


# ПРОЕКТ

## ИЗМЕНЕНИЕ НА ПЛАНА ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ (ИПРЗ)


УПИ XIII- 157, за ОФИСИ, ТЪРГОВИЯ И СКЛАД, (ПИ с идентификатор 68134.601.2366 от КККР), нов УПИ XIII-2366, за ЖС, ОО и ПГ, кв.27, м." Левски- зона Г", СО - р-н "Подуяне"

ПРОЕКТАНТ ПО ЧАСТ РЕГУЛАЦИЯ:

 Сектор: <b>ПГ</b> Части на проекта: по удостоверение за ППГ	КАМАРА НА ИНЖЕНЕРИТЕ В ИНВЕСТИЦИОННОТО ПРОЕКТИРАНЕ
	ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ Регистрационен № 01209 ИНЖ. ПЕНЧО НИКОЛЕВСКИ Подпис: _____ ВАЖИ С ВАЛИДНО УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ППГ ЗА ТЕКУЩАТА ГОДИНА

ПРОЕКТАНТ ПО ЧАСТ ЗАСТРОЯВАНЕ:

/инж. Пенчо Никоевски/

	ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ
	арх. ХРИСТО ПЕНЧЕВ ПЕНЧЕВ Per. № 02225- Дата: 02.2022

/арх. Христо Пенчев/

Дата: 02. 2022 г./ Обект № LG27/ Ревизия: 00

# ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

## ПРОЕКТ

### ИЗМЕНЕНИЕ НА ПЛАНА ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ (ИПРЗ)

УПИ XIII- 157, *за ОФИСИ, ТЪРГОВИЯ И СКЛАД*, (ПИ с идентификатор 68134.601.2366 от КККР), нов УПИ XIII-2366, *за ЖС, ОО и ПГ*, кв.27, м." Левски- зона Г", СО - р-н "Подуяне"

**ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Гургана Шейкова и Тома Шейков**

#### 1. Общи положения.

Проектът е изработен по възлагане на собствениците на ПИ с идентификатор 68134.601.2366 на основание Заповед № РА50-873/29.11.2021г. на Главния архитект на СО за разрешение за изработването на подробен устройствен план – изменение на Плана за Регулация и Застрояване (ИПРЗ).

ПИ с идентификатор 68134.601.2366 по КК, одобрена със Заповед № РД-18-4/09.03.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Плана за регулация и застрояване на м." Левски- зона Г", р-н Подуяне е одобрен Решение 4 по Протокол 23/19.03.2001г. на СОС.

ИПРЗ за УПИ XIII, кв. 27 е одобрен със Зап. № РД-09-50-224/ 02.03.2007г. на Гл.арх. на СО.

ИПР за УПИ XIII, кв. 27 е одобрен със Зап. № РД-09-50-2070/ 23.12.2010г. на Гл.арх. на СО

По предвиждания на ОУП на СО, одобрен с Решение № 960/16.12.2009г. на Министерски съвет имотът попада в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване” (Жк), съгласно т.3 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО.

Зона (Жк) е с устройствени показатели - максимална плътност на застрояване 40%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) 3,0; минимална озеленена площ 40%, максимална кота корниз – 26 м. за жилищни сгради и 32 м. за обществени сгради.

#### 2. Териториален обхват.

УПИ XIII- 157, *за ОФИСИ, ТЪРГОВИЯ И СКЛАД*, (ПИ с идентификатор 68134.601.2366 от КККР), XIII-2366, *за ЖС, ОО и ПГ*, кв.27, м." Левски- зона Г", СО - р-н "Подуяне".

#### 3. Цел и задачи на проекта.

Промяна на предназначението на УПИ от „*ЗА ОФИСИ, ТЪРГОВИЯ И СКЛАД*” в „*за ЖС, ОО и ПГ*”, както и отреждане на УПИ за имота по кадастралната карта.

Промяна на предвиденото застрояване по действащият ПУП, като се предвижда свободно стояща високоетажна сграда с етажност „М+5” (Н=19,00 м.) и една секция с етажност „М+8” (Н=26,00 м.).

## 5. Проектно решение

**5.1. Регулация:** Изменението на регулацията е единствено по отношение на промяна на предназначението на УПИ. Границите на новият УПИ, съвпадат с границите на имота по кадастрална карта. Лицето (изход) към улица на новия УПИ е предвидено да се осигури по действащата улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

**5.2. Застрояване:** С оглед целесъобразно застрояване, съобразно отреждането за имота, се предвижда свободно стояща високоетажна сграда с етажност „М+5“ (Н=19,00 м.) и една секция с етажност „М+8“ (Н=26,00 м.). Предвиденото застрояване в имота, спазва изискванията на приложимата нормативна база- ЗУТ и Наредба 7. Разстоянието през улица е съгласно чл. 32, ал.1 и ал.3 от ЗУТ, разстоянието към страничната регулация и дъното на имота е съгласно чл. 31, ал.2 от ЗУТ. Отчетено е и предвиждането за изграждане на детска градина в съседният имот през дъно, чието застрояване е съобразено с изискванията на чл. 26, ал. 1 от Наредба РД-02-20-3/21.12.2015г. Застрояването в УПИ- предмет на плана е така разположено, че да не засенчва бъдещата детска градина. Високо етажното застрояване с КК 26 м. е разположено в източния край на имота, незасенчвайки възможното петно на застрояване в имота за детска градина, а останалата част от застрояването е с КК 19 м. разположено на повече от един път и половина (1,5 Н) от бъдещото застрояване за детската градина.

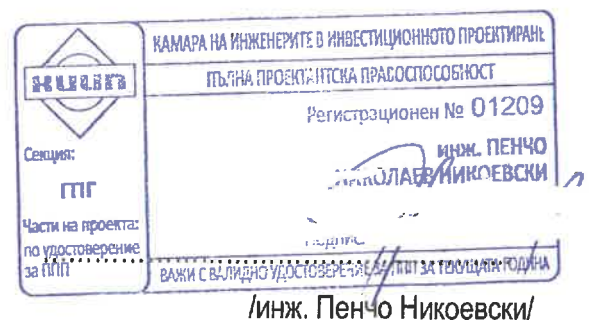
## 6. Вид на подробния устройствен план.

Изменение на план за регулация и застрояване.

## 7. Съгласуване на ИПРЗ и изходни данни.

Преди внасянето на проекта в Направление Архитектура и Градоустройство на СО, той е съгласуван с експлоатационните дружества, като са предоставени изходни данни от тях. Входирана е преписка за заверка на декларация за липса на висока дървесна растителност в имота, съгласно чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО. Изготвено е мотивирано предложение за транспортен достъп, който се съгласува от дирекция „УАТ“- СО и СДВР- отдел „ПП“

ПРОЕКТАНТ ПО ЧАСТ РЕГУЛАЦИЯ:



/инж. Пенчо Никоевски/

ПРОЕКТАНТ ПО ЧАСТ ЗАСТРОЯВАНЕ:



/арх. Христо Пенчев/