

"АГОРА 66" ООД

архитектурно ателие

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: СТОЛИЧНА ОБЩИНА - НАГ

Обект: Изработване на ПУП–План за регулация и застрояване за преструктуриране по реда на чл. 22 от ЗУТ на част от м. „ж.к. Горубляне 2“

Част : ПРЗ

Фаза: ОКОНЧАТЕЛЕН ПРОЕКТ

Дата: Февруари 2021

Проектант:
арх. Мила Никифорова

Проектант:
инж. Ангел Янакиев

Управител фирма и
Главен проектант: арх. Георги Митрев



Авторски колектив: Главен проектант: арх. Георги Митрев, Архитект: арх. Мила Никифорова, Инженер по транспортно строителство: инж. Любка Николова, Геодезист: инж. Ангел Янакиев, Ел. централи и мрежи: инж. Венцислав Георгиев, Ел.съобщителни мрежи: инж. Константин Атанасов, ВИК: инж. Даниела Добрева, Геолог: инж. Иван Минев, Газоснабдяване: инж. Емил Боев, инж. Иво Евтимов, Ландшафтен архитект: л.арх. Соника Дертлийска, л.арх. Галина Стоянова

ОБЕКТ: ПУП - План за реструктуриране на жилищни комплекси съгласно чл. 110, ал.1 и ал. 4 по реда на чл. 22 от ЗУТ за част от територията на местност „ж.к. Горубляне 2”, район „Младост“

ЧАСТ : ПРЗ
ФАЗА: ОКОНЧАТЕЛЕН ПРОЕКТ
ВЪЗЛОЖИТЕЛ: СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

I. Обща част

Проектът е изработен съгласно договор между Столична община и „АГОРА 66” ООД, след проведена процедура за обществена поръчка.

Изработена е Фаза Предварителен проект, която е приета с протокол №ЕС-Г-56 от 29.09.2020 на ОЕСУТ.

При разработване на проекта са ползвани следните изходни данни и материали, предоставени от Възложителя:

1. Задание за проектиране
2. Кадастрална карта и КР за територията
3. Специализирана кадастрална карта , която включва и заснета дървесна растителност във връзка с чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО
4. Изходни данни от експлоатационните дружества
5. Подземен кадастър
6. ОУП на гр. София и Столична община
7. Извадки от действащите регулационни планове за територията и в контактните зони
8. Застроителен план за територията от 1985г.

II. Съществуващо положение

Територията, предмет на проекта, е разположена югозападно от „НПЗ Изток“ в кв. Горубляне, район Младост на Столична община. На запад и на юг граничи с план по чл. 16 от ЗУТ, който се разработва паралелно. Гранични на проекта от юг са и изградени квартали с двуетажни жилищни сгради, които съгласно ОУП попадат в зона Жк*. Северната граница на плана следва покритатата корекция на река Кална (Шиндра). В посока югозапад е разположена Витоша, а на югоизток Лозенската планина и към тях се откриват красиви погледи.

Обхватът на проекта е около 8 ха, които са застроени предимно с многофамилни жилищни сгради, част от които са общежития, съгласно отреждането в действащия план. Освен застрояване на територията има изградена улична мрежа, както и някои частични благоустройствени мероприятия – паркинги, трафопостове и две детски площадки.

Релефът на терена е специфичен. В основната си част той е равнинен, но в центъра съществува една вдлъбнатина с дълбочина от 7- 10 метра, която е отделена от равнинната част на север, юг и запад със стръмни скатове. Съществуващото застрояване е усвоило почти цялата равнинна част. В теренната вдлъбнатина са разположени временни складови постройки и дворове, за чийто статут няма данни в

архивите на район Младост. За част от реституираните имоти в източната част има разработен ПУП, който е в процедура по одобряване и е изключен от обхвата на настоящия план.

III. Предвиждания на устройствени планове от по-високо ниво и действащи планове за територията

Съгласно приетия ОУП на гр. София и Столична община, територията е предвидена за застрояване със следните устройствени зони:

Зона Жк – жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване

Зона Жм – жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване

Зона Зп – зона на градски паркове и градини

Съгласно план – схема на главната улична мрежа към ОУП на гр. София и Столична община от юг територията ще се обслужва от ул. „ ВГЦ“ която свързва „ Самоковско шосе“ в Горубляне с ул. „Филип Аврамов“ в Младост.

Действащият план на жк „Горубляне 2“ не е реализиран в обхвата на проектната територия. Неговите предвиждания не са съобразени с настоящите обществено - икономически и устройствени условия и преди всичко с възстановената частна собственост на поземлените имоти. Това налага изработването на принципно различно градоустройствено решение, което съгласно заданието за проектиране следва да бъде при условията на чл. 22, ал.8 от ЗУТ.

IV. Характеристика на проектното решение

Градоустройственото решение е съобразено с изброените в предишните точки природо-географски, устройствени и нормативни условия. Основна задача на плана е да предвиди улична мрежа и застрояване, които да не влизат в конфликт с изградените на място инфраструктура и многофамилни жилищни сгради. За възстановените частни имоти се предвиждат УПИ със застрояване при спазване на нормативните изисквания за отстояние от съществуващите сгради съгласно Приложение 2 към чл. 81 от Наредба 7.

Решението на уличната мрежа запазва изградените на място трасета и ги допълва с нови, които обвързват територията с изградените квартали в съседство и предвидените в плана по чл. 16, който се разработва паралелно.

Съществуващото застрояване е изконсумирало почти всички равнинни терени. В същото време площта на възстановената към момента частна собственост е около 2 ха, за които следва да се осигурят УПИ. За да се реши задачата е използвана вдлъбнатата част на терена в кв. 113, която е заобиколена от улици. Новото жилищно застрояване се ориентира към тези улици, а ниската част на терена се запълва с две до три нива подземни гаражи. Частни УПИ се предвиждат и на всички останали свободни територии, за които са налице условия за застрояване.

Разработването на проекта при условията на чл. 22, ал. 8 от ЗУТ дава възможност за планиране на правилни УПИ с благоприятна ориентация спрямо географските посоки. Спазено е изискването на чл 17 (1), т. 4 за осигуряване на 15% зелени площи за широко

обществено ползване. Част от тези озеленени площи са предвидени като покривно озеленяване върху подземни гаражи. Денивелацията на терена дава възможност за лесен достъп до такива подземни гаражи, с които се решава и въпросът за осигуряване на паркоместа за съществуващите жилищни сгради.

Съгласно изискването на чл.22, ал. 5 от ЗУТ, при реструктуриране на жилищни комплекси и предвиждане на ново застрояване с проекта не може да се надвишават показателите на плана, по който са създадени жилищните комплекси. За територията има действащ план на жк „Горубляне 2“, одобрен със заповед РД – 50 -09 - 252/18.09.1985г. на Главния архитект на София. В този план са показани съществуващи жилищни сгради, както и нови предвиждания за жилищно застрояване, многоетажен паркинг и други обекти. Новопредвидените обекти съгласно този план и към момента не са реализирани. Показаните в плана съществуващи жилищни сгради са същите, които и в момента са на място. Това означава , че изграденото на територията застрояване е реализирано с план, предхождащ този от 1985г. В архива на Направление Архитектура и Градоустройство липсва предходен план, съгласно който е изпълнено съществуващото застрояване. При тези обстоятелства няма как да бъдат сравнени показателите на настоящия план с показателите на плана , по който е създаден жилищния комплекс. Поради тази причина в плана са записани единствено показателите – КИИТ и Плътност на настоящия план, които са съответно:

КИИТ бруто – 1.53

Плътност – бруто – 22.5

Показателите са изчислени при използване на максимално допустимите параметри за застрояване в отделните имоти, разрешени съгласно ОУП на гр. София.

Показатели за зона Жк

Максимална плътност на застрояване – 40%

Максимален КИИТ – 3

Минимална озеленена площ – 40%, като минимум половината следва да бъде с висока дървесна растителност.

Максимална кота корниз 26м за жилищни сгради и 32м за обществени сгради

Показатели за зона Жм

Максимална плътност на застрояване – 40%

Максимален КИИТ – 1.3

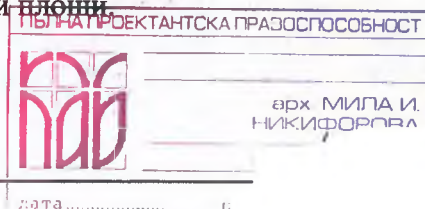
Минимална озеленена площ – 40%, като минимум половината следва да бъде с висока дървесна растителност.

Максимална кота корниз 10м

В плана не се предвижда зона ЗП. Тази зона остава изцяло в обхвата на плана по чл. 16, който се разработва паралелно. Границата между двата плана от север е трасето на покритата корекция на река Кална (Шиндра). В рамките на плана по чл. 22 са предвидени отделни имоти за озеленяване с обща площ 1,1895ха или 15% от общата територия, с което се покрива изискването на чл. 21, ал. 4 от Наредба 7 за осигуряване на минимум 15% обществени озеленени площи.

Февруари, 2021г

Съставил арх. Мила Никифорова



Дата..... г.