

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

ИЗМЕНЕНИЕ НА ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ ЗА ПРЕОТРЕЖДАНЕ НА УПИ III-35 „ЗА КОО“ В УПИ III-35 „ЗА СМЕСЕНА СГРАДА “ И ИЗМЕНЕНИЕ НА ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ НА НОВ УПИ III-35 „ЗА СМЕСЕНА СГРАДА“ И КОНТАКТЕН УПИ II-34, кв.11, м. Младост 3, р-н Младост-СО, поземлен имот с идентификатор 68134.4089.35

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: "ЛУКСУРИ ИСТЕЙТ БИЛД" ООД

Настоящият проект за изменение на план за регулация и застрояване е изработен по искане на собствениците на ПИ с идентификатор 68134.4089.35, и заявление с входящ №РМЛ25-ГР00-158/24.09.2025г., от кв.11 м. **Младост 3, р-н Младост-СО**, с искане за промяна на предназначението на **УПИ III-35 „за КОО“ в УПИ III-35 „За смесена сграда “**, допуснат със заповед №РМЛ 25-РА50-19/17.10.2025г. на главния архитект на Р-н Младост-СО.

Действащия план е разработен върху извадки от действащите планове одобрен със следните административни актове:

1. Кадастрална карта:
одобрена със Заповед РД-18-15/06.03.2009 г. на изпълнителния директор на АГКК;
2. Регулационен и застроителен план:
Действащ ПРЗ на м. "Младост 3", одобрен с Решение № 548 по Протокол № 45/29.07.2009г. на СОС, действащ ПРЗ на м. "Младост 2", одобрен с Решение № 549 по Протокол № 45/29.07.2009г. на СОС, ИПРПРЗ, одобрено с Решение № 311 по Протокол № 62/29.05.2014г. на СОС.

1.Проектът за изменение на плана за регулация предвижда промяна на предназначението на **УПИ III-35 „за КОО“ в УПИ III-35 „За смесена сграда “**, кв.11, без изменение на уличната регулация и границите на УПИ.

Предназначението на УПИ е допустимо в устройствена зона „Жилищна зона комплексно застрояване“ (Жк), съгласно т.2 от Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО.

Лицето (изход) на УПИ е на две улици, съгласно действащата улична регулация.

Транспортния достъп е по съществуваща улица от второстепенна улица от изток.

Изработен е проект за изменение на КККР, съгласно изискванията на чл.65 от ЗКИР за отделяне на частите от имотите попадащи в улиците.

2. Проект за изменение на плана за застрояване предвижда промяна на застрояването е от ниско в средноетажно, свободно **УПИ III-35 „За смесена сграда “** и отпадане на покрити пасажи към контактен **УПИ II-34, кв.11, м. Младост 3**.

Бъдещото застрояване ще е за смесена сграда с подземен гараж. Ще се постигне и необходимото озеленяване. При разполагане на застрояването е спазена ограничителната строителна линия към бул. „Ал. Малинов“. Основното застрояването е обозначено с ограничителна линия.

за целия квартал 11, м. Младост 3 и ПЗ ще се изработи по реда на чл.22, ал.4 и 5 от ЗУТ.

Предвиденото застрояване отговаря на показателите и нормите за застрояване, и отстояния съгласно чл.31, ал.4, 5 и чл.32, ал.1 и 3 от ЗУТ. за отстоянията между сградите в съседните имоти и регулационните линии.

3. УСТРОЙСТВЕНИ ПОКАЗАТЕЛИ.

Имотът УПИ III-35, кв.11, м. Младост 3, попада в зона „Жк“ с показатели на застрояване: Плътност-40%, кинт-3.0, озеленяване-40%, височина на жилищните сгради до 26м, а за нежилищните до 32м.

С цел създаване на плавен преход и лека динамика, между високите и ниски групи на застрояване по бул. Ал.Малинов се предвижда застрояването да е с височина до 15м. По този начин се запазва и въздействието на високото застрояване на втора линия към булеварда.

Предходния застроителен план за бул. Ал. Малинов е одобрен като Застроителен план на м. "бул. Людмила Живкова", одобрен със Заповед №РД-50-09-16А от 20.01.1984г. на Главния архитект на София.

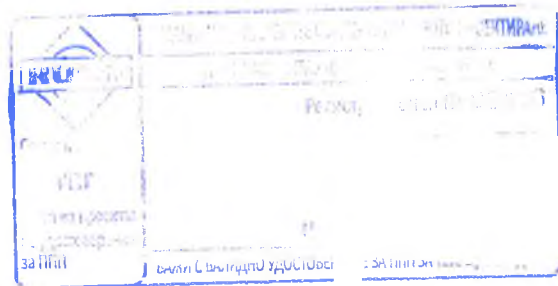
С предвиденото застрояване не се нарушават показателите на застрояване по предходния застроителен план за кв.11, за което е изготвена сравнителна таблица в графичната част.

В останалите имоти застрояването се запазва по действащия ПУП, без да се предвиждат намалени отстояния, включително и през улиците.

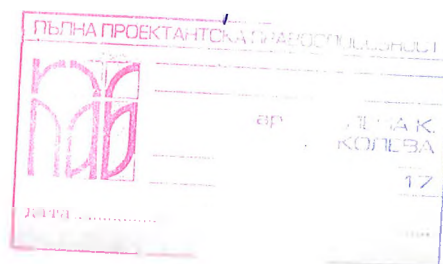
Проектът е изработен еднофазно във фаза окончателен проект, в съответствие със ЗУТ, Наредба №7/2003г. за Правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, Наредба №8/2001г на МРРБ за обем и съдържание на устройствените планове и ЗКИР.

Проектанти:

инж.Веселин Монов



арх.Милена Колева



София,

11. 2025г