

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

Настоящият проект за ИПРЗ е изготвен от заинтересуваните лица по смисъла на чл.135, ал.1 във връзка с чл.131, ал.1 и ал.2, т.1 от ЗУТ, а именно от собствениците на поземлен имот с идентификатор 68134.601.2504 и 68134.601.2505 по КККР, район Подуяне, което се удостоверява от приложените документи за собственост и скица за имота, издадена от СГКК и съгласно Заповед РА50-872/10.11.2020г. за допускане до устройствена процедура.

Съгласно действащия ОУП на СО, одобрен с Решение №960/16.12.2009г на МС имотите, предмет на проекта, попадат в урбанизирана територия, в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“ (Жк), съгласно т.2 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО.

Действащият подробен устройствен план за територията е одобрен с Решение №4 по протокол №23/19.03.2001г. на СОС; заповед № РД-09-50-89/25.02.2000г. на главния архитект на София, потвърдена с Решение №85 по протокол №56/06.08.2003г. на СОС; заповед № РД-09-50-635/29.07.2014г. на главния архитект на Столична община.

Кадастралната карта и кадастралните регистри са одобрени със заповед №РД-18-4/09.03.2016г. на изпълнителния директор на АГКК и изменени със заповед № 18-3958/12.04.2019г. на началника на СГКК – София.

Проектът за ИПРЗ предвижда изменение на плана за регулация на УПИ VII-за спорт и XVIII-за спорт и образуване на нови УПИ VII-2504,2505 за ЖС, магазини, супермаркет, офиси и подземни гаражи, УПИ XXIV-за спорт и УПИ XVIII-за спорт, кв. 6, м."Левски Г", р-н Подуене, СО.

За одобряване на ПР на нов УПИ VII-2504,2505 е необходимо представяне на предварителен договор по чл.15, ал.3 от ЗУТ, тъй като собствеността върху имотите, предмет на плана, се притежават от различни лица. Същият е приложен към преписката.

Изменението на УПИ VII-за спорт и УПИ XVIII-за спорт за образуването на нов УПИ VII-2504,2505 по външните имотни граници на ПИ с идентификатори 68134.601.2504 и 68134.601.2505 по КККР води до промяна в границите на контактен УПИ VIII-39 и създаване на нови контактни УПИ XVIII-за спорт и УПИ XXIV-за спорт. Нов УПИ XXIV-за спорт се образува за частта от УПИ VII-за спорт, която остава след урегулиране на имотите предмет на плана, като с оглед избягване на дублиране на номерацията в квартала, за тази част на този УПИ се дава нов номер XXIV.

Лицето към улица на новия УПИ VII-2504,2505 за ЖС, магазини, супермаркет, офиси и подземни гаражи е към съществуващата улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал.3, т.1 и ал. 4 от ЗУТ.

Изменението на плана за регулация обуславя искането за изменение по отношение на застрояването. В новообразувания УПИ VII-2504,2505 се предвижда

свободно стояща сграда с етажност М+8 и Н=26.00м, максимална плътност на застрояване 40%, максимален коефициент на интензивност (Кинт) – 3, минимална озеленена площ 40% което е допустимо в устройствена зона Жк.

Паркирането е решено подземно и наземно, в границите на урегулирания поземлен имот, с което се спазват изискванията на чл. 43 от ЗУТ по отношение на осигуряването на местата за паркиране в рамките на имота.

При изработването на ИПРЗ са спазени нормите на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба №7/2003 на МРРБ и Наредба №8 за ОСУП. Изпълнени са изискванията на чл.19, ал.4 от ЗУЗСО и чл.22 от ЗУТ. Проектът се разработва в обхвата на цял кв.6.

ИПРЗ е изработен при спазване изискванията на чл. 31, ал. 1, т. 1, ал. 2, т. 1 от ЗУТ за изискващите се разстояния от основното застрояване до вътрешните регулационни граници на имота и чл. 32, ал. 1 от ЗУТ за разстоянията между сградите от основното застрояване през улица. Проектът е изработен при спазване 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.

Настоящият текст е неразделна част от проекта за изменение на план за регулация и застрояване.

Проектанти :



/арх. Здравко Николов/

