
ОБЕКТ: ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН – Изменение на план за регулация и застрояване за поземлени имоти с идентификатори 68134.4089.410 и 68134.4089.411, УПИ III₄₁₀ и IV₄₁₁, кв. 5а, м. „Младост 4“, район „Младост“

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: „Барс Билд“ ООД

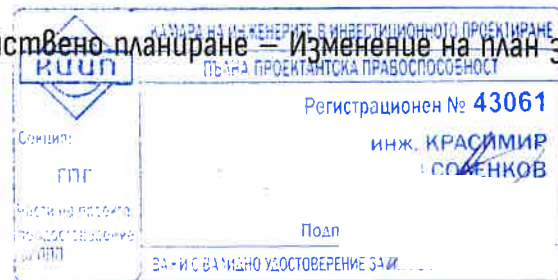
ПРОЕКТАНТИ: „Плейсмейк“ ООД

урб. Нурхан Реджеб

арх. Магдалена Бобошевска

инж. Красимир Соленков

ЧАСТ: Устройствово планиране – Изменение на план за регулация



ПРОЕКТАНТ:

ЧАСТ: Устройствово планиране – Изменение на план за застрояване



ПРОЕКТАНТ:

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

1 Основание и цел за изработване на подробния устройствен план

Подробният устройствен план (ПУП) – Изменение на план за регулация и застрояване за поземлени имоти с идентификатори 68134.4089.410 и 68134.4089.411, УПИ III₄₁₀ и IV₄₁₁, кв. 5а, м. „Младост 4“, район „Младост“, Столична община (СО) се изработва на основание възлагане от собствениците на имота и съгласно Заповед № РА50-859/22.11.2021 г. на главния архитект на СО за допускане до устройствена процедура.

Разработеният ПУП е устройствена основа за реализиране на инвестиционните намерения на възложителя.

Основна цел на плана е да осигури възможност за най-целесъобразно застрояване в съответствие с параметрите, заложи в Общия устройствен план (ОУП) на Столична община (СО), приет с Решение № 697/19.11.2009 г. на Столичен общински съвет (СОС) и Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет (МС), Закона за устройство на територията (ЗУТ) и Закона за устройството и застрояването на Столична община (ЗУЗСО).

2 Местоположение и обхват на разработката

Териториалният обхват на разработката включва ПИ с идентификатори 68134.4089.410 и 68134.4089.411. Имотите са разположени на ул. „412“ и ул. „413“, по които се осъществява и достъпът до тях.

3 Описание на съществуващата ситуация

В ПИ с идентификатор 68134.4089.411 няма съществуващи сгради, като имотът се използва като открит паркинг.

В ПИ с идентификатор 68134.4089.410 са разположени 21 самостоятелни обекта, два от които са сгради за битови услуги, а останалите – сгради за търговия.

Начинът на трайно ползване на двата ПИ е „за друг вид застрояване“.

В имотите не попадат елементи на техническата инфраструктура.

4 Устройствови планове и кадастрална карта и кадастрални регистри за територията, обект на разработката

Съгласно ОУП на СО, приет с Решение № 697/19.11.2009 г. на СОС и Решение № 960/16.12.2009 г. на МС, имотът попада в жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване (ЖК).

Разработката попада в обхвата на ПРЗ, одобрен с Решение №552 по Протокол №45 от 29.07.2009 г. на СОС и ИПРЗ в обхвата на квартал 5а, одобрен със Заповед №РА50-764/02.10.2018 г. на главния архитект на СО.

Имотът попада в територия с одобрена кадастрална карта със Заповед № РД-18-15/06.03.2009 г. на изпълнителния директор на Агенция по геодезия картография и кадастър.

5 Проектно предложение

5.1 Предвиждания на плана за регулация

С проектната разработка се предвижда обединяване на УПИ III₄₁₀ „за жилищно строителство, обществено обслужване и трафопост“ и УПИ IV₄₁₁ „за жилищно строителство и обществено обслужване“. Създава се ново УПИ III_{410,411} с конкретно предназначение „за жилищно строителство и общественообслужващи дейности“.

Изменението на регулационните граници по имотните води и до изменение на общата регулационна граница с контактен УПИ II₄₁₂ „за комплексно жилищно строителство и трафопост“.

С проектното предложение не се променят уличните регулационни линии, с което е спазена нормата на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

5.2 Предвиждания на плана за застрояване

Предназначението, начинът и характерът на застрояване на новообразуваната УПИ съответстват на определената съгласно ОУП на Столична община устройствена зона. Предложеният план прилага показателите за съответната зона, регламентирани в Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО:

Устройствена зона	Макс. плътност на застрояване (%)	Макс. интензивност на застрояване (Кинт)	Мин. озеленена площ (%)	Други изисквания
Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване (Жк)	40%	3.0	40%	Максимална кота корниз 26 т за жилищни сгради и 32 т за обществени сгради

С проектната разработка се предвижда изграждане на три свободностоящи сгради, като едната сграда е с преход в етажността, съответно 6 етажа (≤ 18 m) и 7 етажа (≤ 22 m), а другите две са съответно на 3 етажа (≤ 10 m) и 5 етажа (≤ 15 m). С плана се предвижда промяна на характера на застрояване от средно във високо, като се запазва начинът на застрояване.

В графичната част на плана за застрояване с червена непрекъсната линия е отбелязана задължителната линия на застрояване, като са спазени изискванията на чл. 31, ал. 2 и ал. 5, чл. 32, ал. 1 и ал. 3 и чл. 22, ал. 6 от ЗУТ. Разполагането на сградите една спрямо друга отговаря на изискванията на чл. 33 от ЗУТ и Приложение №2 към чл. 81 от Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (ПНУОВТУЗ), онагледено в схема градоустройствени отстояния.

5.3 Анализ на параметрите на застрояване

С цел доказване на нормата на чл. 22, ал. 5 от ЗУТ е направен анализ на показателите на застрояване на:

- Плана, по който е създаден комплекса – Застроителен, регулационен и кадастрален планове за „Югоизточен град – район 4“ – София, одобрен със Заповед №152 от 26.03.1980 г. на главния архитект на София;
- ПРЗ, одобрен с Решение №552 по Протокол №45 от 29.07.2009 г. на СОС;
- Съществуващото състояние.

В плана от 1980 г., по който е създаден комплексът, не са дефинирани показатели на застрояване или такива не бяха намерени от екипа, разработващ настоящото предложение, поради липса на текстови материали. На графичния материал също липсват таблици и баланси.

В ПРЗ, одобрен с Решение №552 по Протокол №45 от 29.07.2009 г. на СОС, е отбелязано, че според ППЗУ на Генералния план на София от 07.11.1961 г. за комплекс „Младост“ плътността на застрояване е 30% и Кинт е 3.0. Определени са показатели на застрояване за всеки квартал, като не са сравнявани с тези, по които е създаден плана от 1980 г.

С цел преодоляване на горните информационни липси, за да се отговори на изискванията на чл. 22, ал. 5 от ЗУТ, бяха направени извадки от типични морфологични единици в комплекса, включващи квартали:

- Със секционни жилищни сгради;
- Със секционни жилищни сгради и обществено обслужване;
- С пунктови жилищни сгради и обществено обслужване.

За всеки един от кварталите са изчислени показателите на застрояване за плана от 1980 г., 2009 г. и съществуващото състояние, като за този от 2009 г. са използвани данните, заложи в одобрения план.

Сравнителната таблица на показателите по различните планове и съществуващото състояние е показана по-долу:

	Площ на квартала, m ²	ЗП, m ²	РЗП, m ²	Средна етажност	Плътност,%	Кинт	Процент озел.,%
квартал 4							
План 1980 г.	18221	4631	27543	6.35	25.42	1.51	54.58
План 2009 г.	15208	3930	25240	6.24	25.84	1.66	54.16
Съществуващо състояние	18693	8769	30775	6.27	46.91	1.65	33.55
квартал 10							
План 1980 г.	14578	2953	10379	3.43	20.26	0.71	59.74
План 2009 г.	11708	2974	19680	7.3	24.32	1.68	55.68
Съществуващо състояние	15130	5195	27756	5.33	34.34	1.83	39.03
квартал 9							
План 1980 г.	14965	3583	27433	7.42	23.94	1.83	51.06
План 2009 г.	14156	3892	27455	7	27.41	1.93	47.59
Съществуващо състояние	14883	2079	21852	7.38	13.97	1.47	49.98

Анализът на параметрите на застрояване за различните типове морфологии води до следните изводи:

- Плътноста на застрояване, заложена в различните планове, варира между 25 и 30%, като при съществуващото състояние се наблюдава, че тя достига и до над 45%;
- Интензивността на застрояване е до 2.0;
- Предложеното с плана застрояване за новообразувания имот постига плътност на застрояване до 30% и Кинт до 2.0, с което се вписва в параметрите на застрояване, по които е създаден комплексът;
- Процентът на озеленяването за ограничено обществено ползване в различните квартали варира между 30 и 50%. С проектното предложение за имота процентът на озеленяване се вписва в така определените параметри, като не се променя общия баланс на териториите за озеленяване за широко обществено ползване.

С цел онагледяване на настоящото проучване са направени графични материали, които са неразделна част от разработката.

5.4 Допълнителни изисквания

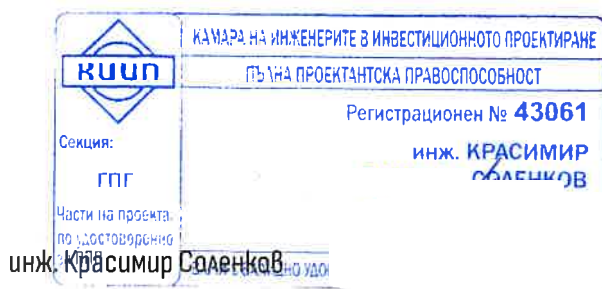
Минималният процент на озеленяване ще се докаже с инвестиционния проект, като се спазват изискванията на отдел „Благоустройствени дейности и публични пространства“ и одобрената експертна оценка, съгласно чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО.

Предвижда се изграждането на подземни гаражи и/или наземни паркинги в границите на новообразувания УПИ, с което се спазва изискването на чл. 43, ал.1 от ЗУТ.

Елементите на техническата инфраструктура ще се изграждат съгласно предписанията на експлоатационните дружества.

При изработване на ПУП –ИПРЗ са спазени изискванията на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ, Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените планове, както и на санитарно–хигиенните и противопожарни изисквания.

ПРОЕКТАНТ:



ПРОЕКТАНТ:

