

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА КЪМ ПРОЕКТ ЗА ПУП - ИЗМЕНЕНИЕ НА ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ за УПИ IV-913 и УПИ V-911a за образуване на нов УПИ IV-913, 914 ЗА ЖС и ИЗМЕНЕНИЕ НА ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ с РАБОТЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН на новообразуван УПИ IV-913, 914 ЗА ЖС в кв. 20, м. "Суха река - запад", район Подуяне, гр. София

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: СОБСТВЕНИЦИТЕ

Проектът за ИЗМЕНЕНИЕ НА ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ за УПИ IV-913 и УПИ V-911a за образуване на нов УПИ IV-913, 914 ЗА ЖС и ИЗМЕНЕНИЕ НА ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ с РАБОТЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН на новообразуван УПИ IV-913, 914 ЗА ЖС в кв. 20, м. "Суха река - запад", район Подуяне, гр. София е изготвен по възлагане на собствениците на ПИ с идентификатори 68134.610.913 и 68134.610.914. Собствеността върху имотите е установена с Документи за собственост, приложени към проекта. Проектът е изготвен върху цифров модел - извадка от кадастрална карта, одобрена със Заповед №РД-18-4/09.03.2016г. на Изпълнителен директор на АГКК и действащ ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ одобрен с РЕШЕНИЕ № 325 ПО ПРОТОКОЛ № 42/27.06.2013г. НА СОС. При разработката са отразени:

- ЧИЗРП за УПИ I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X в кв. 20 одобрен със ЗАПОВЕД РД-50-09-117/12.04.93г. на Главния арх. на София;
- ПР на м. "СУХА РЕКА - ЗАПАД", кв. 20, УПИ III - РЕШЕНИЕ 531 по ПРОТОКОЛ 23 от 12.11.2020г на СОС;
- ЧРП одобрен със ЗАПОВЕД РД-09-50-263/27.05.97г. на Главния арх. на СО, потвърдена с РЕШЕНИЕ 85 по ПРОТОКОЛ 56/06.08.2003г. на СОС- бул. Ботевградско шосе - Рамка;
- ИПРЗ за кв. 20 УПИ VI, XII одобрен със ЗАПОВЕД РА-50-431 от 03.05.2022г. на ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СО;
- РУП за кв. 20 - УПИ XI - ЗАПОВЕД РА50-45/21.01.2019г. на ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СО;

По ОУП, имотите попадат в територия от вида Смесена многофункционална зона – Смф с показатели: Плътност 60%; Кинт - 3.5; мин. Озеленяване – 40%.

С проекта за ИПР и ИПЗ се предлага:

- Премахване на регулационна линия между УПИ IV-913 и УПИ V-911a за образуване на нов УПИ IV-913, 914 ЗА ЖС в кв. 20, м. "Суха река - запад", район Подуяне;
- Ново свързано застрояване с шест етажна жилищна сграда в нов УПИ IV-913, 914 ЗА ЖС на нормативни отстояния до съседни сгради и имотни граници при спазване на показателите за територията. Максималната височина на сградата е 18.90. За спазване на отстоянията към УПИ IX-912a,914,915 по чл. 31(2) от ЗУТ са направени отдръпвания при 4тия, 5тия и 6тия етаж. За спазване на отстоянията по чл. 32(2) и (3) от ЗУТ са направени отдръпвания на сградата на нива 5ти и 6ти етаж. На партерния етаж се разполагат магазини/гаражи и жилища, като жилищната част е отдръпната на минимум 7.0м от югозападната фасада на сградата. Предвиждат се едно полуподземно ниво и едно подземно ниво под полуподземното. Сградата е на свързано застрояване към съседен УПИ VII-906,907,910,911,2128 ЗА ЖС;
- Подземно паркиране по чл. 43 от ЗУТ в рамките на имота;
- Достъп до нов УПИ IV-913, 914 ЗА ЖС по ул. "Пасарелски язовир" ;

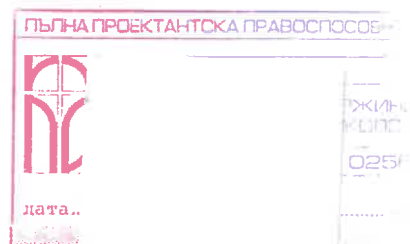
Проектът за Работен устройствен план (РУП) е изготвен съгласно чл. 113 от ЗУТ. Обхваща един новообразуван урегулиран поземлен имот с една жилищна сграда. Изработен е след подробно заснемане и оглед, при спазване на показателите на територията по ОУП. Мерките и

вертикалните коти са определени след геодезическо заснемане на съществуващите сгради и терена. С проекта за РУП не се предвиждат намалени отстояния към други съседни сгради и имотни граници. Показани са подробно конфигурацията на новопредвиденото застрояване, характера на покривите и отстоянията до съседни сгради, имотни граници и улично регулационни линии. С проекта се предвижда покриване на калканна стена към предвидената сграда в УПИ VI-906,907,910,911,2128 ЗА ЖС като разработката е съобразена с РУП за същия имот. Подравняват се котите на билото и корнизата. Проектните коти са в съответствие с проектни нивелети за ул."Пасарелски язовир". Показани са силуети от юг по ул. „ Пасарелски язовир “, силует от запад през УПИ II-912,2029 ЗА ЖС, нов УПИ IV-913,914 ЗА ЖС и УПИ II-ЗА ОФИСИ И МАГАЗИНИ“, силует от север през нов УПИ IV-913,914 ЗА ЖС, както и характерен разрез от запад, изясняващи максималните височини на сградите, броя на етажите и вида и формата на покривите.

Спазени са изискванията на ЗУТ, ЗУЗСО, НАРЕДБА №7 ЗА ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА УСТРОЙСТВО НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ТЕРИТОРИИ И УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ и НАРЕДБА №8 ЗА ОБЕМА И СЪДЪРЖАНИЕТО НА УСТРОЙСТВЕНИТЕ ПЛАНОВЕ.

София, август 2022г.

Съставил:



арх. Вержиния Николова