

## ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

ОТНОСНО

**ИЗМЕНЕНИЕ НА ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ,**

одобрен Зап.4200/26.07.1977г.,

**на УПИ ЗА ЛЕСОПАРК;**

**за отваряне на улица-тупик о.т. 160в и о.т.160г (нови);**

**за отреждане в НОВ КВ.94а на НОВИ УПИ I ЗА ЛЕСОПАРК**

**и УПИ II-3334 - ЗА КЪЩА ЗА ГОСТИ, за ПИ 02659.2193.3334**

**и ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ за НОВ УПИ I-3334**

**ГР. БАНКЯ, СТОЛИЧНА ОБЩИНА**

С настоящия ПУП се изменя регулацията на ул. „Ал. Стамболийски“, като към нея се свързва нова регулационна улица - дава се регулационен статут на кадастрално и физически съществуваща улица-тупик и урбанизиран поземлен имот. УПИ без номер „За лесопарк“ се изменя, като се отрежда нов кв.94А на гр. Банкя с УПИ I - „За лесопарк“ и УПИ II -3334, „За къща за гости. Новият УПИ II - 3334 е с регулация по имотни граници, в обхвата на устройствена зона Жм2, съгласно заповедта за допускане **№РА50-75/08.02.2017г.**

Проектът е инициран от собственика на ПИ стар № 02659.2193.1211 и има за цел създаване на устройствена основа за проектиране и изграждане на **нискоетажна къща за гости** в имота. В процеса на работа по настоящия ПУП е открита и коригирана грешка в границите на ПИ по кадастралната карта, при което имотът е получил нов идентификатор **02659.2193.3334. Приложена е нова скица.**

Имот 3334 е неурегулиран, но е бил реално урбанизиран и застроен от преди повече от 40 години, видно от кадастъра на изменения действащ ЗРП, одобрен със Зап.4200/26.07.1977г. Застрояването е било премахнато поради амортизираност и това е отразено в кадастралната карта. ПИ 02659.2193.3334 има лице към съществуващата неурегулирана досега улица и ще продължи да се обслужва с транспорт и техническа инфраструктура от нея след урегулирането ѝ с настоящия ПУП.

Имотът е електроснабден и водоснабден от съществуващи мрежи, с налични партиди от „ЧЕЗ България“ ЕАД и „Софийска вода“ АД. Представени са актуални съгласувателни писма.

По действащ ОУП на СО ПИ 3334 попада в устройствена зона за нискоетажно жилищно застрояване от вида Жм2. Проектът прилага устройствените параметри, определени с ОУП, както следва:

**УСТРОЙСТВЕНИ ПАРАМЕТРИ СЪГЛАСНО ДЕЙСТВАЩ ОУП И ЗУЗСО**

УПИ за ПИ	Отреждане:	Устр. зона	Макс. плътност на застр.	Макс. Кинт	Мин. плътност на озеленяване	Макс. кота корниз на зоната	Макс. етажност	Начин на застрояване по този ПУП
I-3334	"За къща за гости"	Жм2	30%	1,0	60% Мин. 50 % от озел. площ да е с висока дървесна растителност	10м	3	единично

С новия УПИ не се засягат сервитути на мрежи и съоръжения на инженерната инфраструктура. За събиране на отпадните води в УПИ I-3334 се предвижда изгребна яма за етапно ползване до изграждане на централната канализация.

Оставено е уширение на тротоара до моста, позволяващо достъп за поддръжка на реката.

Представено е геодезическо заснемане на съществуващата дървесна растителност и ландшафтна оценка по чл.19 от ЗУЗСО, съгласувани с Дирекция „Зелена система“ на СО, както и съгласувателно писмо от Басейнова дирекция - Плевен. Предвиденото ново застрояване се съобразява с общите разпоредби на ЗУТ и не засяга подлежащи на опазване дървета в ПИ.

Не се предвиждат намалени разстояния до застрояване в съседни имоти.

ИПРЗ е изработен върху одобрена кадастрална основа в цифров вид, официално получена от СГКК.

Проектът е изработен в съответствие с изискванията на ЗУТ, ЗУЗСО, ЗКИР и приложимата към устройствените планове обща нормативна уредба.

Съставила:



(арх. Ж. Рафаилова)