

Обект: Изменение на подробен устройствен план – ИПРЗ за УПИ ХХ-2569,2572,9574 – „за хотел, търговски, административен и обслужващ комплекс, жилища и ТП“, кв.1, м.„Цариградско шосе-Караулката“, гр.София,
нови:
УПИ ХХ-2569 – „за жилищно строителство, обслужващи обекти и ТП“, кв.1а,
УПИ ХХIII – „за озеленяване и техническа инфраструктура“, кв.1

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

I. Общи положения, разрешаване изработването на изменение на подробен устройствен план, териториален обхват на разработката.

Информация за съществуващото положение и за действащите за територията концепции и схеми за пространствено развитие и устройствени планове,

Настоящият проект за изменение на подробен устройствен план - Изменение на план за регулация и застрояване се изработи съгласно Заповед № РА50-866/ 07. 11.2018г. на Главния архитект на Столична община, по възлагане и за своя сметка от „София Билдинг Естейт“ ЕООД, като възложител и собственик на УПИ ХХ-2569,2572,9574 – „за хотел, търговски, административен и обслужващ комплекс, жилища и ТП“, кв.1, м.„Цариградско шосе-Караулката“, гр.София, респективно на поземлени имоти с идентификатори 68134.1504.2243; 68134.1504.2244; 68134.1504.2569; 68134.1504.2572; 68134.4081.9574 и 68134.4081.9575 по Кадастралната карта и кадастралните регистри /КККР/ на гр.София,заинтересовано лице по смисъла на чл.135, ал.1, във връзка с чл. 131, ал.1 и ал.2, т.1 от ЗУТ.

Действащият ПУП за местността е одобрен със Заповеди № РД-09-50-557/16. 04.2008г. и № РД-09-50-876/19.11.2014г. на Главния архитект на СО .

Издадена е Виза за проектиране от 26.07.2017г. от Главния архитект на Столична община на основание чл.140, ал.3 във връзка с чл.134, ал.6, чл.91, ал.1, чл.41, ал.2 и чл.42, ал.1 от ЗУТ. Допуснатото с визата застрояване е отразено в действащия подробен устройствен план.

Кадастралната карта и кадастралните регистри за територията са одобрени със Заповед №РД-18-27/03.04.2012г. – за район „Искър“ и заповед № РД-18-35/09.06.2011г. – за район „Младост“ на изпълнителния директор на АГКК.

Изработеният проект за изменение на подробен устройствен план-Изменение на плана за регулация и застрояване е в териториален обхват: УПИ ХХ-2569,2572,9574 – „за хотел, търговски, административен и обслужващ комплекс, жилища и ТП“ (ПИ с идентификатори 68134.1504.2569, 68134.1504.2572, 68134.4081.9574 по КККР), кв.1, м. „Цариградско шосе-Караулката“, гр.София.

Поземлените имоти (ПИ с идентификатори 68134.1504.2569, 68134.1504.2572, 68134.4081.9574 по КККР) попадат в урбанизирана територия.

УПИ ХХ-2569,2572,9574 – „за хотел, търговски, административен и обслужващ комплекс, жилища и ТП“, кв.1, м.„Цариградско шосе-Караулката“, гр.София, предмет на изменението на плана, попада в устройствени зони: „Смесена многофункционална зона“ (Смф), съгласно т.12 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО и в устройствена зона „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“(Тзв), съгласно т.34 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО.

За урегулирания поземлен имот, предмет на плана - УПИ ХХ-2569,2572,9574 – „за хотел, търговски, административен и обслужващ комплекс, жилища и ТП“, кв.1, м.„Цариградско шосе-Караулката“, гр.София е издадено Разрешение за строеж № 206/ 02.11.2017г. на Главния архитект на СО за „Жилищни сгради (Г+9), /Бл.1, Бл.2, Бл.3 и Бл.4/ с гаражи/подземни гаражи, паркоместа и детски площадки“.

Застрояването в плана, съответства на това по разрешеното строителство и попада изцяло в границите на поземлен имот с идентификатор 68134.1504.2569. Достигнатите устройствени показатели по одобрените строителни книжа към Разрешение за строеж № 206/02.11.2017г. на Главния архитект на СО, отчетени само за площта на поземлен имот с идентификатор 68134.1504.2569, са в лимитите на ограничителните устройствени показатели на устройствената зона, в която попада поземления имот: „Смесена многофункционална зона“ (Смф), съгласно т.12 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО.

II. Необходимост и цел на изработване на плана. Проектно решение.

Необходимостта от изработване на плана се обосновава от съгласието на собственика на имотите – предмет на самия план, непосредствено засегнати от предвижданията на подробния устройствен план (усл. на чл.134, ал.2, т.6 от ЗУТ).

Целта на изменението на плана за регулация е разделянето на УПИ ХХ-2569,2572,9574 – „за хотел, търговски, административен и обслужващ комплекс, жилища и ТП“, кв.1, м.„Цариградско шосе-Караулката“, гр.София, като се цели и обособяване на нови УПИ ХХ-2569 - „за жс, обсл.обекти и ТП“ - по имотните граници на поземлен имот с идентификатор 68134.1504.2569 по КККР и УПИ ХХIII-„за озеленяване и техн.инфраструктура“ - по външните имотни граници на поземлени имоти с идентификатори 68134.1504.2572 и 68134.4081.9574 по КККР, като при това между новосъздадените УПИ се предвижда алея за осигуряване на достъп до вътрешността на УПИ „за озеленяване и техн.инфраструктура“ и връзка между уличните регулации. В следствие се създава нов кв.1а, в който попадат УПИ ХХ-2569 „за жс, обсл. обекти и тп“ (нов) и съществуващите по действащ ПУП УПИ ХХII-2568 „за жс, магазини и тп“ и УПИ ХХI-2241 „за жс и тп“.

Предназначението на новосъздадените урегулирани поземлени имоти е в съответствие с нормите за устройствени зони „Смф“ и „Тзв“ по ОУП на СО от 2009г.

Лицето (изхода) към улици за УПИ се осигурява по действаща улична регулация, с което е спазено изискването на чл.14, ал.3 , т.1 и ал.4 от ЗУТ.

Уличната регулация от о.т.28-о.т.510 е одобрена със Заповед № РД-09-50-557/16.04.2008г. на Главния архитект на СО.

Предвидено е изменение на уличната регулация към бул.“Копенхаген“,по геодезически заснетия изпълнен тротоар,така че новата улична регулационна линия на УПИ ХХ-2569 „за жс, обсл. обекти и тп“(нов) да съвпада с крайния ръб на изпълнения тротоар на бул.“Копенхаген“.

За застроителния план – отразена е Визата за проектиране на основание чл.134, ал.6 от ЗУТ, от 26.07.2017г., издадена от Главния архитект на СО, с предвиждане на четири високоетажни сгради (Г+9), с макс.Нкк=28м и трафопост в новосъздадения УПИ ХХ-2569 - „за жс, обсл.обекти и ТП“ от кв.1а /нов/.Отпада предвиденото с предходен план застрояване за трафопост в ПИ с идентификатор 68134.1504.2572.

При условията на чл.125 ал.5 от ЗУТ в проекта на подробния устройствен план е отразено Разрешение за строеж № 206/02.11.2017г. на Главния архитект на СО, за „Жилищни сгради (Г+9), /Бл.1,Бл.2,Бл.3 и Бл.4/ с гаражи/подземни гаражи, паркоместа и детски площадки“, по предходния план, което разрешение за строеж не е загубило правно действие. В този смисъл представеното застрояване в нов УПИ ХХ-2569 „за жс, обсл. обекти и тп“ е идентично със застрояването по Визата за проектиране от 26.07.2017г., респективно и със застрояването по одобрените строителни книжа към Разрешение за строеж № 206/02.11.2017г.

В отделна таблица са показани устройствените показатели за новия УПИ ХХ-2569 „за жс, обсл. обекти и тп“, като е видно, че реализираните с Разрешение за строеж № 206/02.11.2017г. устройствени показатели са в лимитите на

ограничителните устройствени показатели, съгл.т.12 от Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО за устройствената зона „Смф“, в която попада новосъздадения урегулиран поземлен имот.

За новосъздадения ХХIII-„за озеленяване и техн.инфраструктура“, отреждането е за озеленяване, и не се допуска строителство, с изключение на алеи и техническа инфраструктура.Съгласно Заповедта № РА50-866/07.11.2018г. на Главния архитект на Столична община за разрешаване на устройствената процедура, и задължителното предписание на отдел „Комуникации и транспорт“ - отпада регулационното регламентиране на вход-изхода в обхвата на кръстовище от ПУМ-III-А-функц.клас, и към проекта за Изменение на плана за регулация и на плана за застрояване е разработен ПОД за транспортен достъп, съгласуван с Дирекция „Управление и анализ на трафика“ при Столична община и отдел „Пътна полиция-СДВР на понижен бордюр.

Извършени са и съгласуванията с експлоатационните дружества.

Приложени са справка за картотекираната растителност и геодезическо заснемане, заверени от отдел „БДПП“ при НАГ-СО, съгласно чл.19 ал.4 от ЗУЗСО.

София, ноември 2018г.

Съставил:

Арх.Гергана Гитева