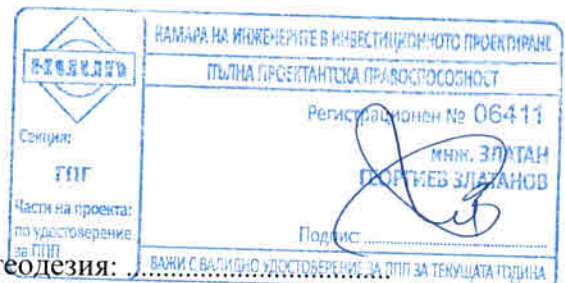




м. „Вълчо Иванов - север“, р-н „Илинден“ СО
ИЗМЕНЕНИЕ НА ПЛАН
ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ
за реструктуриране на кв. 842
отпада УПИ II_{ЗА ЖС И КОО}
ПИ с идентификатори от КККР 68134.1201.122, 121, 120, 580, 577, 576, 573, 570 и 571

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



Проектант част геодезия:
инж.Зл.Златанов
дипл. А № 002755/1987 г. ВИАС



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 П_{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 П_{ЗА} ОО в нов кв.842; образуване на нови УПИ П_{570,571,122-ЗА} ЖС , УПИ Ш_{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 П_{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 П_{122-ЗА} ОО в нов кв.842, образуване на нови УПИ П_{570,571,122-ЗА} ЖС , УПИ Ш_{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 етаж пост (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:

