ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

Настоящият проект е изработен по задание на собствениците на имотите които плана засяга и съгласно Заповед за допускане на устройствена процедура РА50-653/24.08.2020г.

Действащият подробен устройствен план за кв.231, е одобрен със заповед РД-50-09-63/24.02.1984г. на гл. архитект на София и ИПРЗ одобрено със заповед РД-09-13/21.01.2008г на кмета на район „Слатина". Кадастрална карта, одобрена със Заповед № РД-18-138/24.07.2017 г. на изп. Директор на АГКК и изменена със Заповед № РД-18-6902/02.07.2019 г. на началника на СГКК – София.

С проекта за ИПР се предвижда обединяване на УПИ XXVII-586,587, УПИ XVII-588,589 и част от УПИ XVIII-584. Новообразуваните УПИ XVII-584,586,587,588,589 "за жил.стр" и УПИ XVIII-584 "за жил.стр" от кв.231, Части от м. "Подуене" и „Гео Милев", район "Слатина", гр.София попадат в зона Жг по ОУП на гр. София със следните градоустройствени показатели: Плътност на застрояване – 60%; Кинт – 3,5; Озеленена площ /мин./– 20%; Височина – 26м.

В УПИ XVIII-584 "за жил.стр" от кв. 231, се запазва съществуващото застрояване - жилищна сграда на 3 етажа с един подпокривен етаж и височина до кота корниз 10м. Предвидено ново двуетажно застрояване долепено до съществуващата сграда от юг и с калкан към УПИ XVII-584,586,587,588,589 "за жил.стр". Сградата е на повече от 5м от новата вътрешна граница – дъно на имота. Застрояването отговаря на допустимите градоустройствени показатели за зона Жг.

Новообразувания УПИ XVII-584,586,587,588,589 "за жил.стр" е ъглов имот, с лице на юг към ул. Калиманци и на запад към ул. Стоил Войвода. Предвиденото застрояване е високоетажно, сключено с калкани към двете странични граници - към съществуващ пететажен калкан в УПИ XV-585,586 и към новопредвиден двуетажен калкан в УПИ XVIII-584 "за жил.стр". За УПИ XVII-584,586,587,588,589 "за жил.стр" са приложими разпоредбите на на Чл.16в, ал.2 т.2 на ЗУЗСО според които при площ на

имота 1078м2 допустимото превишение на Кинт е 50% т.е. Кинт 5,25, и плътността на застрояване не се ограничава.

Сградата в УПИ XVII-584,586,587,588,589 "за жил.стр" е на 2, 5, 6 ,7 и 8 етажа с терасовидно отстъпили етажи от изток, като максималната височина до кота корниз е 24,95м. Над кота корниз е предвидено едно подпокривно ниво, а под земя са предвидени две подземни нива за паркиране. Към страничната граница от изток застрояването покрива съществуващ калкан на построената в УПИ XV-585,586 сграда. Дълбочината на новопредвиденото застрояване съвпада с тази на съществуващото, калканните стени се покриват напълно (чл.21 ал.2 от ЗУТ), а промяната в етажността е на разстояние по-голямо от 3м. от страничната регулационна линия (чл.82 ал.10 от Наредба №7). Към северната странична граница имаме сключено двуетажно застрояване с ширината на съществуващата къща в УПИ, а участъците на сградата преди и след калкана са на повече от H/3 от страничната граница (чл.31/2/ т.1) за високото застрояване и на повече от 3м. за двуетажното застрояване (чл.31/1/ т.1)

В УПИ XXI-651 от кв. 230, през ул. "Стоил Войвода", е разположена жилищна сграда на 4 етажа с приземен етаж за паркиране. Тя е разположена от неблагоприятната посока и е засенчена от новопредвидената сграда, следователно нормативно-изискуемото отстояние между сградите се получава, като от височината на новопредвидената сграда се извади височината на нежилищния етаж на сградата в УПИ XXI-651 (чл.32, ал.1 и ал.3 от ЗУТ). Тоест за етажа М/АП+4 нормативно-изискуемото отстояние е най-малко 13,67м. за етажа М/АП+5 отстоянието следва да бъде не по-малко от 16,72м., за етажа М/АП+6; 19,77м. за М/АП+6; 22,82м. за М/АП+7+А/Т.

Застрояването спазва пълните нормативно изискуеми отстояния към границите на УПИ и към сгради в съседни имоти.

Проектът е изготвен съгласно действащата нормативна уредба.

*Забележка: За УПИ $XVII_{584,586,587,588,589 \text{ за жил.стр.}}$ се прилага Чл.16в, ал.2 т.2 на ЗУЗСО

Номер на квартал	Номер на поземлен имот и/или на урегулиран поземлен имот	Устройствена зона	Поземлен имот с установено предназначение	Височина в м (Етажност)			Градоустройствени параметри			Начин на застрояване				
				Задължителна	Максимална	Възможна "от-до"	Плътност на застрояване (Пзастр)	Интензивност на застрояване (Кинт)	Минимална озеленена площ	Свободно - е	Свързано в два имота - д	Свързано - с	Площ на УПИ	Параметри на застрояването
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
231	$XVII_{584,586,587,588,589 \text{ за жил.стр.}}$	Жг	"за жил. стр."	–	≤26м		не се ограничава *	5,25*	20%*	–	–	•	1078м2	допустими
					≤25м		60%	4.3	20%					проектни
231	$XVIII_{584 \text{ за жил.стр.}}$	Жг	"за жил. стр."	–	≤26м		60%	3,5	20%	–	–	•	352м2	допустими
					≤10м		42%	1.5	20%					проектни

АРТЕКС ПРОЕКТ ЕООД
АРТЕКС ПРОЕКТ
СОФИЯ

10.2020г.

Проектант:

ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ
арх. РАДОСЛАВ ЧАВДАРОВ БОРИСОВ
Рег. №: 04218
дата ..... подпис .....

/арх. Р. Борисов/