

ПРОЕКТ

за изменение на план за застрояване на УПИ XIX-167, кв. 9, с. Костенец,
к.к.Вили Костенец, община Костенец, Софийска област

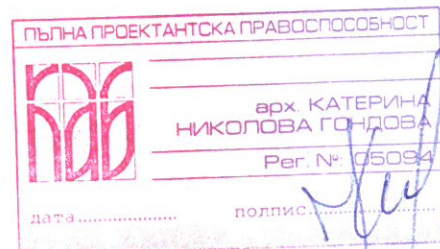
Инвеститор: „ДЕИ РИЪЛТИ СПА“ ООД

14.08.2026г.

гр. Костенец

Изготвил :

арх.Катерина Гондова – Иванова



ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

към проект за изменение на план за застрояване (ПУП–ПЗ) на УПИ XIX–167, кв. 9, с. Костенец, община Костенец, Софийска област.

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящият проект за изменение на план за застрояване (ПУП–ПЗ) се изработва съгласно чл.135а от ЗУТ във връзка с инвестиционно намерение за изграждане на самостоятелен туристически обект – къща за гости, в УПИ XIX–167, кв. 9, с. Костенец, к.к. Вили Костенец, община Костенец, Софийска област с административен адрес : к.к. Вили Костенец, ул. „Плешница“ № 2.

Начинът на трайно ползване на имота е „незастроен имот за курортно-рекреационен обект“.

Предвид инвестиционното намерение и необходимостта от конкретизиране на устройственото предназначение и режима на застрояване се предвижда изменение на плана за застрояване, с което за имота да се определи конкретно предназначение „За къща за гости“, устройствена зона „Ок – курорт“ и съответните устройствени показатели.

2. СЪЩЕСТВУВАЩО ПОЛОЖЕНИЕ

УПИ XIX–167, кв. 9 се намира в границите на к.к. Вили Костенец, с. Костенец, община Костенец, в територия с рекреационен характер.

Имотът е с площ 778 кв.м. по действащия регулационен план.

Имотът се характеризира със специфично природно и териториално положение. От юг и изток граничи с р. Стара река, което определя неговата висока природна и ландшафтна стойност и поставя специфични изисквания към бъдещото застрояване.

Теренът е с изразена денивелация, като най-ниската част на имота е разположена в посока към реката. Това налага бъдещото строителство да бъде максимално адаптирано към съществуващия релеф, с ограничаване на изкопните и насипните работи и недопускане на прекомерно моделиране на терена.

3. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛ НА ПРОЕКТА

Предмет на настоящия проект е изменение на плана за застрояване за УПИ XIX–167, кв. 9, с цел създаване на устройствени предпоставки за реализиране на инвестиционно намерение за изграждане на къща за гости.

Основна цел на проекта е да се осигури възможност за реализиране на къща за гости с ориентировъчен капацитет от 6 до 10 стаи за настаняване, предназначена за краткотрайно туристическо и рекреационно пребиваване, съобразно рекреационния характер на територията, естествения релеф и непосредствената близост до р. Стара река.

Сградата ще бъде нискоетажна и ще включва необходимите помещения за настаняване, общи помещения и обслужващи функции, съобразени с предназначението на обекта и приложимите нормативни изисквания.

Не се предвиждат производствени, складови или други дейности, които са несъвместими с рекреационното предназначение на територията.

4. УСТРОЙСТВЕНА ЗОНА И УСТРОЙСТВЕНИ ПОКАЗАТЕЛИ

С настоящия проект се предлага УПИ XIX-167, кв. 9 да бъде отреден за: „ЗА КЪЩА ЗА ГОСТИ“ в устройствена зона: „Ок – курорт“. Предложеното предназначение „За къща за гости“ е свързано с туристическо и рекреационно използване на територията и съответства на характера на разглежданата зона.

Предлагат се следните устройствени показатели:

- Плътност на застрояване: до 30%
- Кинт.: до 1,5
- Минимална озеленена площ: 50%
- Начин на застрояване: свободно
- Характер на застрояване: нискоетажно

Конкретното застрояване, неговата площ, етажност и обемно-пространствено решение следва да бъдат определени при последващото инвестиционно проектиране при спазване на действащите нормативни изисквания и ограниченията, произтичащи от местоположението на имота.

5. НАЧИН И ХАРАКТЕР НА ЗАСТРОЯВАНЕТО

Предвижда се свободно нискоетажно застрояване, разположено в рамките на определените с проекта линии на застрояване. Линиите на застрояване са определени съгласно нормативната уредба, като е взет под внимание проекта за определяне на заливаеми ивици, разработен за имота поради границата му с речно корито.

Ситуирането на бъдещата сграда следва да се извърши с оглед:

- максимално съобразяване със съществуващия естествен релеф;
- минимизиране на изкопите и насипите;
- недопускане на значително моделиране на терена;
- осигуряване на необходимите отстояния;
- запазване на максимална част от съществуващата растителност, когато това е възможно;
- осигуряване на необходимата озеленена площ;
- ограничаване на строителната намеса в близост до р. Стара река.

Предвид денивелацията на терена е необходимо архитектурното решение да следва естествения наклон на терена, като се избягват решения, водещи до значителни подпорни съоръжения и мащабни земни работи.

6. ТРАНСПОРТНО И ПЕШЕХОДНО ОБСЛУЖВАНЕ

Достъпът до УПИ XIX-167, кв. 9 се осъществява от съществуваща улица от север/северозапад.

Предвижда се транспортното и пешеходното обслужване на бъдещата къща за гости да бъде организирано от северната и северозападната страна на имота.

Необходимите места за паркиране следва да бъдат осигурени в границите на имота в съответствие с действащите нормативни изисквания и съобразно капацитета на бъдещия туристически обект.

7. ОЗЕЛЕНЯВАНЕ И БЛАГОУСТРОЯВАНЕ

С проекта се предвижда минимална озеленена площ от 50% от площта на УПИ, което за площ от 778 кв.м. представлява минимум 389 кв.м.

Озеленяването следва да бъде организирано с приоритет към южната и източната част на имота, в непосредствена близост до р. Стара река, с цел формиране на естествен преход между застроената част и речната среда.

При възможност следва да се запази съществуващата ценна растителност. Новото озеленяване следва да бъде съобразено с местните природни условия и да не възпрепятства естествения отток на повърхностните води.

8. ИНЖЕНЕРНА ИНФРАСТРУКТУРА

Захранването на бъдещия обект с необходимите технически инфраструктурни мрежи следва да се осъществи чрез съществуващите или предвидените за района мрежи, при наличие на техническа възможност и съгласно изходните данни от съответните експлоатационни дружества.

При необходимост от нови трасета и съоръжения те следва да бъдат проектирани по начин, който минимизира въздействието върху терена, растителността и непосредствената речна среда.

Отвеждането на повърхностните води следва да бъде организирано така, че да не се създават предпоставки за ерозия, наводняване или неблагоприятно въздействие върху съседните имоти и речното корито.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Копие от нотариален акт;
2. Копие на скица на имота;
3. Проект за изменение на план за застрояване (окончателен проект);

14.08.2026г.

гр. Костенец

Изготвил :

арх. Катерина Николова – Гондова

