

Обяснителна записка

към Подробен устройствен план – план за регулация и застрояване за изменение на УПИ III-1195 /ПИ с идент. № 12574.501.1460/ и УПИ IV-1196 /ПИ с идент. № 12574.501.1746/, кв.64 по действащ регулационен план на гр. Вълчи дол, общ. Вълчи дол, обл. Варна.

Настоящият проект е изработен съгласно Заповед № 25-225 от 10.03.2025 г. на Кмета на Община Вълчи дол за разрешаване изменението на ПУП-ПРЗ и одобряване на заданието по чл. 125, ал.1 от ЗУТ за УПИ III-1195 и УПИ IV-1196, кв.64 по плана на гр. Вълчи дол, на основание чл. 135, във връзка с чл. 134, ал.2, т.6 и чл.110, ал.1, т.1 от ЗУТ.

Възложителят „ИКИГАЙ ГТ“ ООД е собственик на ПИ с идентификатор № 12574.501.1460 и ПИ с идентификатор № 12574.501.1746, съгласно Договор № 27, т. 8, рег. № 2831, д. № 1466 от 20.09.2024 г. и Договор № 28, т. 8, рег. № 2832, д. № 1467 от 20.09.2024 г., вписани в СВ-Девня.

I. СЪЩЕСТВУВАЩО ПОЛОЖЕНИЕ:

За гр. Вълчи дол няма действащ ОУПО. Има действащ кадастрален и регулационен план, одобрен със Заповед № 239/25.01.1984 г., изменен в обхвата на разработката със Заповед № 491/05.10.2004 г. и Заповед № 589/24.11.2004 г. на Кмета на Община Вълчи дол, както и одобрени КККР със Заповед № РД-18-35/22.01.2019 г. на ИД на АГКК.

Съгласно извлечени данни от КККР, ПИ с идентификатор № 12574.501.1460 е с площ 838 кв. м, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), стар номер 1195, квартал 64, парцел III-1195.

ПИ с идентификатор № 12574.501.1460 е идентичен с УПИ III-1195, в кв.64 по регулационния план на гр. Вълчи дол.

Съгласно извлечени данни от КККР, ПИ с идентификатор № 12574.501.1746 е с площ 891 кв. м, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), стар номер 1196, квартал 64, парцел IV-1196.

ПИ с идентификатор № 12574.501.1746 е идентичен с УПИ IV-1196, в кв.64 по регулационния план на гр. Вълчи дол.

Терените са с правилна форма, разположени в западната част на населеното място и са крайни за урегулираната територия. Достъпът се осъществява от източно разположената, асфалтова улица „Алеко Константинов“. Имотите са незастроени, не са изградени отклонения на инженерната инфраструктура. По улица „Алеко Константинов“, пред имотите преминава въздушна кабелна линия 20kV.

II. ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ

Плана за изменение на регулация предвижда обединението на УПИ III-1195 и УПИ IV-1196, кв.64, в един нов УПИ XIII_{1195,1196}, кв. 64. За новообразувания имот се определя:

Градоустройствена зона: **Жилищна с преобладаващо застрояване с малка височина /Жм/** и конкретното предназначение на имота „за сгради за безвредна производствена дейност“, съгласно чл. 17, т.6 от Наредба № 7 за Правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

III. ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ

Застрояването е дадено с ограничителни линии при спазване на чл. 26, чл.31 и чл. 35 от ЗУТ, санитарно-хигиенните, противопожарните и технологическите изисквания, както и **сервитутните зони на съществуващия въздушен електропровод (ВЕ) - 20 kV, съгласно Приложение №5 към чл. 7, ал.1, т. 5 от Наредба № 16 от 19 юни 2004 г. за сервитутите на енергийните обекти.**

Технически и градоустройствени показатели, съгласно Наредба №7 за Правила и норми за устройство на отделните видове територии:

УПИ XIII 1195,1196 „за сгради за безвредна производствена дейност“ - 1 729 кв. м.;

- максимална плътност на застрояване 60 %;
- максимален Кинт 1,2;
- минимална озеленена площ 40%;
- $H \leq 10m(3)$
- начин на застрояване – свободно.

При необходимост, план схеми по части електроснабдяване и водоснабдяване ще се разработят допълнително на основание чл. 134, ал.2, т. 8 от ЗУТ.

Разработката е съобразена с разпоредбите на ЗУТ, Наредба №7 за Правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони и Наредба №8 за Обема и съдържанието на устройствените схеми и планове.

Текстовата част на проекта е неразделна от графичната.

инж. Данаил Спасов.....

управител "Геоакст-Данаил"

ИИИО	ГОЛНА ПРОЕКТАНТСКА
Секция	Регистр
ГП	
насти на проекта	Подпис
по удостоверение	

инж. Андрей Андреев.....

арх. Искра Иванова.....

гр. Варна
05.2025 г.