

## **ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА**

---

### **1 Основание и цел за изработване на Подробния устройствен план**

Подробният устройствен план (ПУП) – Изменение на план за застрояване (ИПЗ) на УПИ VI-730, кв. 259, разположен в м. Павлово – Бъкстон, район „Витоша“, Столична община се изработва по искане на собствениците и съгласно Заповед № РА50-431/01.06.2018 г. на Главния архитект на Столична община.

Разработеният ПУП – ИПЗ цели създаване на устройствена основа за реализиране на инвестиционните намерения на собствениците, свързани с изграждане на свободно високоетажно застрояване, състоящо се от тела с различни височини от 24 м до 26 м.

### **2 Местоположение и обхват на разработката**

Териториалният обхват на разработката обхваща УПИ VI-730, кв. 259, разположен в м. Павлово – Бъкстон, в обхвата на ПИ с идентификатор № 68134.1930.730. Имотът има лице към ул. „Пирин“ в южна посока. На изток имотът граничи с УПИ V-208, където има реализирано нискоетажно застрояване на калкан със съседен УПИ XVI-539. На запад имотът граничи с УПИ VI-1-210, където е реализирано свободностоящо нискоетажно застрояване. На север имотът граничи с УПИ II за училище.

Транспортният достъп до имота се осъществява по действащата улична регулация.

### **3 Устройствови планове за територията, обект на разработката**

Съгласно ОУП на Столична община, приет с Решение № 697/19.11.2009 г. на Столичен общински съвет (СОС) и Решение № 960/18.12.2009 г. на Министерски съвет (МС), имотът попада в жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване /Жк/.

Действащият план за застрояване на УПИ VI-730, кв. 259, м. Павлово – Бъкстон е одобрен с цялостният план за местността: Заповед РД-09-50-255/19.06.1996 г. на главния архитект на Столична община. Съгласно него в имота се предвижда комплексно застрояване съставено от средноетажна, разположена източно от съществуваща в имота нискоетажна сграда. За реализиране на инвестиционните намерения на собствениците на имота се изисква изменение на действащия план за застрояване.

Действащият план за регулация е одобрен със Заповед РД-09-50-1007/15.07.2011 г. на главния архитект на Столична община, за сливане на УПИ VI-209 и УПИ VII-210 в УПИ VI-730 – предмет на изменението.

За проектната територия има влезли в сила кадастрална карта и кадастрални регистри за район Витоша, одобрени със Заповед РД-18-68/02.12.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК.

### **4 Проектно предложение**

С настоящия проект за ПУП-ИПЗ се предлага изменение на предвиденото (в действащия застроителен план) застрояване за УПИ VI-730 със свободно застрояване, състоящо се от една сграда, като височината на отделните ѝ тела е максимално 26 м кота корниз.

Начинът и характерът на застрояване на УПИ отговарят на определените съгласно ОУП на Столична община устройствени зони и прилага показателите за съответните зони, регламентирани в ЗУЗСО:

Устройствена зона	Макс. плътност на застрояване (%)	Макс. интензивност на застрояване (Кинт)	Мин. озеленена площ П озел. (%)	Максимална кота корниз (в метри)
Жк	40%	3,0	40%	26 м. жил. сгр. 32м. общ. сгр.

В ПУП – ИПЗ е показано задължителното отстояние от минимум 5 м от уличната регулационна линия, като са спазени изискванията за отстоянията до страничните граници, през улици и съгласно изискванията на чл. 22 от ЗУТ.

Паркирането в УПИ ще се осигури в предвидения в ИПЗ подземен паркинг, като необходимите паркоместа ще бъдат доказани с конкретния инвестиционен проект.

Необходимите елементи на техническата инфраструктура ще се изграждат съгласно предписанията на експлоатационните дружества.

Улично-регулационните линии и регулационните линии към съседни урегулирани имоти не се променят.

При изработване на ГУП – ИПЗ са спазени изискванията на Закона за устройство на територията, Закон за устройството и застрояването на Столична Община, Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените планове, както и със санитарно-хигиенните и противопожарни изисквания.