

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

Относно: ПУП – ИПРЗ (изменение на план за регулация и застрояване) в **териториален обхват на: УПИ I - „за озеленяване”, УПИ II-379, ПИ с идентификатор 68134.8400.378 по КККР, кв.21, УПИ – „за парк”, кв.52, м.”кв.Челопечене”, за образуване на нови УПИ I-378 – „за Оо, ЖС, автомивка и ПГ” и УПИ VIII – „за озеленяване”, кв.21 и ИПУР на задънени улици от о.т.3а до о.т.3б и продължаване на задънена улица от о.т.115а до о.т.115б, м.”кв.Челопечене”, район Кремиковци.**

ПУП – ИПРЗ (изменение на план за регулация и застрояване) в **териториален обхват на: УПИ I - „за озеленяване”, УПИ II-379, ПИ с идентификатор 68134.8400.378 по КККР, кв.21, УПИ – „за парк”, кв.52, м.”кв.Челопечене”, за образуване на нови УПИ I-378 – „за ОО, ЖС, автомивка и ПГ” и УПИ VIII – „за озеленяване”, кв.21, и ИПУР на задънени улици от о.т.3а до о.т.3б и продължаване на задънена улица от о.т.115а до о.т.115б, м.”кв.Челопечене”, район Кремиковци, е изработен по възлагане на собствника на ПИ с идентификатор 68134.8400.378 по КККР и Заповед № РА50-784 / 09.10.2018 г. на Гл.арх. на Столична община за допускане на устройствена процедура.,**

Основание за разрешената градаустройствена процедура е и писмо № РКР18-ВК08-775-(1)/29.06.2018 г., от администрацията на район Кремиковци, с което уведомява, че не възразява за промяна на предназначението на УПИ I - „за озеленяване”, за образуване на нови УПИ I-378 – „за обществено обслужване, жилищно строителство, автомивка и подземни гаражи” и УПИ VIII – „за озеленяване”), тъй като предвиденото мероприятие по действащия ПУП (одобрен със Заповед РД-09-020/07.02.1990 г.) не е реализирано, а за поземления имот не е започнала процедура по отчуждаване.

Действащият цялостен ПУП – ПРЗ за кв.„Челопечене” е одобрен със Заповед РД-09-020 / 07.02.1990 г. на Председателя на ИК на ОБНС „Кремиковци”, а последващите ИПРЗ са одобрени със Заповед РД-09-069 / 04.02.1991 г. на Председателя на ИК на ОБНС „Кремиковци” и Заповед РД-09-50-012 / 21.02.2007 г. на Кмета на район „Кремиковци”.

Кадастралната карта на район „Кремиковци” – СО е одобрена със Заповед № РД-18-61 от 27.09.2010 г. на Изпълнителен Директор на АГКК.

По предвижданията на ОУП/2009 г. на Столична община, ПИ 68134.8400.378, кв.21, кв.Челопечене, район Кремиковци попада в устройствена зона „Оо” (зона за обществено обслужващи дейности), с параметри на застрояване:

~ максимална плътност на застрояване	- 50,0 %;
~ максимален Кинт	- 1,5;
~ минимална озеленена площ	- 40,0 %;
~ макс. Кота корниз	- 12 м.

Проектът (ПУП – ИПРЗ) предвижда урегулиране на ПИ №68134.8400.378 по имотни граници, за образуване на нов УПИ I-378 с предназначение „за Об. ЖС, автомивка и ПГ” и нов УПИ VIII - „за озеленяване”, в резултат на което се изменят регулационни граници към съседни УПИ II-379 и на задънена улица от о.т.3а до о.т.3б.

Регулационно, транспортният достъп до новообразувания УПИ I-378, е осигурен от действащата улична регулация, одобрена с цялостния план на кв.Челопечене. Предлага се да се продължи задънената улица о.т.115а до нова о.т.115б, което води до промяна конфигурацията на контактен УПИ – „за парк” от кв.52, м.„Челопечене”.

В нов УПИ I-378 се предвижда изграждане свободно разположена средноетажна сграда с жилищни функции и обекти на обществено обслужване - търговски площи, офиси, ателиета (м/оф.+3+А с к.к. до Н=12 м) с подземни гаражи, гараж и автомивка, без намалени разстояния към съседни имоти или сгради, включително през улица.

Параметрите на застрояване в УПИ I-378, са в рамките на допустимите за устройствена зона „Об” (зона за обществено обслужващи дейности). Спазени са изискванията на чл.31-35 от ЗУТ по отношение разстояние до вътрешни регулационни линии към съседни имоти, през дъно на УПИ и през улици.

По ул.„Ангел Маджаров” има изградени мрежи на техническата инфраструктура – В и К и ел.провод от където ще се осъществи захранването на новата сграда (уличният водопровод и канал, ел.провод са в експлоатация).

Водоснабдяването и отвеждането на отпадъчните води е от изградени проводи.

Пределно допустимите параметри са показани на чертежа в матричен вид, съгласно изискванията на Наредба №8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове. Предложения проект – ИПРЗ спазва всички изисквания на действащата нормативна уредба.

Проектът е комплектован в 2 бр. папки и съдържа:

- Извадка от ПРЗ - 2 бр.оригинали и копие в М 1:1000;
- ИПР – 2 бр. оригинали в М 1:1000;
- ИПРЗ - 2 бр. оригинали и копие в М 1:1000;
- Обяснителна записка;
- Мотивирано предложение за транспортен достъп с организация на движението – заверено от Дирекция „Управление и анализ на трафика”;
- Становище от СДВР отдел „Пътна полиция”;
- Служебна бележка и данни за проучване и проектиране от „Софийска вода” АД.
- Удостоверение за съществуващ кладенец;
- Съгласуван ПУП от „ЧЕЗ Разпределение България” ЕАД и Договор за предоставяне на достъп до и пренос на електрическа енергия през разпределителната мрежа,
- Договор за покупко-продажба на електрическа енерги;
- Станвище от РИОСВ - София,
- Заверена Декларация по чл.19. ал.4 от ЗУЗСО

Съставили:

(арх.Георги Ангелов)

(инж.Виолета Христова)