

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

ПУП – ПРЗ – разделяне на УПИ I-333, кв. 121 /ПИ 84022.501.333 по КК/ и образуване на УПИ XIII-333 и УПИ XIV-333, кв. 121 по плана на с. Щипско, общ. Вълчи дол, обл. Варна

Издадена е заповед №23-480 / 16.05.2023 г. на Кмета на Община Вълчи дол, с която се разрешава изработването на ПУП – ПРЗ за УПИ I-333, кв. 121 по плана на с. Щипско, общ. Вълчи дол.

Съгласно нотариален акт №109, том VII, вх.рег. 2313, дело 1334 от 05.09.2022 г. Георги Валериев Григоров е собственик на ПИ 84022.501.333 с площ 3435 кв.м. по кадастралната карта на с. Щипско, общ. Вълчи дол.

От възложителя беше предоставено копие-извадка от регулационния план на с. Щипско, общ. Вълчи дол одобрен със заповед №65/10.03.1993 г. Закупени бяха цифрови модели на ПИ 84022.501.333 и неговите съседи по кадастралната карта на с. Щипско, общ. Вълчи дол от АГКК чрез kais.cadastre.bg.

С настоящия проект и по желание на възложителя се разделя УПИ I-333, кв. 121 на два нови УПИ. Уличнорегулационната линия се запазва, а дворищната в южната част се привежда в съответствие с границата по кадастрална карта съгласно чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ. Проектната делбена линия е на 3 метра от съществуваща жилищна сграда.

Получават се два новообразувани УПИ XIII-333 с площ **1986 кв.м.** и УПИ XIV-333 с площ **1450 кв.м.** Съществуващата сграда в имота **се запазва.** Новообразуваните УПИ отговарят на изискванията по чл. 19 от ЗУТ за лице и площ.

Режимът на застрояване в разглежданата територия е съобразен с показателите за устройство и застрояване и Наредба № 7 към ЗУТ (зона „Жм“):

- характер на застрояване: **ниско застрояване;**
- максимална плътност на застрояване (Пзастр.): **60%;**

- максимална интензивност на застрояване (Кинт): **1.2**;
- минимална озеленена дворна площ (Позел.): **40**;
- начин на застрояване: **свободно застрояване (е)**;
- максимална етажност: ≤ 3 ;
- максимална кота корниз: ≤ 10 м.

Ограничителните линии на застрояване са на отстояние както следва:

- от улицата – 3.00 м, съгласно чл. 26, ал. 1, т. 3 от ЗУТ;
- от страничните граници – 3.00 м, съгласно чл. 31, ал. 1, т. 1 от ЗУТ;
- от дъното на имота – 5.00 м, съгласно чл. 31, ал. 1, т. 2 от ЗУТ.

Посочените ограничителни линии на застрояване в съседните урегулирани поземлени имоти са илюстративни.

Подробният устройствен план представлява план за регулация и застрояване, съобразен с изискванията на Закон за устройство на територията и Наредба № 8 от 14.06.2001 г. за обхвата и съдържанието на устройствените схеми и планове.

Проектът е изработен на основа регулационния план на с. Щипско, общ. Вълчи дол одобрен със заповед №65/10.03.1993 г. и кадастралната карта на с. Щипско одобрена със заповед № РД-18-34 от 22.01.2019 г. на ИД на АГКК.

Проектант част „Ре

Проектант част „Заст