



м. „Вълчо Иванов - север“, р-н „Илинден“ СО
ИЗМЕНЕНИЕ НА ПЛАН
ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ

за преструктуриране на кв. 842

отпада УПИ II за ЖС и КОО

ПИ с идентификатори от КККР 68134.1201.122, 121, 120, 580, 577, 576, 573, 570 и 571

образуване на нови УПИ

I ЖС, НАДЗЕМЕН ПАРКИНГ и тп, УПИ II_{122-ЗА ОО} в нов кв.842

и нови УПИ II_{570,571,122-ЗА ЖС}, III_{122,573,576,577,580-ЗА ЖС}, IV за ОЗЕЛЕНЯВАНЕ и ПГ,

V за ОЗЕЛЕНЯВАНЕ, VI_{122-ЗА ЖС} в нов кв.842а

ИЗМЕНЕНИЕ НА ПЛАН ЗА УЛИЧНА РЕГУЛАЦИЯ

ново локално платно на бул.Сливница (съществуващо на място)

от О.Т.117б, О.Т 117в до О.Т 7а

и нова улица от О.Т.56а, О.Т.56б, О.Т.56в, О.Т.56г, О.Т.56д до О.Т.117в

м. „Вълчо Иванов - север“, р-н „Илинден“ СО

| | |
|---|--|
| | НАМАРА НА ИНЖЕНЕРИТЕ В ОБСТАНАУТИ ЧИТО ПРОЕКТИРАНЕ |
| | ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСМОСНОСТ |
| Социал: ТНП | Регистрационен № 06411 |
| Част на проекта: по удостоверение за ПП | инж. ЗЛАТАН ПРОЕКТАНТ ЗЛАТАНОВ |
| | Подпис: |
| | ВАЖИ С ВАЛИДНО УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ОПТЪЗ ТЕКУЩАТА ПОЗДИНА |

Проектант част геодезия:

инж.Зл.Златанов

дипл. А № 002755/1987 г. ВИАС

| | |
|------|-----------------|
| | арх. ПАРАШИКОВА |
| | Рег. N. 09 |
| 2019 | подпис: |

Проектант:.....

арх.Н.Парашикова

дипл. А-84 № 000646/1987г. ВИАС

София, 2019г.

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

ОТНОСНО: Изменение на План за регулация и застрояване (ИПРЗ) за реструктуриране на кв. 842 отпада УПИ II_{ЗА ЖС} и КОО, ПИ с идентификатори 68134.1201.122, 121, 120, 580, 577, 576, 573, 570 и 571 по КККР, образуване на нови УПИ I_{ЖС}, НАДЗЕМЕН ПАРКИНГ и тп, УПИ II_{ЗА ОО} в нов кв.842; образуване на нови УПИ II_{570,571,122-ЗА ЖС}, УПИ III_{122,573,576,577,580-ЗА ЖС}, УПИ IV_{ЗА ОЗЕЛЕНЯВАНЕ} и пг, УПИ V_{ЗА ОЗЕЛЕНЯВАНЕ}, УПИ VI_{ЗА ЖС} в нов кв.842а, Изменение на План за улична регулация (ИПУР) Промяна профила на бул. Сливница - създаване на ново локално платно (по съществуващото на място) - нови О.Т.117б, О.Т 117в до О.Т 7а и нова улица (разделяща съществуващия квартал) - от О.Т.56а, О.Т.56б, О.Т.56в, О.Т.56г, О.Т.56д до О.Т.117в м. „Вълчо Иванов - север“ район „Илинден“ СО

Настоящият проект за Изменение на План за регулация и застрояване (ИПРЗ) за реструктуриране на кв. 842 отпада УПИ II_{ЗА ЖС} и КОО, ПИ с идентификатори 68134.1201.122, 121, 120, 580, 577, 576, 573, 570 и 571 по КККР по КККР, образуване на нови УПИ I_{ЖС}, НАДЗЕМЕН ПАРКИНГ и тп и УПИ II_{122-ЗА ОО} в нов кв.842, образуване на нови УПИ II_{570,571,122-ЗА ЖС}, УПИ III_{122,573,576,577,580-ЗА ЖС}, УПИ IV_{ЗА ОЗЕЛЕНЯВАНЕ} и пг, УПИ V_{ЗА ОЗЕЛЕНЯВАНЕ}, УПИ VI_{122-ЗА ЖС} в нов кв.842а и проект за Изменение на план за улична регулация (ИПУР). Промяна профила на бул. Сливница - създаване на ново локално платно (по съществуващото на място) - нови О.Т.117б, О.Т 117в до О.Т 7а и нова улица (разделяща съществуващия квартал) - от О.Т.56а, О.Т.56б, О.Т.56в, О.Т.56г, О.Т.56д до О.Т.117в, местност: „Вълчо Иванов - север“ район „Илинден“ Столична община е изработен по възлагане на район „Илинден“ и със съгласието на Главния архитект на Столична община, дадено със заповед № РА50-436/ 06.06.2019 г. заявление вх. № САГ19-ГР00-492/05.03.2019 г.

УПИ П_{ЗА} ЖС и КОО кв. 842 м. „Вълчо Иванов - север“ район „Илинден“ СО съгласно ОУП на СО попада в „Жилищна устройствена зона с комплексно застрояване“ (Жк).

Жилищните устройствени зони се застрояват предимно с жилищни сгради. Допуска се изграждане на административни и делови сгради, хотели, научни и учебни заведения, обекта на социалната инфраструктура, културата, търговията, услугите, подземни и етажни паркинги и гаражи, търговско-складови и безвредни производства, обекти на инженерната инфраструктура и други, при спазване на устройствени параметри за плътност, интензивност и минимална озелененост за съответната жилищна зона.

„Жилищна устройствена зона с комплексно застрояване“ (Жк) е с преобладаващо комплексно застрояване. При създаване на индивидуални УПИ за жилищно строителство в изградените части на жилищните комплекси се спазват разпоредбите на чл. 22 ЗУТ. При изменение на одобрени ПУП- ПРЗ за реструктуриране на жилищни комплекси разстоянията между предвидените и съществуващите сгради се определят също по правилата на комплексното застрояване.

Могат да се създават УПИ за подземни и полуподземни обществени паркинги и гаражи и други подземни обекти, като покривите им се оформят като открити площи за отдих и спорт. В площите между сградите при комплексно застрояване се оформят УПИ за озеленени площи за широко обществено ползване, за които се създават актове за публична общинска собственост. УПИ с режим на Тго се създават и за частите от междублоковите пространства с реализирани озеленени площи.

Реализираните в площите между сградите при комплексно застрояване озеленени определяне на прилежащия терен (урегулиран поземлен имот) на съществуващи сгради при реструктуриране на жилищни комплекси.

„Жилищна устройствена зона с комплексно застрояване“ (Жк) има следните устройствени параметри:

| | |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| Макс. плътност на застрояване | - 40% |
| Макс Кинт | - 3.0 |
| Мин. озеленена площ | - 40 % |
| Макс.кота корниз в м | - 26 за жилищни и 32 за общ. сгради |

Разработката попада в обхвата на ПУП на м. „ж.к. Вълчо Иванов - север“, одобрен със заповед № РД-50-09-54/24.03.1992 г., заповед № РД-09-50-253/05.06.2000 г. за поправка на ОФГ на главния архитект на София с последващ ЧЗРКП за кв. 842, одобрен с Решение № 33 по протокол № 32/10.12.2001 г. на СОС.

Кадастралната карта и кадастралните регистри на територията са одобрени със заповед № РД-18-49/16.09.2015 г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК).

С проекта за ПУП-ИПР се реструктурира кв. 842 м. „Вълчо Иванов - север“ като се предвижда ново локално платно по съществуващото на място – нови О.Т.117б - О.Т.117в до О.Т.7а и нова улица от О.Т.56а, О.Т.56б, О.Т.56в, О.Т.56г, О.Т.56д до О.Т.117в, която разделя кв. 842, като в резултат се обособяват два нови квартала - 842 и 842а.

В кв. 842 (нов) се обособяват нови УПИ I_{ЖС}, НАДЗЕМЕН ПАРКИНГ И ТП И УПИ II_{ЗА ОО} - представляващи остатъчната площ от стар УПИ II след разделянето на квартала от новопредвидената улица, като конкретното предназначение не се променя, а се прецизира.

В нов кв. 842а се създават нови УПИ II_{570,571,122-ЗА ЖС}, УПИ III_{122,573,576,577,580-ЗА ЖС}, УПИ IV_{ЗА ОЗЕЛЕНЯВАНЕ И ПГ}, УПИ V_{ЗА ОЗЕЛЕНЯВАНЕ} И УПИ VI_{ЗА ЖС}.

Отреждането и предназначението на новообразуваните урегулирани имоти са в съответствие с действащата кадастрална карта и нормативните изисквания за устройствената зона по ОУП на СО/2009 г.

По отношение на новосъздадения УПИ II_{570,571,122-ЗА ЖС} от кв. 842а със заявление вх. № САГ19-ГРОО-492-[4]/03.06.2019 г. от управителя на „Прогрес груп инженеринг“ ЕООД като собственик на имот с идентификатор 68134.1201.571 и 68134.1201.570 от КККР е представено съгласие на основание чл. 17, ал. 3 от ЗУТ с внесеното от район „Илинден“ мотивирано предложение.

За нов УПИ III_{122,573,576,577,580-ЗА ЖС} не е представен предварителен договор, тъй като собствеността върху имотите се притежава от едно и също лице - Столична община.

Лицето (изход) към улица на новообразуваните УПИ се осигурява по изменената с настоящия план улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

Паркирането е решено с надземен паркинг в УПИ I_{ЖС}, НАДЗЕМЕН ПАРКИНГ И ТП в кв. 842 със 71 паркоместа с достъп от нова улица от О.Т.56а, О.Т.56б, О.Т.56в.

С проекта за изменение на плана за застрояване (ИПЗ) се потвърждава цялото съществуващото застрояване в кв. 842 м. „Вълчо Иванов - север“.

В УПИ II_{570,571,122-ЗА ЖС} и УПИ III_{122,573,576,577,580-ЗА ЖС} от кв. 842а се предвиждат нови жилищни сгради, с преход в етажността (макс. М+6) и максимална кота корниз (Нкк)=21 м. Сградите са разположени свързано на страничните регулационни граници със съществуващата сграда в УПИ 1-572, като в частта на калканите етажността е М+4 и Нкк = 15 м.

Предвиденото застрояване е в съответствие с нормативите на устройствена зона „Жк“ по ОУП на СО/2009 г. и е съобразено с разпоредбите на чл. 21, ал. 2 от ЗУТ, чл. 31, ал. 2, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 32 и чл. 33 от ЗУТ по отношение на пределно допустимите отстояния между съществуващите и новопредвидените сгради.

На основание чл. 114, ал. 1, т. 1 във връзка с чл. 113, ал. 2 от ЗУТ изработването на РУП в случая задължително във връзка с предвиденото свързано застрояване между УПИ I, УПИ II и УПИ III в новия кв. 842а, за определяне на точното разположение и очертание на сградите в плана, минималните разстояния между и до имотните граници, максималната им височина, броя на етажите, формата и наклона на покривите и архитектурната връзка между тях ще бъде изработено на следващ етап.

| Номер на квартал | Поземлен имот с идентификатор от КККР | УПИ | | Достигнати градоустройствени параметри | | | | | | | |
|------------------|--|------------------------------------|---------------------------|--|---|--------------------------------------|---|------------------------------------|----------------------|--------------------------------|--------------|
| | | Номер | Установено предназначение | Устройствена зона | Максимална етажност (макс височина в метри) | Плътност на застрояване в % - Пзастр | Коефициент на интензивност на застрояване -Кинт | Минимална озеленена площ в % - Поз | Начин на застрояване | | |
| | | | | | | | | | Свободно - е | Свързано в два съседни УПИ - д | Свързано - с |
| 842 | 68134.1201.121 68134.1201.122 | I | за жс,надз. паркинг, тп | Жк | 11 | 41 | 2.5 | 40 | х | | |
| | 68134.1201.122 | II | за общ. обслужване | Жк | 1 | 57 | 0.6 | 40 | х | | |
| 842а | 68134.1201.116 | I ₅₇₂ | | Жк | M+6 (21.00) | Чл.27,ал.3 от ЗУТ | | | | | х |
| | 68134.1201.570 68134.1201.571 68134.1201.122 | II _{570,571,122} | за жил. стр. | Жк | M+6 (21.00) | 40 | 3.0 | 40 | | х | |
| | 68134.1201.122 68134.1201.573 68134.1201.576 68134.1201.577 68134.1201.580 | III _{122,573,576,577,580} | за жил. стр. | Жк | M+6 (21.00) | 40 | 3.0 | 40 | | х | |
| | 68134.1201.122 | IV | за озеленяване и пг | Жк | - | - | - | - | | | |
| | 68134.1201.122 68134.1201.120 | V | за озеленяване | Жк | - | - | - | - | | | |
| | 68134.1201.122 | VI | за жил. стр. | Жк | 5 | 40 | 2.0 | 40 | х | | |

В изпълнение на чл. 22, ал.2 и ал.7 от ЗУТ площите между сградите при комплексното застрояване се устройват като паркове и градини, места за паркиране или подземни паркинги и площадки за игра са създадени нови УПИ IV за озеленяване и пг и V за озеленяване в новия кв.842а. и се урегулират като зелени площи за широко обществено ползване и представляват 26% от площта на новообразувания кв.842а.

Съгласно изискванията на чл. 22, ал.6 от ЗУТ при урегулиране на поземлени имоти в кв.842 и кв.842а м. „Вълчо Иванов - север“ като кватали с комплексно застрояване, отстоянията между новопредвидените сгради и съществуващите сгради се определят по правилата за комплексно застрояване. Плътността и интензивността на застрояване в такива имоти не може да надвишава определените с плана параметри за съответната устройствена зона при спазване на показателите и за отделните квартали в зоната. Предназначението на терени, находящи се в един квартал, не може да бъде

променяно с цел уплътняване на застрояването, ако не са постигнати нормативите за зелени площи, определени в наредбата по чл. 13, ал. 1 от ЗУТ.

| Баланс на територията | | Съществуващо положение | | | Проект | | |
|-----------------------|---|------------------------|---------------------|---------------------|-------------|---------------------|-----------------------|
| № | Елементи на територията | Площ ха | В % от зоната | Кв.м/об (550 об) | Площ ха | В % от зоната | Кв.м /об. (800 об) |
| 1 | Нето жилищни терени | 1.23 | 54.82 | 18.87 | 0.89 | 39.55 | 11.07 |
| 2 | Нето терени за обществено обслужване | 0.30 | 13.61 | 4.68 | 0.30 | 13.61 | 3.81 |
| | Търговия и обществено обслужване | 0.30 | 13.61 | 4.68 | 0.3 | 13.61 | 3.81 |
| 3 | Терени за транспортна инфраструктура | 0.49 | 21.90 | 7.54 | 0.65 | 28.84 | 8.06 |
| | Първостепенна улична мрежа | 0.49 | 21.90 | 7.54 | 0.49 | 21.90 | 6.12 |
| | Второстепенна улична мрежа | - | - | - | 0.16 | 6.94 | 1.94 |
| 4 | Терени за инженерна инфраструктура | 0.02 | 0.91 | 0.31 | 0.02 | 0.91 | 0.25 |
| 5 | Зелени площи за широко обществено ползване | 0.20 | 8.76 | 3.02 | 0.38 | 17.09 | 4.78 |
| | Градини | - | - | - | 0.05 | 2.12 | 0.59 |
| | Озеленяване | 0.20 | 8.76 | 3.02 | 0.33 | 14.97 | 4.19 |
| Общо: | | 2.24 | 100.00 | 34.42 | 2.24 | 100,00 | 27.97 |

Спазени са всички изисквания на ЗУТ, Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на територията и Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените планове и при спазване на изискванията на отделите в НАГ, дадени в заповед № РА50-436/06.06.2019 г. на Главния архитект на Столична община.

София, октомври 2019 г.

Съставил: 