

Одобрявам задание за проектиране на ПУП – ПРЗ и РУП на поземлени имоти с идентификатори 63427.2.544 и 63427.2.545, находящи се в квартал 63 по плана на гр. Русе, като се изпълнят изискванията на чл.108, ал.2 от ЗУТ.

**ДИМИТЪР НАКОВ**

Зам.-кмет на Община Русе,

оправомощен със Заповед № РД-01-956/25.04.2013г. на Кмета на Община Русе

**ЗАДАНИЕ ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ПУП – ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ, ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ И РАБОТЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ПИ № 545(Идентификатор 63427.2.545),ул."Добруджа" №10 и ПИ № 544 (Идентификатор 63427.2.544) кв.63, ул."Добруджа" №8 – ЦГЧ, гр.РУСЕ**

Настоящото задание е съставено от собствениците на съседните поземлени имоти №№ 545 и 544, находящи се на ул."Добруджа" – кв.63, Централна градска част на Русе във връзка с изработване на ПУП – ПРЗ и ПЗ и РУП за двата имота и в съответствие с изискванията на чл.125, ал.1 и 2 от ЗУТ.

#### ЛОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА

Имотите са разположени в югоизточната част на квартал 63, характерен със съложено застрояване по уличните регулационни линии ПИ № 545 е излюде лице към ул. „Отец Пансий“ и ул.„Добруджа“ Застрояването обхваща 95% от площта на имота. Същият граници на север с ПИ №546 като застрояването е на обща калканна стена. От изток имотът граничи с ПИ № 544, като част от застрояването е също на общ калкан. Незастроената част от източната имотна граница между ПИ №№ 545 и 544, извън калкана е с дължина 4,05 м и по вертикала съпада с външния ръб на терасата на втория етаж от зловния имот №545.

ПИ № 544 е тесен и дълъг (лице 6.45 м по ул."Добруджа" и дълбочина 29.20 м по страничната регулационна линия от изток. Застрояването е двуетажно и граничи от изток с 4-етажната сграда на ВиК ООД (ПИ № 542). В посока север, по източната граница между двата имота е изградена масивна тухлена стена със средна височина 1.90м.

Съществуващите сгради в имоти №№ 545 и 544 са двуетажни жилищно-търговски с масивна конструкция и скатен покрив. Високият първи етаж е с търговско предназначение. Сградите са строени през първата четвърт на XX век и притежават планировка и архитектурен образ, характерен за времето през което са строени. Въпреки че не са класирани като недвижими културни ценности по смисъла на ЗКН, те са безопасна част от архитектурната наследство на Русе и като такава попадат в охранителната зона на ансамбъла по улиците "Добруджа" и "Отец Пансий" в частност на бившата търговска сграда на турската община (ул."Добруджа" №5) и на бившата сграда на Саркис Кулумджиян (ул."О.Пансий" №2).

#### II. ОСНОВКА ЗА ИЗРАБОТВАНЕТО НА ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН.

Изработването на ПУП се налага предвид предстоящи инвестиционни намерения на собственика на ПИ №545 – „Нордик

Пропъртис – ЕООД", който планира извършването на реконструкция на необитваемата към момента двуетажната сграда с оглед адаптирането и към следните функции:

2.1. Извършване на обществено-обслужващи дейности в помещениата на първия етаж и сутерена и предвиджване съответно на физическо – козметичен салон и приемен офис на „Еконт-Експрес" на първия етаж и на и СПА център в сутерена.

2.2. Предприемане на основен ремонт съществуващи жилищни помещения на втори етаж и прилежащите им за стая за гости.

2.3. Реконструкция на покрива и адаптиране на подпокривното пространство също в стая за гости.

Във връзка с осъществяване на тези намерения се налага усъвяване на пространството между съществуващата сграда и незастроената източна регулационна линия към ПИ № 544. Това от своя страна дава възможност на собственика на ПИ № 544 да предприеме белещи действия по рационално уличане на свободната от застрояване част от имота, както и да увеличи ползвателната жилищната площ на съществуващата сграда чрез реконструкция на покрива и подпокривното пространство.

#### III. ЗАДАЧА

Във връзка с реализацията на инвестиционните намерения на собствениците, да се изработи ПУП – План за регулация и План за застрояване, както и Работен устройствен план на ПИ №№ 545 и 544 – кв 63, гр. Русе като се спазва следното:

#### 3.1. Изисквания към проекта за ПУП на ПИ № 545 (ул."Добруджа №10)

3.1.1. Да се изработи План за регулация по установените имотни граници

3.1.2. В източната незастроена част от имота да се предвиди:

3.1.2.1. Към първи етаж – пристрояване обхващащо в план 100% от свободната площ, във височина от нивото на прилежащия терен до съществуващата тераса на втория етаж, чийто външен ръб съпада с източната имотна граница към ПИ №544.

3.1.2.2. Към втори етаж - пристрояване на законоустановеното отстояние от източната имотна граница, във височина до проектното ниво на покрива, подлежащ на реконструкция

3.1.3. Да се предвиди зазидване на съществуващите прозоречни отвори и вратата на първия етаж по северната част на сградата, чийто фасадна линия съпада със страничната имотна граница към ПИ № 544.

3.1.4. Да се запази съществуващия балкон на втория етаж по северната фасада на сградата в ПИ № 545.

3.1.5. Да се предвиди реконструкция на покрива, с оглед използване на таванското пространство съобразно предвидените му по т.2.3.

3.1.6. Да се реконструира сградната и дворична канализация, като се предвиди автономно функциониране на ВиК инсталацията.

3.1.7. Да се предвиди нужното съзакриване с капацитет съответстващ на планираният инвестиционно намерение.

3.1.8. Архитектурният образ да се видише в контекста на ансамбъла по улици „Добруджа" и „Отец Пансий" и се запази скатния характер на покрива по тези улици.

#### 3.2. Изисквания към проекта за ПУП на ПИ № 544 (ул."Добруджа № 8)

3.2.1. Да се изработи План за регулация по установените имотни граници

3.2.2. В северната част от имота да се предвиди едноетажно застрояване – пристройка с плосък покрив долепена към съществуващата жилищна сграда, респ. по имотната граница към пристройката на първия етаж на ПИ 545 (т.3.1.2.1), както и по максимална тухлена сграда към ПИ №542(ВиК ООД). Пристройката да бъде с площ, максимално допустима по нормативната уредба и с височина на застрояването не повече от 3.00 м спрямо съществуващата кота на входа откъм ул."Добруджа".

3.2.3. Да се предвиди реконструкция на покрива на основната двуетажна сграда с възможност за оползотворяване на подпокривното пространство за жилищни нужди.

3.2.4. Да се реконструира сградната и дворична канализация, като се предвиди автономно функциониране на ВиК инсталацията.

3.2.5. Да се предвиди озеленяване на свободната дворна площ и частично озеленяване на плоския покрив на пристройката по т.3.2.2.

3.2.6. Архитектурният образ да се видише в контекста на ансамбъла по улици „Добруджа" и се запази скатния характер на покрива, който следва да бъде реконструиран.

Проектите да бъдат изработени съгласно действащите законови разпоредби и подзаконовни актове и да са съобразени с процедурните изисквания по съгласуване и одобряване.

Възложител на проекта и собственик на ПИ

(Николай Сабва)

Собственик на ПИ № 544

(Евлодий Хачев)

Русе, декември 2015