

ИЗМЕНЕНИЕ НА ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ

за УПИ II 811 - „За апарт.хотел, търговски и спортен комплекс“, кв. 40,
местност „Манастирски ливади – изток“, гр. София, част от ПИ с
идентификатор 68134.1006.1723 по КKKP за преотреждането му в
УПИ II 1723 - „За, ЖС, ОО и ПГ“, определяне на свободно застрояване с
височина до 19,50 и до Кинт 2,5

ИЗМЕНЕНИЕ НА ПЛАН ЗА УЛИЧНА РЕГУЛАЦИЯ

Промяна профил на улица ОТ158в -ОТ2116;
промяна профил на улица ОТ410-ОТ411

Проектант по част Регулация:
Инж. Златан Златанов
Дипл. А № 002755/1987 г. ВИАС
Удостоверение за ППП с рег. №06411, КИИП

Проектант по част Застрояване:
Арх. Иво Пантелеев
Дипл. А 84 №004470, рег. №23018 / 17.02.2986 г.
Удостоверение за ППП с рег. №02789, КАБ



ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

Обект:

Проект за ИПРЗ за УПИ П-811 „За апарт. хотел, търговски и спортен комплекс“, кв. 40, местност „Манастирски ливади – изток“, гр. София, част от ПИ с идентификатор 68134.1006.1723 от КККР на гр. София

и

ИПУР – промяна профил на улица о.т.158в - о.т.211б и профил на улица о.т. 410 - о.т.411

Настоящият проект за ИПРЗ на УПИ П-811 „За апарт. хотел, търговски и спортен комплекс“, кв. 40, местност „Манастирски ливади – изток“, гр. София, част от ПИ с идентификатор 68134.1006.1723 от КККР на гр. София е изработен от фирма “АДА” АД по възлагане от собствениците и на основание Заповед № РА50-149/16.03.2021 г. на Гл. архитект на Столична община по заявление № САГ20-ГР00-94/17.01.2020 г.

Кадастралната карта и кадастралните регистри за територията са одобрени със Заповед № РД-18-108/13.12.2016 г. и Заповед № 18-7900/20.09.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК.

ПУП за кв. 40 на местност „Манастирски ливади – изток“ и последващите му изменения са одобрени с Решение № 50 от Протокол 24/30.03.2001 г. на СОС, Заповед № РД-09-50-1321/19.10.2006 г. на главен архитект на София, Заповед № РД-09-50-491/25.04.2007 г. на главен архитект на София, Решение № 379 от Протокол 16/09.06.2016 г. на СОС, Заповед № РА50-13/15.01.2020 г. на Главния архитект на Столична община и Решение № 444 от Протокол № 58/23.06.2022 г. на СОС, съгласно приложена комбинирана скица по смисъла на чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

Със Заповед № РА20-13/15.01.2020 г. на Главния архитект на Столична община, служебно е възложено изработването на проект за ПУП – изменение на план за регулация и план-схеми по смисъла на чл. 108, ал. 2 от ЗУТ на м. „Манастирски ливади – изток“, район „Троадица“ – СО. В хода на процедурата по одобряване на настоящото устройствено изменение цитирания служебен проект е одобрен с Решение № 444 от Протокол № 58/23.06.2022 г. на СОС.

По заявление на собствениците на имот с идентификатор 68134.1006.1723 от КККР на гр. София, със Заповед № РА50-149/16.03.2021 г. на Главния архитект на Столична община е допуснато ИПРЗ за УПИ П-811 „За апарт. хотел, търговски и спортен комплекс“, кв. 40, местност „Манастирски ливади – изток“, гр. София и ИПУР – промяна профил на улица о.т.158в - о.т.211б, като е указано да се изработи проект за план-извадка при условията на чл. 133 от ЗУТ.

В тази връзка беше изработен проект (план-извадка) за изменение на плана за регулация и плана за застрояване в разрешения обхват, както и план за промяна профила на улица о.т.158в - о.т.211б.

Разработката е внесена за одобряване в НАГ-СО. Извършена е процедурата по съобщаване на проекта на всички заинтересувани лица по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ и в законния срок няма

постъпили възражения. Тъй като част от УПИ II-811 „За апарт. хотел, търговски и спортен комплекс“ попада в устройствена зона „Тзв“ на основание чл. 12 от ЗУЗСО е проведено обществено обсъждане на проекта по реда на чл. 127, ал. 1 от ЗУТ. Постъпило е едно становище, в което се изразяват притеснения относно потенциалната възможност за пренаселване на местността. С писмо рег. № РТР21-ВК08-2499/02.12.2022 г. Кметът на район „Триадица“ е изразил отрицателно становище по проекта, като е изложил съображения за неспазване на специфичните параметри за зона „Оо*“ и съмнения, че с проектното изменение на уличната регулация не би се облекчил трафика. Предложил е да се потърси вариант за достъп до въпросния УПИ II-811 „За апарт. хотел, търговски и спортен комплекс“ през п.и. с идентификатор 68134.1006.1163 и да се изготви транспортен анализ. ОЕСУТ, с решение по т. 4 от протокол № ЕС-Г-52/11.07.2023 г. е постановил решение, с което връща проекта за преработване и съобразяване със становището на Кмета на район „Триадица“.

В изпълнение на решението на ОЕСУТ и в съответствие с влезлия в сила ПУП за изменение на план за регулация и план-схеми по смисъла на чл. 108, ал. 2 от ЗУТ на м. „Манастирски ливади – изток“, район „Триадица“ – СО, одобрен с Решение № 444 от Протокол № 58/23.06.2022 г. на СОС е преработен проекта, като върху актуална кадастрална карта е изготвен нов вариант за ПУП-ИПРЗ за УПИ II-811 „За апарт. хотел, търговски и спортен комплекс“, кв. 40, местност „Манастирски ливади – изток“, гр. София и ИПУР за промяна профила на улица о.т.158в - о.т.211б и профила на улица о.т. 410 - о.т.411. Във връзка с влезлия в сила ПУП, описан по-горе проектът е подготвен като ИПРЗ и ИПУР, а не като план-извадка по чл. 133 от ЗУТ, съгласно служебното предложение на ОЕСУТ.

Като са взети предвид всички забележки на общинските органи и дебатите при проведеното обществено обсъждане, с новия вариант се предлага редуцирано застрояване със значително намалени размери. Изработено е детайло обемно-пространствено проучване, което не е предмет на настоящия проект, но доказва параметрите и общия архитектурен образ на новата сграда. Прогнозните устройствени показатели, които се очаква да се постигнат с новото строителство са Кинт под 2,50 ($\leq 3,00$) и Пл. около 45% ($\leq 60\%$). Обемното устройствено проучване е представено на Кмета на район „Триадица“ и главния архитект на района за предварително запознаване с реалните инвестиционни намерения. Като резултат в НАГ е входирано писмо изх.№ РТР21-ВК08-2499-(15)/30.01.2025 от кмета на „Триадица“ за съгласие с новия вариант на проекта и поставени условия, Кинт да се намали от 3,0 на 2,5 и височината на сградата да се ограничи до 19,50 м. На заседание на ОЕСУТ, проведено на 04.06.2025 г. проектът отново е разгледан и е взето решение, че се уважава становището на кмета на район Триадица и се възлага на проектанта „да проучи възможността за преработка на проекта съобразно становището на кмета на район „Триадица“ по отношение на параметрите на застрояване, касаещи Кинт и максимално допустимата височина.“ Също така се изисква да се конкретизира предназначението на УПИ и преработения проект да съответства на изискванията на Наредба №8/14.06.2001 за ОСУП. (реш.8, прот.№ЕС-Г-27/04.06.2025). В тази връзка проектът е преработен както следва:

Проектът за ИПР предвижда промяна в отреждането на УПИ, като отпадне досегашното предназначение „За апарт. хотел, търговски и спортен комплекс“ и имота се отреди „За ЖС, ОО и ТП“. Регулационните граници на УПИ не се променят и са идентични с действащия план за регулация, одобрен с Решение № 444 от Протокол № 58/23.06.2022 г. на СОС. Новото конкретно функционално предназначение не противоречи на предвижданията на устройствената зона „Зона за обществено обслужващи дейности“ със „специфични правила и нормативи“ (Оо*) по ОУП на СО/2009 г. В номерацията на УПИ, стария кадастрален номер 811 се заменя с новия идентификатор по КKKP - 1723.

Проектът за ИПЗ предвижда в УПИ, свободно да се разположи една жилищна сграда с два корпуса с височина до 19,50 м., свързани с ниска част. Подробно са изследвани и са създадени условия за спазване на законово изискуемите отстояния до регулационните линии и до сградите в съседните УПИ, включително и до застрояването през улица. За осигуряване на необходимия комфорт на обитаване, разполагането на корпусите от сградата също е

съобразено с положенията от Приложение 5 на Наредба 7/2003 г. Спазено е ограничението за дълбочина за засторяването на чл. 31, ал. 5 от ЗУТ, като е отчетен факта, че УПИ е с лице на две улици. За запазване на значителен дял от терена без засторяване, който ще се устрои като паркова среда с богато озеленяване, алеи за рекреация и детски площадки е заложено подземно ниво с гаражи и паркоместа, осигуряващи повече бройки от изискуемите по норматив. Наличието на обществено обслужване (ОО) в отреждането на УПИ и изискванията на устройствената зона Оо*, както и дълбочината на първите два етажа от сградата обуславят наличието на търговски културно-развлекателен комплекс за обслужване на жителите на квартала и линейния парк в съседство.

Проектът за ИПУР. Освен предвидените два транспортни входа за УПИ, в двата края на уширението за паркинг в трасето на улица между о.т.158в и о.т.211б, в новия вариант на разработката е добавен трети транспортен достъп от улица „Костенски водопад“, между о.т. 410 и о.т 411. Това проектно предложение е в изпълнение на становището на Кмета на район „Триадица“ и значително разсредоточава потенциалния автомобилен поток, очакван да се генерира от обитателите и посетителите на новата сграда в УПИ. Градоустройственото решение е съобразено и съгласувано с проекта за ИПЗР на съседния УПИ V-1450,1452,1163 „За ЖС, ОО, детска площадка, озеленяване и ПГ“ от същия квартал, което е допуснато със Заповед № САГ24-РА53-549/18.07.2024 г. на главния архитект на СО и в момента е в процедура. Според въпросното изменение, уличната регулация в тази зона се променя, като на новия УПИ II-1743 „За ЖС, ОО и ТП“ се осигурява лице от около 18 м. С настоящия проект се изменят само тротоарните линии, като се оформят закръгления със съответните радиуси за улесняване маневрирането на МПС.

Тъй като УПИ се дели от граница между две устройствени зони „Зона за общественообслужващи дейности“ (Оо*) и „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ (Тзв), устройствените показатели са както следва:

За частта от УПИ, попадаща в зона Оо*:

Плътност на застрояване ($P_{застр.}$) - max 60%
Интензивност на застрояване ($K_{инт.}$) – max 2,5
Озеленена площ ($P_{озел.}$) - min 30%
Кота корниз – max 19,50 m.

За частта от УПИ, попадаща в зона Тзв:

Плътност на застрояване ($P_{застр.}$) - 0%
Не се допуска строителство, с изключение на инженерни мрежи и алеи.

Предвид изготвеното обемно-пространствено проучване и задълбочен анализ на капацитета и съдържанието на новата жилищна сграда с обществено обслужване и височината до 19,50 м., както и намалената РЗП в така предложения вариант на застрояване спрямо предходния, общият брой на необходимите паркоместа ще бъде под 199. Случая не попада в приложното поле на чл. 16д от ЗУЗСО, тъй като не се предвижда изграждането на *общественообслужващи сгради с разгъната застроена площ над 20 000 кв.м. и/или височина над 50 метра*, и на този етап не е задължително да се изготвя транспортен анализ. Въпреки това, за доказване на функционалната пригодност на бъдещия обект е изготвен транспортен анализ, приет с решение 61 по протокол 50/03.12.2024 г. на Постоянната комисия по транспорт, организация и безопасност на движението при Стопична община, както и мотивирано предложение за транспортен достъп и организация на движението, съгласувано от КАТ със становище 93681/20.09.2024 г. и от ДУАТ-СО с положително становище по т. 5 по протокол 36/27.08.2024 г.

Доклад за изпълнение на служебното предложение от решение по т. 4 от протокол № ЕС-Г-52/11.07.2023 г. на ОЕСУТ:

- Проектът за ПУП да се преработи като проект за ПУП-ИПРЗ на УПИ II-811 „За апарт. хотел, търговски и спортен комплекс“, кв. 40 и ИПУР, като за действащ се приеме ПУП, одобрен с Решение № 444 от Протокол № 58/23.06.2022 г. на СОС – ИЗПЪЛНЕНО;
- Да се представи Удостоверение по чл. 65 от НССПККР за приемане на проект за изменение на КК, заедно с приетия проект. – ПРИЛОЖЕНО Удостоверение № 25-109735-19.04.2021 г. (2 стр.) и Проект за изменение на ККР (2 стр.);
- Проектът да се изработи върху актуална кадастрална карта по отношение на съседния пл 68134.1006.1722 – ИЗПЪЛНЕНО;
- На чертежа да се обозначи жилищното застрояване в УПИ II-1723 и да се докаже спазването на нормите по чл. 33 от ЗУТ, респ. от Приложение 2 към Наредба 7 на МРРБ за ПНУОВТУЗ – ИЗПЪЛНЕНО: Цялата сграда е жилищана, като голяма част от първите два етажа са с обществена функция. Нормите за всички отсояния между различните корпуси на сградата са нанесени.
- На чертежите на ИПР и ИПЗ да се отрази контактния УПИ I „За училище“ – ИЗПЪЛНЕНО;
- Да се представи коректна извадка от застроителния план – ПРИЛОЖЕНА;

Доклад за изпълнение на служебното предложение от решение по т. 8 от протокол № ЕС-Г-27/04.06.2025 г. на ОЕСУТ:

- Проектантът да проучи възможността за преработка на проекта съобразно становището на кмета на район „Триадица“ по отношение на параметрите на застрояване, касаещи Кинт и максимално допустимата височина. – ИЗПЪЛНЕНО: Кинт е намален от 3,0 на 2,5 и височината на сградата е ограничена до 19,50 м.
- Да се конкретизира предназначението на УПИ и да се преработи проекта по Наредба №8/14.06.2001 г. за ОСУП, включително и цветово. – ИЗПЪЛНЕНО: Предназначението на УПИ е конкретизирано на „За ЖС, ОО и ТП“ и планът за застрояване е оцветен в съответствие с изискванията на Наредба №8/14.06.2001 г. за ОСУП.

Проектът е изработен върху недеформируема основа.

При разработване на настоящия проект са спазени всички изисквания на ЗУТ, Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на територията, Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените планове и забележките на ОЕСУТ.

Съставил:

арх. Иво Пантелеев



инж. Зл. Златанов