

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

към

**ИПЗ и РУП за УПИ I-615 и УПИ II-620 (ПИ 68134.609.615 и 68134.609.620),
от кв. 306Б, местност „бул. Ботевградско шосе - рамка“, р-н „Подуяне“, СО**

Предложението за ИПЗ и РУП за УПИ I-615 и УПИ II-620 (ПИ 68134.609.615 и 68134.609.620), от кв. 306Б, местност „бул. Ботевградско шосе - рамка“, р-н „Подуяне“, СО се изработва по възлагане на собствениците, въз основана на Заповед за допускане до устройствена процедура № САГ23-РА53-304/23.05.2023 г. Проектът е изработен върху Кадастрална карта, одобрена със Заповед № РД-18-4/09.03.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК и подробно геодезическо заснемане на терена и околните сгради. Неразделна част от проекта е Заснемане и експертна оценка на съществуващата растителност, съгл. чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО.

1. ДЕЙСТВАЩА ПЛАНОВА ОСНОВА

1.1. Съгласно ОУП на СО, приет с Решение на МС № 960/16.12.2009 г., устройствените показатели за кв. 306Б са както следва:

- Устройствовна зона – Смф / Смесена многофункционална зона /;
- Максимална кота корниз – без ограничение;
- Кинт - макс. 3,5;
- Плътност на застрояване – макс.60%;
- Озеленена площ – мин. 40%, от които мин. 25% с висока дървесна растителност.

1.2. Действащият ПУП за територията е одобрен със заповед № РД-09-50-263/27.05.1997 г. на Главния архитект на СО, потвърдена с Решение № 85, Протокол № 56/06.08.2003г. на СОС.

Съгласно действащия ПУП:

- за УПИ I-615 се предвижда свързано средноетажно застрояване (4 ет.), като процесния УПИ е краен, свързан със съседния УПИ XIV-616;
- за УПИ II-620 се предвижда свързано средноетажно застрояване (4 ет.) в два съседни УПИ, със съседния УПИ III-621.

2. ПРОЕКТНО ПРЕДЛОЖЕНИЕ – ИПЗ и РУП

С проекта за ИПЗ и РУП в УПИ I-615 и УПИ II-620 (ПИ 68134.609.615 и 68134.609.620) се предвижда промяна в начина и характера на застрояване - високоетажно застрояване, свързано посредством преход към дворищните регулационни линии със съседните УПИ XIV-616 и УПИ III-621.

Свързаното застрояване на границата между УПИ I-615 и УПИ II-620 е с дълбочина 14,38 м., решено с отстъпи в план и във височина съответно:

За УПИ I-615:

- с етажност „Г+6“, с Н=21,40 м. и к.к.=547,92 м., с дълбочина 9,74 м.;
- с етажност „Г+5“, с Н=18,50 м. и к.к.=545,02 м., с дълбочина 3,50 м.;
- с етажност „Г+5“, с Н=18,00 м. и к.к.=544,70 м., с дълбочина 1,17 м.

За УПИ II-620:

- с етажност „Г+6“, с Н=21,50 м. и к.к.=547,92 м., с дълбочина 9,74 м., с преход на нормативно разстояние от 3,00 м. спрямо страничната регулационна граница към УПИ III-621;

- с етажност „Г+5“, с Н=18,60 м. и к.к.=545,02 м., с дълбочина 3,50 м., на нормативно разстояние от $1/3H=6,20$ м. спрямо страничната регулационна граница с УПИ III-621;

- с етажност „Г+5“, с Н=18,00 м. и к.к.=544,70 м., с дълбочина 1,17 м., с преход на нормативно разстояние от 3,00 м. спрямо страничната регулационна граница към УПИ III-621.

Разликите във височината на застрояване (за УПИ I-615: Н=18,50 и Н=21,40) и (за УПИ II-620: Н=18,60 и Н=21,50) се дължат на разликите в средната кота на прилежащия тротоар, съответно: 526,52 за УПИ I-615 и 526,42 за УПИ II-620.

За покриване на калкана на проектната сграда в УПИ XIV-616, проектното застрояване в **УПИ I-615** е решено с отстъп в план и във височина съответно:

- с етажност „Г“, с Н=3,60 м. и к.к.=530,22 м., с дълбочина 4,58 м.;
- с етажност „Г+3“, с Н=12,00 м. и к.к.=538,62 м., с дълбочина 14,45 м.

За покриване на калкана на проектната сграда в УПИ III-621, проектното застрояване в **УПИ II-620** е решено с отстъп в план и във височина съответно:

- с етажност „Г+3“, с Н=12,00 м. и к.к.=538,42 м., с дълбочина 16,00 м.;
- с етажност „Г+4“, с Н=15,00 м. и к.к.=541,70 м., с дълбочина 5,09 м.;

За осигуряване на нормативно разстояние по чл. 32, ал. 1 от ЗУТ спрямо сградата в УПИ XI-614 от кв. 316, проектното застрояване в **УПИ I-615** е решено с отстъпи в план и във височина съответно:

- с етажност „Г+4“ и височина 15,00 м. (к.к.= 541,52 м.);
- с етажност „Г+5“ и височина 18,50 м. (к.к.= 545,02 м.);
- с етажност „Г+6“ и височина 21,50 м. (к.к.= 548,02 м.).

В проектното предложение е изследвано осигуряването на нормативно разстояние $L \geq 1,5H$ по чл. 32, ал. 2 и ал. 3 от ЗУТ спрямо застрояването през дъно и $L \geq H$ по чл. 32, ал. 1 от ЗУТ спрямо застрояването през улица „Кнагиня Тамара“.

Паркирането в рамките на собствените УПИ, съгл. изискването на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ, е предвидено да се осигури с достъп от прилежащите улици: надземно – в партерния етаж и подземно - в подземен гараж.

Застрояването в УПИ I-615 и УПИ II-620 е съобразно допустимите норми за плътност и интензивност на застрояване, при спазване на нормите за минимално озеленяване, на нормативно разстояние спрямо регулационните граници и съседните сгради.

Параметрите на застрояване, определени с настоящото проектно предложение, са както следва:

Режим на застрояване – постигнати градоустройствени показатели:

№ УПИ	Устр. зона	Предн. на УПИ	Кинт	Плътност на застр.	Мин.Озел. площ	Макс. Ет.	Макс.кота корниз	Начин на застр.	Заб:
I-615	Смф	---	*5,25	*84 %	**16 %	М/Г+6	21,50 м.	свързано	ПГ
II-620	Смф	---	3,5	60 %	40 %	М/Г+6	21,50 м.	свързано	ПГ

* Чл. 16в (2) от ЗУЗСО; ** Чл. 27 (3) от ЗУТ.

В графичната част на проектното предложение са отразени действащите ПУП за съседните УПИ и квартали.

Проектното предложение за ИПЗ и РУП за УПИ I-615 и УПИ II-620 (ПИ 68134.609.615 и 68134.609.620), от кв. 3066, местност „бул. Ботевградско шосе - рамка“, р-н „Подуяне“, СО е изработено върху одобрена кадастрална карта и извадка от одобрения ПУП за територията, на прозрачна недеформируема основа, в мащаби съответно 1:1000 и 1:500, при спазване нормите на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове, и отговаря на всички действащи нормативи и разпоредби.



Съставил:

/ арх. Венета КАВАЛДЖИЕВА /