

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

ИЗМЕНЕНИЕ НА ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ
на УПИ VI-1156, за общ. обслужване, кв. 15а,
„Кв. Левски- зона В“, СО Р- н „ПОДУЯНЕ“

Представеният проект е изработен въз основа на Заповед за допускане на устройствена процедура № САГ25-РА53-768/18.11.2025г. на Кмета на СО за ПУП- ИПРЗ на УПИ VI-1156, за общ. обслужване, кв. 15а, м., Кв. Левски- зона В „СО Район „ПОДУЯНЕ“ за отреждане на нов УПИ VI-1156, за ж.с., магазини, офиси, гаражи и подземни гаражи.

Приложени са документ за собственост, скица от АГКК и комбинирана скица за ПЧИИ, геодезическо заснемане на терена и коти на сградата през улица 574.

Съществуващо положение

По действащия ПУП- ПРЗ и ИПУР/2023г. за ПИ с идентификатор 68134.619.1156 е отреден УПИ VI-1156, за обществено обслужване, с нискоетажно застрояване с Кк до 10 м, в свързано застрояване с ниското тяло на новопредвидена високоетажна жилищна сграда в УПИ I-9202, за жс, маг. гаражи, подземни гаражи и ТП, чиято етажност варира от три до девет етажа (Нк от 10 м до 26 м.).

Изменението на плана за регулация (ИПР) се състои само в промяна отреждането на УПИ VI-1156- за жилищно строителство, магазини, офиси, гаражи и подземни гаражи, без да се променят регулационните му граници.

Изменението на плана за застрояване (ИПЗ) е съобразено с действащия ПУП- ПЗ, като в новоотредения УПИ VI-1156, за жилищно строителство, магазини, офиси, гаражи и подземни гаражи е предвидена високоетажна жилищна сграда с гаражи и обекти на обществено обслужване в първия етаж и с подземни гаражи.

Триетажният калкан в съседния УПИ I-9202, за жс, маг. гаражи, подземни гаражи и ТП се покрива изцяло, в съответствие с действащия ПЗ, с височина Нк= 10 м, а с изискуемия отстъп височината на сградата се повишава стъпаловидно на 18 м и на 25 м.

Новоотреденият УПИ VI-1156, за високоетажна жилищна сграда с магазини, офиси, гаражи и подземни гаражи и съседният УПИ I-9202, за жс, маг., гаражи, подземни гаражи и ТП са ъглови, с лица на две улици.

С така предвиденото застрояване в новоотредения УПИ не са допуснати намалени отстояния до регулационните граници, до сградата в съседния УПИ и до сградите през улиците. Сградата през ул. Ст. Доспевски в УПИ IV-за общ.обсл. в кв. 9а е с нежилищно предназначение. За сградата в УПИ I-за ЖС в кв. 14 през улица 574 е извършено геодезическо заснемане на коти Кк и Кб, както и на теренните коти в обхвата на ИПРЗ.

За яснота на проекта в чертежа са приложени план и силует в М 1: 500.

Устройствените показатели на застрояването в новотредения УПИ VI-1156, за жилищно строителство, магазини, офиси, гаражи и подземни гаражи съответстват на показателите за зона „Жк“ по ОУП на СО/2007/изм. 2009 г. и ЗУЗСО и са посочени в таблица в графичната част на проекта:

Кота корниз – до 26 м; Кинт- 3; Плътност на застрояване- 40%; Озеленяване- мин. 40%.

Проектът е представен в обем и съдържание съгласно Наредба 8 на МРРБ за ОСУСП.

Съставил:
арх. Юлия Г. Райчева

