

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

Относно: Проект за **ИПЗ на основание чл.135а от ЗУТ**
на УПИ II-228, кв.26, м. "кв. Левски – зона В"
район „Подуене“ на СО

Проектът е изработен по възлагане на собствениците на ПИ с идентификатор 68134.609.228 по КККР на район „Подуене“ на СО, като искането е да бъде процедуриран и одобрен на основание с чл.135а от ЗУТ. Основанието за искането е нормата на чл.131, ал.2 от ЗУТ.

Териториален обхват на проекта : УПИ II-228, кв.26, м. "кв. Левски – зона В", район „Подуене“ на СО.

Цел и задачи на проекта : Промяна на плана за застрояване в УПИ II-228 в кв.26, като с новия проект се предвижда жилищна сграда 5 етажа с $H \leq 15\text{м}$. с подземен гараж.

Планова основа : Действащ план за регулация и застрояване на територията е ЗРП на м. "кв. Левски - зона В", одобрен с Решение № 121 по Протокол № 24/30.03.2001г. на СОС.

Кадастрална карта на район "Подуене" за ПИ с идентификатор 68134.609.228 е одобрена със Заповед № РД-18-4/ 09.03.2001г. на изпълнителния директор на АГКК.

По предвиждания на ОУП на СО, одобрен с Решение № 960/16.12.2009г. на Министерски съвет имотът попада в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване“ (Жс), съгласно т.3 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО. Съгласно решение № 67 по протокол №70/14.02.2019г. на СОС зона (Жс) е с устройствени параметри - максимална плътност на застрояване 50% ; максимален коефициент на интензивност (Кинт) 2,5 ; минимална озеленена площ 35%, като минимум 25% от озеленената площ е с висока дървесна растителност и макс. $K.K \leq 15\text{м}$ за жилищни сгради;

Съществуващо положение :

ПИ с идентификатор **68134.609.228** е урегулиран в УПИ II-228, в кв.26 на м. „кв. Левски – зона В“, с адрес по данни от кадастралната карта: гр. София, район «Подуене», вид собственост: частна, вид територия: урбанизирана, НТП: за друг вид застрояване, с площ 2111 кв. м, квартал 26, стар номер 228;

Проектно решение :

Проектът е изработен върху одобрената и влязла в сила кадастрална карта. Проектът е съобразен и обвързан с действащия ПУП на територията, като в

обхвата на разработката са нанесени влезлите в сила подробни устройствени планове.

С проектното решение в УПИ II-228 в кв.26 на м. „кв. Левски – зона В“ се предвижда жилищна сграда средна като характер на застрояване по смисъла на чл.23, ал.1, т.2 от ЗУТ. Като начина на застрояване се предвижда сградата да е свободностояща жилищна сграда на 5 етажа с височина $H \leq 15\text{м}$ с подземни гаражи.

По желание на собствениците проекта да бъде процедиран и одобрен на основание с чл.135а от ЗУТ. С проектът не се засягат граници със съседни УПИ и не се променя основното предназначение «за жилищно строителство».

Разполагането на сградата към страничните граници на имота и отчитането на отстоянието през улиците е съобразено с нормите на с чл.32, ал.1 и ал.3 от ЗУТ.

Покриването на нормите за паркиране и гариране в имота във връзка с разпоредбите на чл.43, ал.1 от ЗУТ ще се случи в подземен гараж, с подход (рампи) от улиците.

Транспортният достъп до УПИ се осъществява по одобрения план за улична регулация.

Настоящият проект за ПУП се представя за одобрение на компетентния орган, като е изработен върху недеформируема основа, актуална кадастрална карта в съответствие с изискванията, като е съобразен с нормативната уредба по УТ – ЗУТ, ЗУЗСО/09 г., Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ, Наредба № 8/01 г. за ОСУПС и ОУП на СО.

Проектът е представен в два екземпляра – оригинали.

София, 2022г.

Проектант: по:
..... /арх.В.Нико.

