ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

ИЗМЕНЕНИЕ НА ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ на УПИ VIII-383, за жс,
кв. 285, м.к. „Ботевградско шосе ", СО РАЙОН „ ПОДУЯНЕ "
и
РАБОТЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН
(ПИ с идентификатор 68134.608.383)

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ:

Представеният проект за ПУП- ИПЗ е изработен на основание чл. 135а, ал. 1 от ЗУТ.
Приложени са следните документи: Нотариален акт, скица от АГКК, комбинирана скица, копие от ЧИЗП и ЧКЗСП/2000 г.; фитосанитарна оценка, геодезическа снимка от
„ МАПЕКС " от м. май, 2025 г. и контролно заснемане от „ ГЕОКАД " от м. юни, 2026 г.

Съществуващо положение

По ОУП/2007 г./ изм. 2009 г. имотът попада в зона „ Жс ".
По действащия ПУП- ПЗ в VIII-383, за жс УПИ е предвидена нискоетажна жилищна сграда (2 ет.), в свързано застрояване със съществуваща жилищна сграда в УПИ VIII-384.
В дъното на УПИ VIII-383, за жс е ситуирана двуетажна сграда, покриваща двата калкана на новопредвидените сгради в УПИ VIII-384 и УПИ IX-382.

Изменение на плана за застрояване

Предмет на изменението е двуетажната жилищна сграда, която е в свързано застрояване със съществуваща жилищна сграда в УПИ VIII-384.
Зоната в която имотът попада е „ Жс ", което дава възможност за постигане на по- добри устройствени показатели. За целта настоящият проект предвижда увеличаване на застроената площ и стъпаловидно завишаване на етажността на новопредвидената сграда от един до пет етажа (Нк до 15 м), с подземни гаражи, при спазване на изискуемите отстояния до регулационни граници и до сгради в съседни имоти, включително през улица Саранци. Новопредвидената сграда е жилищна, с първи нежилищен етаж (М/Г).
Постигнатите устройствени показатели са в параметрите за зона „ Жс ":
Плътност= 49,89% ; Кинт=2.08 ; Озеленяване= 35% ; Нк до 15 м
Устройствените показатели за зона „ Жс "са посочени в матрица в проекта:
Плътност= 50% ; Кинт=2.5 ; Озеленяване= 35% ; Нк до 15 м

Работен устройствен план

Новопредвидената сграда в УПИ VIII-383, за жс покрива изцяло калкана на съществуващата сграда в УПИ VIII-384. След отстъп= 3 м височината Нк се увеличава до допустимите 10м, 12м и 15 м при спазване на изискуемите отстояния до общата им регулационна граница. Спрямо общата регулационна граница с УПИ VI-381 отстоянията са съответно 3м, 4м и 5м за Нк 10м, Нк 12м и Нк 15м. Разстоянията до новопредвидената сграда в УПИ IX-382 (през дъно) са съобразно изискванията на чл. 32, ал. 2 от ЗУТ. Дълбочината на основното застрояване е съгласно чл. 31, ал. 5 от ЗУТ. Пред основното застрояване е предвиден едноетажен нежилищен обект с Нк до 3,6 м (М/Г), който тангира уличната регулационна граница.

В силуетните планове са котирани хоризонталните и вертикалните размери и коти.
Покривите са терасовидни, зад ограничителната равнина от 45 градуса, с изключение на един скатен покрив към дъното на УПИ.
Необходимият брой места за паркиране са осигурени в границите на VIII-383, за жс.

Настоящият проект за ИПЗ и РУП е изработен на основание чл. 135а, ал. 1 от ЗУТ, чл. 113, ал. 1, изречение първо от ЗУТ и на основание чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ.

Проектът е представен в два оригинала на недеформируема основа, едно цветно копие на хартия и на електронен носител- 1CD.

ДАТА:
06.2026, ГР. СОФИЯ

ИЗГОТВИЛ:
АРХ. ИВАН КУНЧЕВ

