

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ:

Настоящият проект за изработване на ПУП-ИПР и РУП е изготвен по възлагане на собствениците на поземлен имот 68134.608.1518 , 68134.608.44 и 68134.608.43.

В проекта са спазени изискванията на ЗУТ, Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ и Наредба № 8 за обем и съдържание на устройствените схеми и планове.

Проектът за ПУП-ИПР и РУП се процедира в условията на чл.124а, ал. 8 от ЗУТ и съгласно чл. 113, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, във връзка със свързаното застрояване в повече от два УПИ .

Следвайки одобрена нивелета на улицата е определена средна кота терен. С плана не се предвижда изменение на предназначението на засегнатите УПИ.

СЪЩЕСТВУВАЩО ПОЛОЖЕНИЕ:

Достъпът на имотите е от север към улица с одобрена и приложена улична регулация.

От Запад имотите граничат с УПИ I-46, от Юг с УПИ VIII-686,708,709 и от Изток с УПИ V-42. През улица имотите граничат с УПИ II-694 и III-694. Планът не предвижда промяна в предвижданията на съседните УПИ.

Имотите, предмет на настоящия проект, попадат в устройствена зона „Смф“ – [Смесена многофункционална зона], съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО по ОУП на Столична община, приет с Решение № 960/16.12.2009 г. от Министерски съвет, със следните параметри:

- Максимална плътност на застрояване: 60%
- Максимален Кинт.: 3,5
- Минимална озеленена площ: 40% (в т.ч. минимум 25% с висока дървесна растителност)

Имотите не попада в защитени охранителни зони и сервитути, ограничаващи собствеността и ползването им.

Действащият план е одобрен със следните административни актове:

- Действащ ПУП-ПРЗ на м. „Ботевградско шосе кв.403(част), кв.403а, 403б, 403в, 403г и 403д“, одобрен със Заповед № РД-09-50-609/18.11.1998 г. на Главния архитект на София и Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС
- Кадастралната карта на гр.София, р-н Подуяне е одобрена със Зап.№РД-18-4 от 09.03.2016г. издадена от Изпълнителен директор на АГКК.

ПРОЕКТНО РЕШЕНИЕ:

С работния устройствен план е определено разположението и очертанието на сградите в план. Котирани са минимално изискуемите разстояния. В РУП са показани необходимите силуети на сградите и през улицата, изясняващи максималните височини на сградите в абсолютни коти, броя на етажите, формата и наклона на покривите и архитектурната връзка между сградите с оглед правилното архитектурно-пространствено оформяне, както и характерни напречни разрези, отразяващи теренните нива в М 1:500.

Паркирането ще се осигури в рамките на собствения УПИ, с което е спазена нормата на чл. 43, ал.1 от ЗУТ.

Предвидени са обеми с преход в етажността в трите съседни УПИ (II-45, III-44 и IV-43) с етажност от Г+2 (Н<10 m) до Г+4+Т (Н<15 m), оформящи стъпаловиден силует от улицата от север, към съседните имоти.

Предвидените отстояния от съседни имоти са както следва:

- През улицата към УПИ III-694 — отстояния 15,0 м ($>1 \times H$ на жилищната част – 12 метра), съгласно чл.32, ал.1 и ал.3 от ЗУТ.
- Към северната улица отстоянието е 2,3-2,4 метра
- Дълбочината на жилищното застрояване е 16 метра съгласно чл.30 ал.1 от ЗУТ
- Към дъното на имота – минимум 6 метра
- През дъно на имота към УПИ VIII-686,708,709 — отстояния 16,7 и 15,3 м ($>1,5 \times H$ на жилищната част), съгласно чл.32 ал.2 и ал.3 от ЗУТ.
- Към странична регулация (УПИ I-46 и V-42) 3 метра за частта с височина 10 метра и $1/3H$ (5 метра) за частта с височина 15 метра.



Проектант:...

арх.К.Цилко

ч