

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН (ПУП)-

План-извадка – Изменение на план за регулация и застрояване

(ИПРЗ) за УПИ I-431 „ЗА ЖС“ (68134.618.431), кв. 364А,

м. „Комплекс Ботевградско шосе“,

район „Подуяне“ - СО

ВЪЗЛОЖИТЕЛИ:

Нели Кръстанова, Нина Кръстанова

1. Общи положения.

Настоящият проект за ПУП – План-извадка – ИПРЗ е разработен по възлагане на заинтересовани лица по смисъла на чл. 135, ал. 1 във връзка с чл. 131, ал. 1 и 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от Нели Кръстанова и Нина Кръстанова, собственици на поземлен имот с идентификатор 68134.618.431.

На основание на чл. 133, ал. 1, ал. 2 и ал. 4 от ЗУТ е издадена Заповед с №САГ24-РА53-147/05.03.2024 за разрешаване изработване на план-извадка - изменение на плана за регулация и застрояване в следния териториален обхват: м. „к-с Ботевградско шосе“, кв. 364а, УПИ IV-„за ОЖС и битови услуги“ за образуване на нов УПИ I-431-„за ЖС“, ПИ с идентификатор 68134.618.431, район „Подуяне“ и изменение на улична регулация по о.т.94б-о.т.94.

Поземленият имот с идентификатор 68134.618.431, кв. 364а попада в обхвата на м. „к-с Ботевградско шосе“, за част от която има действаща процедура за изработване на ПУП-ПРЗ на м. „к-с Ботевградско шосе“ със заповед № РД-09-50-461/14.05.2012 г. на главния архитект на София. Действащият план за територията е одобрен със заповед № РД-50-09-136/11.04.2010 г. на главния архитект на София и заповед № РА50-151/28.02.2019 г. на главния архитект на СО.

Кадастралната карта на територията е одобрена със заповед № РД-18-4/09.03.2016 г. на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК).

По ОУП на СО/2009 г. имотът попада в устройствена територия, в устройствена зона „Смесена многофункционална зона“ (Смф), с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 60%; максимален Кинт 3,5; минимална озеленена площ 40% /мин. 25% от озеленената площ е с висока дървесна растителност/; максимална кота корниз съгласно т. 5 от

„Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания“ за Урбанизирани територии, Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

2. Териториален обхват.

2.1. УПИ IV „за ОЖС и битови услуги“, кв. 364А, м. „Комплекс Ботевградско шосе“, р-н „Подуяне“ – СО, одобрен със Заповед РА50-151/28.02.2019 г. на Главен Архитект на Столична община;

2.2. ПИ 68134.618.431 - област София (столица), община Столична, гр. София, район Подуяне, ул. „547-ма“ /кв. Левски/ №14; вид собственост: частна; вид територия: урбанизирана; НТП: Ниско застрояване (до 10м); площ 489 кв. м; стар номер 431, кв.364А; Заповед за одобрение на КККР №РД-18-4/09.03.2016г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК.

3. Цел и задачи на проекта.

Регулация

С изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ IV „за обществено жилищно строителство и битови услуги“ от кв. 364а, м. „к-с Ботевградско шосе“, ПИ с идентификатор 68134.618.431 се създава нов УПИ за поземлен имот с идентификатор 68134.618.431 и изменение на улична регулация между о.т. 94б до о.т. 94. Отрежда се новия УПИ за поземления имот по действащата КК и се привеждат регулационните граници по имотни.

Предназначението на УПИ I-431 „за ЖС“ е допустимо в устройствена зона „Смесена многофункционална зона“ (Смф). Проектът не противоречи на ОУП на СО, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

Лицето (изход) към улица се осигурява чрез промяна на действащия план за улична регулация по о.т.94б-о.т.94, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

Застрояване

Проектната сграда в новообразувания УПИ I-431 „за ЖС“ се предвижда да бъде свободностояща, със средноетажно застрояване на 5 ет. с Н=15м; 4 ет. с Н=12м; 3 ет. с Н=9м и изграждане на ПГ. В границите на урегулирания поземлен имот се предвиждат подземни гаражи, съгласно изискването на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

При изработване на проекта са спазени всички изисквания на действащите териториално-устройствени, хигиенни и противопожарни норми. Спазени са всички предписания на законовата рамка, касаеща бъдещия проект. Проектът е изработен в съответствие с изискванията на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба №7 за ПНУОВТУЗ, Наредба №8 за ОСУСП и останалите подзаконовни нормативни актове.

4. Вид на подробния устройствен план.

ПУП – План-извадка - Изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ)

