

Одобрявам задание и разрешавам изработването на Подробен устройствен план (ПУП) – Изменение на план за регулация (ИПР), План за застрояване (ПЗ) и Работен устройствен план (РУП) за УПИ V-888,889, кв. 84, ЦГЧ по плана на гр. Русе, съответстващ на ПИ с идентификатори 63427.2.888 и 63427.2.889 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Русе, като се изпълнят изискванията на чл. 108, ал. 2 от ЗУТ. С проекта за ПУП за имота да се определи Смесена централна зона (Ц1), каквото е и предвиждането на Общия устройствен план на гр. Русе за територията, в която попада имота. С РУП да се аргументира градоустройственото решение от гледна точка и по реда на изискванията на чл. 84, във връзка с чл. 80, ал. 3 от Закон за културното наследство (ЗКН).

ДИМИТЪР НАКОВ

Зам.-кмет на Община Русе

оправомощен със Заповед №РД-01-956/25.04.2013 г.

ВЪЗЛОЖИТЕЛИ: СОБСТВЕНИЦИТЕ

ОБЕКТ: ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН
ПЛАН ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА РЕГУЛАЦИЯТА
И ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ
РАБОТЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН И СИЛУЕТНИ ПЛАНОВЕ
на УПИ V-888,889, квартал № 84, град Русе

ТЕХНИЧЕСКО ЗАДАНИЕ

На основание чл. 124а, ал. 15/ от ЗУТ разработката се възлага от собствениците на урегулиран поземлен имот УПИ V-888,889, квартал № 84, град Русе. Проучването и подробният устройствен план да бъдат съобразени със следните ограничителни и условия:

териториален обхват - разработката да включва урегулирания имот УПИ V-888,889 в квартал № 84, град Русе, който обхваща два поземлени имота – 888 и 889. Имотите са разположени в Централната градска част, заемат югозападната част на квартала. Имот 889 има лице към две улици – ул. „Духовно възраждане“ и ул. „Кирил Старцев“, а имот 888 – лице към ул. „Кирил Старцев“. Двата имота имат обща странична имотна граница.

Площта на имот 888 е 551 м², а на имот 889 – 326 м². Двата поземлени имота, предмет на разработката, се намират в охранителната зона на обект на недвижимо културно наследство – сграда с жилищно предназначение, разположена в западна посока по ул. „Кирил Старцев“, квартал № 80, ПИ 802. Сградата е обявена за паметник на архитектурата с местно значение, ДВ брой 6 от 1995 г.

устройствена основа - двата имота са обединени в общ урегулиран поземлен имот УПИ V-888,889 с одобрен подробен устройствен план ЧИРП, Заповед № 1491/30.09.1997 г. С улочно-регулационен план са одобрени улочно-регулационните линии по двете улици, с които проектът гледва да се съобразя. За имот УПИ XI-5814, разположен северно от имотите на възложителите, е одобрен устройствен план – ИПР, ПЗ и РУП със Заповед № РД-01-1593/28.06.2017 г., с който е предвидено застрояване с максимална височина 14,0 м като на северната регулационна граница на имот 889 застрояването е свързано с височина 7,0 м. Това застрояване е съгласувано с Министерството на културата на основание чл. 84 ал. 1/1 от ЗКН с Писмено становище № ПН-174/22.07.2017 г.

Имотите на възложителите са застроени с едноетажни и една двуетажна масивна жилищна сграда и допълващо застрояване на един етаж с масивна и полумасивна конструкция. Съседните имоти са застроени като двете сгради в северната част на ул. „Духовно възраждане“ са на 4 етажа, а сградите от южната страна са на 4 и 6 етажа.

Между собствениците на урегулирания имот е постигнато съгласие за промяна на общата имотна граница като западната част от имот 888 се придава към имот 889, а източната част на имот 889 се придава към имот 888. Целта на промяната е етпно реализиране на бъдещия строеж като се получи по-добро застрояване в ново-образуваните имоти, съобразено с тяхното разположение и параметри. За постигнатото съгласие е подписан договор в нотариална форма, приложен към заданието.

проектно решение – да се представи проектно решение за ПУП – ИПР и ПЗ – Подробен устройствен план – план за изменение на регулацията и план за застрояване за имотите на възложителите. При урегулирането да се образуват два имота като от имот 888 да се придаде площ от 241,5 м², разположена в западната част на имота, към имот 889, а от имот 889 да се придаде площ 93,0 м² към имот 888. Бъдещият имот в западната част по ул. „К. Старцев“ с площ 475 м² да се определи в съсобственост за ПИ 888 и ПИ 889, а източният с площ 402 м² – за ПИ 888.

За имотите да се определи устройствена зона Ц1 – смесена централна зона със занижени показатели. Зоната е определена за многофункционално ползване с изменението на Общия устройствен план на град Русе. За новите урегулирани имоти да се определи предназначение „за жилищно застрояване“ като се посочат показатели за застрояване, определени с Наредба № 7 за ПНУОВТИУЗ – чл. 38 ал. 1/1 и ограниченията в ОУП.

Да се предвиди свързано застрояване между двата нови урегулирани имота на общата странична регулационна линия и към УПИ XI-5814. Към другите граници да се предвиди свободно застрояване и се определи височина от 7,0 м, 9,0 м, 11,5 м, 12,0 м и 13,5 м. Височината на сградите по двете улици да се определи в съответствие с правилата на чл. 32 ал. 1/1 и ал. 3/1 от ЗУТ като се отчетат разположението и засенчването на сградите спрямо географските посоки. Към ул. „К. Старцев“ да се определи височина 11,5 и 13,5 м, а към ул. „Духовно възраждане“ – 12,0 и 13,5 м.

Проектното застрояване да се посочи със задължителни линии на застрояване във връзка с изискванията на чл. 52 т. 3 от Наредба

№ 8 за обем и съдържание на устройствените планове. В таблица да се посочат показателите за застрояване.

В първия надземен етаж на сградите да се предвиди един обслужващ обект в зоната на кръстовището и гаражи в останалите помещения и за подземно паркиране като се предвидят рамки за достъп към всяка прилежаща улица. Да се посочат застроителни линии за подземното застрояване по границите към съседните имоти.

Проучването, подробният устройствен план, работният устройствен план и силуетите да се извършат на база точна геодезическа снимка. Проектването да включва необходимите материали към подробния устройствен план за провеждане на процедура по одобряването му. Да се приложат схеми, изясняващи захранването с електроенергия, ползването на вода и канализацията. Графичното представяне на материалите и тяхното комплектуване да съответства на наредбите към ЗУТ.

УСТРОЙСТВЕНИ ПОКАЗАТЕЛИ – зона Ц1

показатели	УПИ – 888,889 и 888	норматив
площ на имотите – общо	877 м ²	
застроена площ	690 м ²	
реалната застроена площ	3426 м ²	
плътност на застрояване	79,0 %	50-100 %
К на интензивност озеленена площ	3,9	4,0
	min 175 м ² /20%	min 20%

възложители:

Handwritten signature

ПРОЕКТАНТИ:

(арх. С. Митрев)

(арх. М. Кривичева)

