

Относно: Изменение на подробен устройствен план – план за застрояване на имот с идентификатор по КККР 68134.608.188, УПИ IX-188, кв.297, м. „Левски к-с „Ботевградско шосе““ по плана на гр. София, район "Подуяне"

Фаза: ОКОНЧАТЕЛЕН ПРОЕКТ

Възложител: Стоян Митранков

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

Проектът е изготвен по възлагане на собственика на поземлен имот с идентификатор 68134.608.188 във връзка с реализиране на инвестиционно намерение и въз основа на Заповед №РПД-РА50-3/22.02.2021г. с която е разрешено изработването на ИПЗ в обхват УПИ IX-188, ПИ с идентификатор 68134.608.188, кв.297, м. „Левски к-с „Ботевградско шосе“.

Проектът е изработен в обхват: район „Подуяне“, м. „Левски к-с „Ботевградско шосе“, кв. 297, УПИ IX-188.

Действащия план е одобрен със следните административни актове:

Кадастрална карта, одобрена със Заповед №РД-18-4/09.03.2016г. на ИД на АГКК.

Регулационен план на м. „Комплекс „Ботевградско шосе“, одобрен със заповед №РД-50-09-136/11.04.1983г. на Главен архитект на София.

Изменение на план за регулация и застрояване за кв.297, УПИ III, IV, IX, X, XV, XVI, одобрен със Заповед №РД-09-50-835 от 07.07.2006г.

Съгласно ОУП на СО имотът попада в жилищна устройствена зона с преобладаващо средноетажно застрояване „Жс“, съгласно т. 3 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО по ОУП на Столична община, приет с Решение № 960/16.12.2009 г от Министерски съвет, с устройствени показатели: Плътност на застрояване – 50%, коефициент на интензивност на застрояване – 2,5, минимално озеленяване – 35% и максимална височина за жилищните сгради -15м.

Планът за застрояване предвижда свободно стояща жилищна сграда на пет етажа (до кота корниз $h \leq 15,0$ m) с отстъпи във височина до три етажа (до к.к. $h \leq 12,0$ m и до к.к. $h \leq 10,0$ m), с едноетажен магазин/гараж към улицата и подземен гараж в УПИ IX-188, кв.297, м. „Левски к-с „Ботевградско шосе“. Линията на застрояване на едноетажната част отстои на 3м от уличната регулационна линия, а на пететажната част - на 5м. Разположението на сградата е съобразено с включените в режим на застрояване съществуващи и предвидени сгради в съседните имоти.

Проектът не предвижда промяна на съществуващата улична регулация. С предвиденото застрояване не се предвиждат намалени разстояния към границите на имота, към сградите в съседните имоти и през улица.

Местата за паркиране ще се осигурят в рамките на поземления имот. Подземният гараж е разположен по вътрешните (странични) граници на имота. Входът към него

се осъществява от съществуваща улица посредством рампа, обозначена в графичната част на проекта.

Необходимото озеленяване ще се изпълни върху свободната незастроена площ на имота, подземния гараж, и при необходимост по терасовидните етажи. Изискуемите 50% озеленена площ с висока растителност ще бъдат реализирани в рамките на имота в зоните не заети от подземния гараж.

При изработването на проекта са спазени изискванията на ЗУТ и ЗУСО, чл.72 от Наредба №7/2003г. на МРРБ и Наредба №8 за ОСУП.

Проектът е съобразен с изискванията на чл.19, ал.4 от ЗУЗО във връзка с чл.22, ал.1 от Наредба за изграждане, поддържане и опазване на зелената система на столична община, като е изготвено геодезическо заснемане и експертна оценка на паличната в имота висока дървесна растителност, заверени от кмета на СО - район «Подуяне» по пр. №РПД20-ЗСО0-152-[1]/24.09.2020г.

С плана са постигнати следните устройствени показатели за УПИ IX-188:

Плъгност на застрояване – 42%; Коефициент на интензивност на застрояване – 2.5;
Озеленяване – 35%. Предвиденото застрояване е с Н=15m.

Изготвил:

