

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

- Обект:** ПУП - Изменение на плана за регулация и застрояване за УПИ III-96, УПИ IV-95в и УПИ V-95б и РУП за нов УПИ IV-278, кв.301, м."бул.Ботевградско шосе-рамка", район "Подуяне" - СО /ПИ с идентификатори 68134.608.96, 68134.608.278 и 68134.608.277 по ККР на гр. София/ и Изменение на плана за регулация на контактни УПИ XVI-93 и УПИ XVII-94, кв.301, м."бул.Ботевградско шосе-рамка", район "Подуяне"-СО
- Възложители:** Елина Васкова Христова
Зоя Ангелова Андонова
Столична община

Настоящият проект е изготвен по възлагане на собствениците на УПИ III-96, УПИ IV-95в и УПИ V-95б и на основание Заповед № САГ23-РА53-16/12.01.2023 г. за разрешение за изработване на ИПРЗ и РУП, издадена от главния архитект на Столична община. Изменението на плана за регулация и застрояване е изработено в обхват поземлени имоти с идентификатори 68134.608.96, 68134.608.277 и 68134.608.278 по кадастрална карта и кадастрален регистър на гр.София, а в обхвата на работния устройствен план ще бъде включен само нов УПИ IV-278, кв.301, м."бул.Ботевградско шосе - рамка". С настоящата проектна разработка се изменя и плана за регулация на контактни УПИ XVI-93 и УПИ XVII-94, кв.301, м."бул.Ботевградско шосе - рамка".

Действащият план е одобрен със следните административни актове:

- Кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед № РД-18-4/09.03.2016г. на изпълнителния директор на АГКК;
- Подробен устройствен план, одобрен със заповед №РД-09-50-263 / 27.05.1997г. на главния архитект на София, заповед №РД-09-50-609 / 18.11.1998г. на главния архитект на София, заповед №РД-09-111 / 27.05.1999г. на Кмета на район "Подуяне", заповед №РА50-794 / 31.10.2019г. на главния архитект на Столична община.

Нов УПИ III-96 и нов УПИ IV-278 попадат в „Смесена многофункционална зона“ /Смф/, която се характеризира със следните параметри на застрояване:

- Максимално плътност на застрояване: 60%
- Максимален Кинт.: 3,5
- Минимална плътност на озеленяване: 40% (Мин.25% от озеленената площ е с висока дървесна растителност)

Нов УПИ V-277 попада в „Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване“ /Жс/, която се характеризира със следните параметри на застрояване:

- Максимално плътност на застрояване: 50%
- Максимален Кинт.: 2,5
- Минимална плътност на озеленяване: 35% (Мин.50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност)

Проектът за плана за регулация се изразява в поставянето на вътрешните регулационни линии към дъното на УПИ IV-95в и УПИ V-95б в съответствие със съществуващите кадастрални граници, съласно параграф 8, ал.2, т.3 от Преходните разпоредби на ЗУТ. Създават се нови УПИ III-96, УПИ IV-278 и УПИ V-277 с функционално предназначение „за жилищно строителство, обществено обслужване и ПГ“, което е в съответствие с актуалната кадастрална карта и с предвижданията на ОУП на СО за зона „Смф“ и „Жс“.

Транспортният достъп до новообразуваните урегулирани поземлени имота се осъществява посредством улица „Летоструй“, с която парцелите граничат на изток.

С плана за застрояване в нов УПИ III-96 и нов УПИ IV-278 се предвиждат високоетажни жилищни сгради с обществено обслужване на партерните етажи с максимална кота корниз 21,50м. За нов УПИ V-277 е предвидено застрояване на средноетажна жилищна сграда с обществено обслужване на партерен етаж с максимална кота корниз 15м и допълващо застрояване с височина 3,60м.

В устройствения проект се запазва свързаното застрояване, което е предвидено по действащия ПУП – ПРЗ за местн. „бул. Ботевградско шосе - рамка“, одобрен със Заповед №РД-09-50-263/27.05.1997г. Предвиждат се подземни гаражи в трите имота, за да се спази изискването, посочено в чл.43, ал.1 от ЗУТ.

По искане на Възложителя и на основание чл.113 от ЗУТ за конкретизиране на застрояването на нов УПИ IV-278 е разработен и работен устройствен план. Чрез него се определя точното очертание на сградата в УПИ IV-278. С плана се конкретизират кота корниз, кота било и

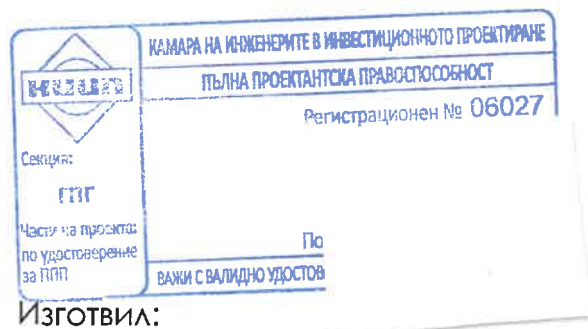
наклоните на покривите. Освен план за застрояване са изготвени два силуета и два напречни разреза. Благодарение на тях са определени минималните отстояния до новопредвидени сгради през през дъното на имота, които са съобразени с нормативните изисквания, посочени в чл.32, ал.2 и 3 от ЗУТ.

Настоящият работен устройствен план не допуска намалени разстояния към съседни имоти или сгради, включително през улица.

Разработката е съобразена с изискванията на съгласувателните инстанции, като РЗИ, РИОСВ, „Софийска вода“ АД, „ЕРМ Запад“ АД и ПБЗН, както и с нормативната база – Закон за устройство на територията, Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове, Закон за устройство и застрояване на Столична община и Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

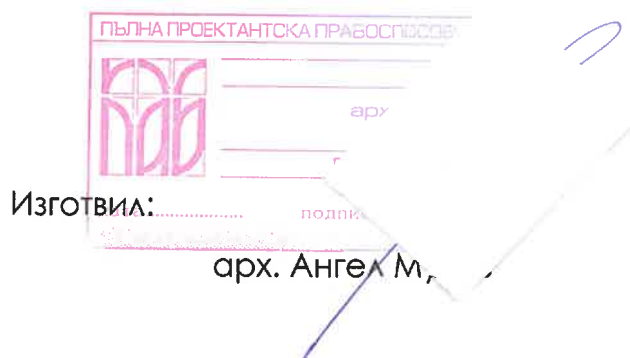
Дата: 03.2023 г.

гр. София



Изготвил:

инж. Ст. Стратиев



Изготвил:

арх. Ангел М.