

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

ОБЕКТ: Проект за изменение на ПУП-ПРЗ с цел промяна на границите на УПИ I – 606, УПИ II – 607 и УПИ VI – 606, кв. 43, и обособяване на два нови УПИ VII-606 и УПИ VIII-607, кв. 43 по плана на гр. Вълчи дол, общ. Вълчи дол, обл. Варна

ФАЗА: Окончателен проект

ВЪЗЛОЖИТЕЛИ: Валентин Николаев Йорданов, Руска Дончева Балева и Диян Стоянов Балев

I. Обща част

Проекта за изменение на плана за регулация и застрояване на УПИ I – 606, УПИ II – 607 и УПИ VI – 606, кв. 43 касаещ промяна на регулационни граници и присъединяване на придаваеми части с цел последващо застрояване на новообразувани УПИ VII-606 и УПИ VIII-607, кв. 43 по плана на гр. Вълчи дол, общ. Вълчи дол, обл. Варна е изработен по искане на собствениците.

Мотив за възлагане на задачата е желанието на възложителите Валентин Николаев Йорданов, Руска Дончева Балева и Диян Стоянов Балев, в качеството им на собственици на УПИ I-462 и УПИ II-462, кв.40 по предходния КРП на гр. Вълчи дол, общ. Вълчи дол, е да реализират самостоятелни инвестиционни намерения в новообразуваните имоти като за целта неразделна част от инвестиционната инициатива и последващи процедури е изработването на ПУП-ПРЗ за новопроектираните имоти.

Имотите са собственост на възложителите съгласно приложените документи за собственост. Основание за изменението е чл. 134, ал.2, т.6 и чл.15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ.

Имотите, предмет на настоящата разработка, се намират в централната част на гр. Вълчи дол при съдеди:

- на север – улица от о.т. 145 до о.т. 144;
- на изток – УПИ III-608;
- на юг – канал между о.т. 147 и о.т. 146;
- на запад – улица от о.т. 145 до о.т. 147.

За настоящата разработка са използвани следните изходни материали:

- Копие от ПУП-ПР на гр. Вълчи дол, одобрен със Заповед №239 / 25.01.1984 г.;
- Актуален цифров модел от действащата кадастрална карта и кадастрални регистри на гр. Вълчи дол, одобрена със Заповед № РД-18-35/22.01.2019 г. на ИД на АГКК и изменена със Заповед № 18-8340-05.08.2024 г. на Началника на СГКК - Варна ;
- Документи за собственост.

II. Част регулация

Изработен е проект за изменение на ПУП-ПРЗ, с който се обособяват два нови УПИ, съответно УПИ VII-606 и УПИ VIII-607, кв. 43, на които дворищнорегулационните граници са поставени в съответствие с имотните граници, а за южната част на имотите се предвижда закупуване на придаваеми по действащия ПУП-ПР части чрез сключване на договор по чл.15 от ЗУТ. Параметрите на имотите са съответно:

УПИ VII-606

- площ – 1396 m².
- лице – 18 m към улица от о.т.145 до о.т.144 и 71 m от о.т. 145 до о.т.147.

УПИ VIII-607

- площ – 1175 m².
- лице – лице – 20 m към улица от о.т.145 до о.т.144.

Данните, въз основа на които се направи преценката за прокарване на новите проектни регулационни линии, както и за площите са извлечени по графичен начин от регулационния план на гр. Вълчи дол, общ. Вълчи дол, актуален цифров модел и идентификатори от АГКК.

Новопроектираните УПИ отговарят на изискванията на чл. 19 от ЗУТ

На основание чл. 65, ал.2 от - Наредба РД-02-20-05/15.12.2016г е изработен проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри за съгласуване на ПУП-ПРЗ със Службата по геодезия, картография и кадастр.

III. Част застрояване

За община Вълчи дол няма одобрен ОУП към датата на изготвяне на настоящата разработка. Устройствените показатели и устройствената зона са определени в съответствие с Наредба №7/22.12.2003 г. и конкретния случай.

ПОКАЗАТЕЛИ за УПИ VII-606:

- характер на застрояване: ниско застрояване;
- максимална плътност на застрояване (Пзастр): 60%;
- максимална интензивност на застрояване (Кинт): 1.2
- минимална озеленена площ: 40%
- начин на застрояване: свободно (свободно);
- максимална етажност: ≤ 3 ;
- максимална кота корниз: $\leq 10m$;
- площ по регулационен план: 1396 кв.м.

ПОКАЗАТЕЛИ за УПИ VIII-607:

- характер на застрояване: ниско застрояване;
- максимална плътност на застрояване (Пзастр): 60%;
- максимална интензивност на застрояване (Кинт): 1.2
- минимална озеленена площ: 40%
- начин на застрояване: свободно (свободно);
- максимална етажност: ≤ 3 ;
- максимална кота корниз: $\leq 10m$;
- площ по регулационен план: 1175 кв.м.

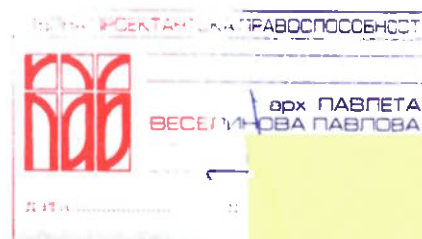
IV. Нормативна уредба

Проектът за изменение на ПУП-ПРЗ е изготвен като са спазени изискванията на:

- Закон за устройство на територията
- Закон за кадастъра и имотния регистър
- Наредба №7/22.12.2003г за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони
- Наредба №8 към ЗУТ – за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове
- Наредба РД-02-20-05/15.12.2016г – за съдържанието, създаването и поддържането на кадастрална карта и кадастрални регистри

Приложения:

1. Обяснителна записка.
2. Проект за изменение на ПУП-План за регулация и застрояване в М 1:1000.
3. Копие от действащия кадастрален и регулационен план на засегнатите имоти.
4. Удостоверение за приет проект от СГКК - Варна.
5. Становище от РИОСВ.
6. Документи за собственост.
7. Документи за правоспособност и застраховка.
8. Електронен носител на данните – CD.



Съставил:

/арх. Павлета



Съставил:

/д-р инж. Иван Иванов/