

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

за

ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН

Изменение на план за регулация и застрояване на УПИ VII-253

(ПИ 68134.609.1233) и УПИ XXI-712 (ПИ 68134.609.712), кв. 35 за образуване на нов УПИ VII-712,1233 по регулационния план на м. "кв. Левски - Зона В", р-н Подуяне, гр. София, общ. Столична, обл. София (столица)

Настоящият проект е изработен по възлагане на собствениците на поземлени имоти с идентификатори 68134.609.1233 и 68134.609.712 и на основание Заповед № РПД26-РА50-2/23.01.2026 г. за разрешение за изработване на ПУП-ИПРЗ, издадена от Главния архитект на СО – р-н Подуяне.

ТЕРИТОРИАЛЕН ОБХВАТ:

УПИ VII-253 (ПИ 68134.609.1233) и УПИ XXI-712 (ПИ 68134.609.712), кв. 35 се намират в м. "кв. Левски - Зона В", р-н Подуяне, гр. София, общ. Столична, обл. София (столица).

- Кадастралната карта на р-н Подуяне, гр. София, общ. Столична, обл. София (столица) е одобрена със Заповед № РД-18-4/09.03.2016 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК;

- Планът за регулация на м. "кв. Левски - Зона В", р-н Подуяне, гр. София, общ. Столична, обл. София (столица) е одобрен с Решение № 121 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС и частично изменен със Заповед № РД-50-007/21.06.2012 г. на Главен архитект на район "Подуяне".

ЦЕЛ И ЗАДАЧИ НА ПРОЕКТА:

Изработване на проект за Подробен устройствен план (ПУП) – Изменение на План за регулация (ИПР) и застрояване (ИПЗ) с цел обединяване на съществуващи УПИ VII-253 и XXI-712, кв. 35 и създаване на нов урегулиран поземлен имот (УПИ) – VII-712,1233 в съществуващ кв. 35. Външните регулационни граници на новосформирания урегулиран поземлен имот да съвпадат с имотните граници на ПИ 68134.609.1233 и 68134.609.712. Да се създадат оптимални условия за изграждане на жилищна сграда с подземни гаражи, при спазване на изискванията на Общия устройствен план на р-н Подуяне, гр. София, общ. Столична, обл. София (столица).

ВИД НА ПОДРОБНИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН:

ИЗМЕНЕНИЕ НА ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ.

НАЧИН НА УРЕГУЛИРАНЕ НА ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ:

По имотни граници по правилата на чл. 19 от ЗУТ и обособяване на един нов урегулиран поземлен имот.

ЗОНА НА ЗАСТРОЯВАНЕ ПО ОУП на СО:

Имотът попада в зона: „Жс“ (Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване), с устройствени параметри:

- Максимална плътност на застрояване – **50%**;
- Максимален коефициент на интензивност (Кинт) – **2.5**;
- Минимална озеленена площ – **35%**;
- Максимална кота корниз – **15м за жил. сгр.**

ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ

Изменение на Плана за регулация в обхвата на УПИ VII-253 и УПИ XXI-712, кв. 35, с цел обединяването им в един общ урегулиран поземлен имот – VII-712,1233 с отреждане „За ЖС“. Външните регулационни граници на новообразувания УПИ съвпадат с външните имотни граници на ПИ с идентификатори 68134.609.1233 и 68134.609.712, като с настоящето изменение не се засягат съществуващата улична регулация и границите на други урегулирани поземлени имоти.

Площите на урегулираните поземлени имота са както следва:

ПРЕДИ изменението	СЛЕД изменението
УПИ VII-253, кв. 35 – 670 кв.м. УПИ XXI-712, кв. 35 – 791 кв.м.	УПИ VII-712,1233, кв. 35 – 1461 кв.м.

ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ

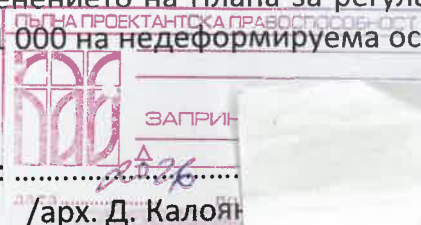
При изработването, проектът е съобразен с действащия общ устройствен планна Столична община – р-н „Подуяне“. Планът за застрояване е с петна и показатели, съответстващи на устройствена зона „Жс“ по ОУП на СО.

С проекта се предвижда изграждане на нова жилищна сграда с подземни гаражи в рамките на новообразуван УПИ VII-712,1233, представляваща свободно застрояване. Характерът на предвиденото застрояване е с максимална височина $H < 15\text{м.}$

Спазени са всички изисквания на ЗУТ, ЗУЗСО и Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ. Графичното оформление е извършено съгласно изискванията на Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове на МРРБ, публикувана в Д.В. 57 от 2001 г.

Изменението на Плана за регулация и Плана за застрояване са представени в мащаб 1 : 1 000 на недеформируема основа и в цифров вид.

Изработил:
/арх. Д. Калоян



Изработил:
/инж. П. Дим

