

## ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

ОБЕКТ: ИПР за ПИ 68134.601.164, УПИ V-164, образуване на нов УПИ V-164 "за ЖС" и контактен УПИ IV "за озеленяване", ИПУР между о.т.78-о.т.104 и о.т.78-о.т.79 и ИПЗ на нов УПИ V-164 "за ЖС", кв. 18, м."Левски-зона Г", р-н Подуяне-СО.

ВЪЗЛОЖИТЕЛИ: ВАЛЕНТИН СИМЕОНОВ БОГДАНОВ и РУМЕН СИМЕОНОВ БОГДАНОВ, като наследници на СИМЕОН ВАЗОВ БОГДАНОВ, ЦОЛО ГЕОРГИЕВ ГЕОРГИЕВ, МАРИЙКА ГЕОРГИЕВА ГЕОРГИЕВА, ДЕСИСЛАВА ГЕОРГИЕВА ГЕОРГИЕВА.

Настоящият проект е изработен по възлагане на собствениците на поземлен имот 68134.601.164 и на основание заповед № САГ23-РА53-272/12.05.2023 г. на гл. арх. на СО за разрешение за изработване на ИПР за ПИ 68134.601.164, УПИ V-164, образуване на нов УПИ V-164 "за ЖС" и контактен УПИ IV "за озеленяване", ИПУР между о.т.78-о.т.104 и о.т.78-о.т.79 и ИПЗ на нов УПИ V-164 "за ЖС", кв. 18, м."Левски-зона Г", р-н Подуяне-СО по заявление № САГ22-ГР00-2734/15.11.2022 г..

Проектът за ИПРЗ е изработен в обхват: район Подуяне, м."Левски-зона Г", кв. 18, УПИ V-164, за поземлен имот с идентификатори 68134.601.164 по кадастрална карта и кадастрални регистри на гр. София, р-н Подуяне; изменение на улична регулация по о.т.78-о.т.104 и о.т.78-о.т.79 и ИПР на контактен УПИ IV "за озеленяване", кв. 18, м."Левски-зона Г", р-н Подуяне-СО.

Действащият план е одобрен със следните административни актове:

- ПРЗ на м."Левски-зона Г", р-н Подуяне, одобрен със, решение № 4 по протокол № 23/19.03.2001г. на СОС и заповед № РД-09-50-1409/10.11.2008г. на гл.арх. на СО. За кв.21 и прилежащи улици, одобрен със заповед № РД-09-50-176/03.04.2000г. на гл.арх. на София.

- Кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-4/09.03.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Проектът за изменение на плана за регулация за ПИ 68134.601.164, УПИ V-164, предвижда образуване на нов УПИ V-164 "за ЖС" и изменение на контактен УПИ IV "за озеленяване", кв. 18, м."Левски-зона Г", р-н Подуяне-СО по имотните граници на ПИ 68134.601.164 и ИПУР между о.т.78-о.т.104 и о.т.78-о.т.79, кв. 18, м."Левски-зона Г", район Подуяне-СО, което предвижда промяна на уличната регулация по имотните граници на ПИ 68134.601.164 на основание чл. 134, ал.1, т. 1 във връзка с ал. 2, от ЗУТ и съгласие на лицата по чл. 131, ал. 1, ал. 2, т. 1 от ЗУТ. Прецизиран е сервитут на канал 400/250Б, съгласно получени предварителни данни от „Софийска вода“ АД по заявление вх. No ГУ-3089/30.05.2023г..

Лицето към улица на новообразувания УПИ е предвидено да се осигури по действащата и изменена улична регулация по о.т.78-о.т.104 и о.т.78-о.т.79, с което е спазено изискването по чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

Конкретното предназначение на новообразувания УПИ е „за жилищно строителство“, което е допустимо в устройствена зона „Жк“, в която попада имота, съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

С проекта за изменение на план за застрояване в новообразувания УПИ се предвижда изграждане на нова жилищна сграда, която е разположена свободно като начин на застрояване и е указана като високо застрояване –с максимална височина до кота корниз  $H \leq 26$ м.

Новопредвиденото застрояване е с преход в етажността съответно: Г+7 ( $H \leq 26,0\text{м}$ ), Г+6 ( $H \leq 24,0\text{м}$ ) и 1 ( $H \leq 3,60\text{м}$ )“.

Предвидени са подземни гаражи, с което е спазено изискването на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ за осигуряване на места за паркиране в рамките на УПИ.

С проекта за ИПЗ са спазени изискванията на чл. 31, ал. 2 от ЗУТ за изискващите се разстояния от основното застрояване до вътрешните регулационни граници на новия УПИ и чл. 32, ал. 1 и ал. 2 във връзка с чл. 32, ал. 3 от ЗУТ за разстоянията между сградите от основното застрояване през улица и през дъно на новия УПИ.

Новото застрояване е съобразено с изискванията на чл. 31, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ по отношение на разстоянието между основното застрояване през страничната регулационна граница на съседните УПИ и дълбочината на основното застрояване.

Височината на сградата е отчетена коректно, като е спазено изискването на чл. 24, ал. 2 от ЗУТ, в което е описано, че когато на билото не може да превишава с повече от 4,5 м. котата на корниз, стрехата или ограждащата стена на основното застрояване.

Новообразувания УПИ V-164 "за ЖС" контактува само с УПИ IV "за озеленяване" и няма сгради на основното застрояване с които да се съобразява новопредвидената сграда но е направена проверка на разстоянията между сградите на основното застрояване (през имота за озеленяване) и е доказано спазването на нормите от Приложение 2 към чл. 81 от Наредба № 7.

Новото застрояване в УПИ V-164 "за ЖС" е от по-благоприятната посока, съгласно чл. 77, ал. 1, т. 2 от Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ за това разстоянията се изчисляват с неговата височина ( $H \leq 26\text{м}$ ) като се спазват изискванията на Положение 3 и Положение 4 от Приложение 2 към чл. 81 от Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ.

Новообразувания УПИ V-164 "за ЖС", кв. 18, м."Левски-зона Г", р-н Подуяне-СО попада в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“ (Жк) с устройствени параметри: съгласно устройствена категория по т. 2 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО по ОУП на Столична община, приет с Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет.

Застрояването е съобразено с устройствените показатели за зона Жк:

максимална плътност на застрояване 40%;

максимален Кинт 3;

минимална озеленена площ 40% (мин. 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност);

максимална кота корниз 26,00м.

Показателите в матрицата и таблицата върху графичната част на плана отговарят на устройствените правила и норми за зоната, съгласно ОУП на СО.

Спазено е изискването описано в чл. 116а от ЗУТ, като ПУП е представен в цифров вид, съдържащ всички елементи на плана, включително актуална кадастрална основа.

Спазени са изискванията на Закона за устройство на територията, общия устройствен план на Столична община (ОУП на СО) и закона за устройство и застрояване на Столична община, Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ и Наредба № 8 от 14.06.2001г. за обема и съдържанието на устройствените планове.

Проектант:

	КАМАРА НА ИНЖЕНЕРИТЕ В ИНВЕСТИЦИОННОТО ПРОЕКТИРАНЕ
	ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ
Секция:	Регистрационен № 01388
ГПГ	
Части на проекта: по удостоверение за ПП	Пог
	ВАЖИ С ВАЛИДНО УДОСТОВЕРЕНИЕ

Проектант:

ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ	
	ЗАП
Дата	Δ
_____	_____