

## ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

ОТНОСНО: Проект за ПУП – ПРЗ /Подробен устройствен план – План за регулация и застрояване/ за изменение на улична регулация между осови точки №№ 142 – 143 и осови точки №№ 134 и 135 и делба на УПИ XVIII-653, кв. 44, определяне на режима, начина, характера и параметрите на застрояването на новообразуваните урегулирани поземлени имоти и образуване на два нови квартала по плана на гр. Вълчи дол, одобрен със Заповед № 239/25.01.1984г. и действащата кадастрална карта, одобрена със Заповед № РД-18-35 от 22.01.2019 г. на гр. Вълчи дол, община Вълчи дол, област Варна.

Проектът е изработен на основание Решение № 395 от Протокол № 20 от 17.12.2024 г. на Общински съвет - Вълчи дол, и на основание чл. 124а, ал. 1 и ал. 5, чл. 124б, ал. 1 и на основание чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ.

Съгласно приложените документи, а именно: Акт за частна общинска собственост № 3799 от 27.06.2019 г., Община Вълчи дол е собственик на ПИ 12574.501.1424 по кадастрална карта на гр. Вълчи дол, Община гр. Вълчи дол, Област Варна. Акт за частна общинска собственост № 4263 от 26.01.2022 г. Община Вълчи дол е собственик на ПИ 12574.501.1424.1 по кадастрална карта на гр. Вълчи дол, Община гр. Вълчи дол, Област Варна.

Първия чертеж на графичната част е извадка от Кадастралния и регулационен план на гр. Вълчи дол, община гр. Вълчи дол, одобрен със Заповед № 239/25.01.1984 г. за улична и дворищна регулация и извадка от кадастралната карта на гр. Вълчи дол, одобрена със Заповед № РД-18-35 от 22.01.2019 г. на изпълнителен директор на АГКК за ПИ 12574.501.1690, ПИ 12574.501.1710, ПИ 12574.501.1424 и ПИ 12574.501.1425.

Вторият чертеж на графичната част е план за регулация /ПР/ с който се образува: нов квартал 93 и нови УПИ I-1690 с площ 1151 кв. м. - „За озеленяване“ и УПИ II-1710 с площ 1004 кв. м. - „За водно течение“, поставяни в градоустройствена зона „Оз“ /За озеленяване/ ; нов квартал 94 и нови: УПИ I-1425 с площ 1160 кв. м. „За Търговия и услуги“ и УПИ II-1424 с площ 349 кв. м. - „За Търговия и услуги“ и ги поставя в градоустройствена зона „Жм“ - /жилищна територия с преобладаващо застрояване с малка височина/.

Третият чертеж на графичната част е план за застрояване /ПЗ / за УПИ I-1690 „За озеленяване“, квартал 93, УПИ I-1425 „За Търговия и услуги“ и УПИ II-1424 „За Търговия и услуги“, квартал 94, който показва отстоянията на основното застрояване от уличните и дворищните регулационни граници и определя режима, начина, характера и параметрите на застрояването на новопроектираните УПИ по плана на гр. Вълчи дол, Община гр. Вълчи дол, област Варна. За УПИ II-1710 „За водно течение“ не е предвидено застрояване.

Спазена е действащата нормативна уредба за Устройство на територията, Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на територията, изискванията на Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове.

Устройствените зони са:

„Оз“ - /За озеленяване/ плътност и интензивност на застрояване със следните градоустройствени показатели за гр. Вълчи дол, Община гр. Вълчи дол, Област Варна:

- ниско етажно застрояване – максимална височина - 1 етаж /3 м. ;
- максимална плътност на застрояване – 10 %;
- максимална интензивност на застрояване – Кинт. – 0,20;
- минимална озеленена площ – 80 %;
- начин на застрояване – свободно;

„Жм“ - /жилищна територия с преобладаващо застрояване с малка височина/ плътност и интензивност на застрояване със следните градоустройствени показатели за гр. Вълчи дол, Община гр. Вълчи дол, Област Варна:

- ниско етажно застрояване – максимална височина - 3 етажа /10 м. ;
- максимална плътност на застрояване – 60 %;
- максимална интензивност на застрояване – Кинт. – 1,20;
- минимална озеленена площ – 40 %;
- начин на застрояване – свободно;

Април 2025г.

гр. Варна

Съставил: .....

/ арх. Десислава Христов

