

ВЪЗЛОЖИТЕЛИ: „ЛИДЛ БЪЛГАРИЯ ЕООД ЕНД КО“ КД

ИЗПЪЛНИТЕЛ: „УРБИТАТ“ ЕООД

**ОБЕКТ:** **ИЗМЕНЕНИЕ НА ПЛАН ЗА УЛИЧНА РЕГУЛАЦИЯ**  
от о.т.246 до о.т.249а, от о.т.221 до о.т.228  
и създаване на нова улица о.т.247е - о.т. 222а

**ИЗМЕНЕНИЕ НА ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ**

на УПИ I "за комплексно жилищно строителство и магазини" в кв.93 за създаване на нов УПИ I "за комплексно жилищно строителство и магазини" в кв.93, нов УПИ I "за комплексно жилищно строителство и магазини" в нов кв.93а и нов УПИ III-1005,1264 "за супермаркет, паркинг и трафопост" в нов кв.93а

**ИЗМЕНЕНИЕ НА ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ**

на нов УПИ III-1005,1264 "за супермаркет, паркинг и трафопост" в нов кв.93а

м. "Ж.К. Христо Смирненски - Слатина",  
район Слатина, Столична община

ЧАСТ: ПУП-ИПРЗ

ПРОЕКТАНТ  
ИПР:

 Секция: ГПГ Части на проекта: по удостоверение за ПП	КАМАРА НА ИНЖЕНЕРИТЕ В ИНВЕСТИЦИОННОТО ПРОЕКТИРАНЕ
	ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ Регистрационен № 07220 инж. ДОБРОМИР Подпис: /инж. Добромир Филипов/

ПРОЕКТАНТ  
ИПЗ:

	ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ
	арх. ЯНИ Е ВЪЛКАНОВ Per №: 03098 2024 Дата: 2024 /арх. Яни Вълканов/

## ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

Настоящият проект за ИЗМЕНЕНИЕ НА ПЛАН ЗА УЛИЧНА РЕГУЛАЦИЯ от о.т.246 до о.т.249а, от о.т.221 до о.т.228 и създаване на нова улица о.т.247е - о.т. 222а; ИЗМЕНЕНИЕ НА ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ на УПИ I "за комплексно жилищно строителство и магазини" в кв.93 за създаване на нов УПИ I "за комплексно жилищно строителство и магазини" в кв.93, нов УПИ I "за комплексно жилищно строителство и магазини" в нов кв.93а и нов УПИ III-1005,1264 "за супермаркет, паркинг и трафопост" в нов кв.93а и ИЗМЕНЕНИЕ НА ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ на нов УПИ III-1005,1264 "за супермаркет, паркинг и трафопост" в нов кв.93а, м. "Ж.К. Христо Смирненски - Слатина", район Слатина, Столична община, е изготвен на основание Заповед за допускане № РА50-436/07.06.2018г. на Главния архитект на Столична община и по задание на Възложителя „ЛИДЛ БЪЛГАРИЯ ЕООД ЕНД КО“ КД – собственик на поземлени имоти с идентификатори 68134.703.1005 и 68134.703.1264, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на р-н „Слатина“, СО.

### 1. СЪЩЕСТВУВАЩО ПОЛОЖЕНИЕ И УСТРОЙСТВЕН СТАТУТ

Кадастралната карта и кадастралните регистри на територията са одобрени със Заповед № РД-18-138 от 24.07.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Съгласно Общия устройствен план на Столична община, имотите попадат в устройствена зона Жк – жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване – със следните пределно допустими параметри на застрояване, съгласно Приложението към чл.3, ал.2 от Закона за устройство и застрояване на Столична община (ЗУЗСО):

- Максимална Плътност на застрояване (Пзастр.) – 40%
- Максимална Интензивност на застрояване (Кинт) – 3.0
- Минимална Озеленена площ (Позел.) – 40%
- Максимална височина - - 26м за жил.сгр/32м общ.сгр.

Имотите попадат в обхвата на Подробен устройствен план (ПУП) – План за регулация и застрояване (ПРЗ) на местност "ж.к. Христо Смирненски - Слатина", одобрен със Заповед № 117/27.02.1975г. на Гл.архитект на София с последващи изменения, одобрени със Заповед № 385/08.09.1976г. и Заповед № РД-09-50-411/14.08.2001г. на Гл.архитект на София. Съгласно действащия ПУП, имотите попадат в кв.93, УПИ I-ЗА КОМПЛЕКСНО ЖИЛИЩНО СТРОИТЕЛСТВО И МАГАЗИНИ.

Имотите са разположени с лице на две улици – бул.“Гео Милев“ и ул.“Иван Димитров – Куклата“. Поземлен имот 68134.703.1264 се засяга от Специализиран ПУП-ИПР за трасе и метростанции на отклонение на Трета метролиния през кв.Слатина, одобрен с Решение №947 по Протокол №67 от 15.12.2022г. на Столичен общински съвет.

## **2. ЦЕЛ И ОБОСНОВКА НА ПРОЕКТА ЗА ПУП-ИПРЗ**

През 2017г. тогавашният собственик на имотите е внесъл искане за изменение на действащия ПУП за обособяване на нов УПИ III-1005,1264 по външни имотни граници на п.и. 68134.703.1005 и 68134.703.1264 и изграждане на високоетажна жилищна сграда (М+7 етаж). В рамките на процедурата по разрешаване на ПУП, от Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община (НАГ-СО) са поискали становище от кмета на район „Слатина“, който е предложил урегулиране на самообособилото се продължение на ул.“Мирково“ до бул.“Гео Милев“, поради необходимостта ѝ за достъп до съществуващите жилищни блокове в квартала. Със заповед № РА50-436/07.06.2018г. Главният архитект на Столична община е допуснал изменение на действащия ПУП в териториален обхват п.и. 68134.703.1005, 68134.703.1264 и УПИ I-ЗА КОМПЛЕКСНО ЖИЛИЩНО СТРОИТЕЛСТВО И МАГАЗИНИ, кв.93, м. "ж.к. Христо Смирненски - Слатина". На основание на заповедта за допускане в НАГ-СО е внесен проект за изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за изграждане на жилищна сграда.

С Решение №947 по Протокол №67 от 15.12.2022г. на Столичен общински съвет (СОС) е одобрен Специализиран ПУП-ИПР за трасе и метростанции на отклонение на Трета метролиния през кв.Слатина. Съгласно проекта за разширение на Трети метродиаметър, в зоната на кръстовището на бул.“Гео Милев“ и ул.“Иван Димитров – Куклата“ е предвидено изграждането на метростанция, която отнема част от п.и. 68134.703.1264.

Междувременно, собствеността на имотите е сменена и инвестиционните намерения на настоящият собственик предвиждат изграждане на магазин от веригата ЛИДЛ. За целта е необходимо внасяне в НАГ-СО на коригиран проект за изменение на ПУП-ИПРЗ за обособяване на урегулиран поземлен имот, съобразено с проекта за разширение на метрото, с предвидено съответно нежилищно застрояване с височина до 15м.

Не е необходимо издаване на нова заповед за допускане, тъй като вида на ПУП (ИПРЗ) и обхватът му не се променят. Проектът за ПУП-ИПРЗ трябва да бъде придружен от проект за организация на движението, регламентиращ вход/изходите от бул.“Гео Милев“ и ул.“Иван Димитров – Куклата“, както и схема част „ВиК“, съгласно чл.108 от ЗУТ, за изместване на съществуващия канал.

## **3. ПРЕДВИЖДЕНИЯ НА ПРОЕКТА ЗА ПУП-ИПРЗ**

**ИЗМЕНЕНИЕ НА ПЛАН ЗА УЛИЧНА РЕГУЛАЦИЯ:** Премахва се дублираната регулационна линия от о.т.249а до о.т.246 и се създава нова улица о.т.247е - о.т. 222а с ширина 10м (2+6+2) в кв.93 по искане на район „Слатина“, като се обособяват два отделни квартала 93 и 93а. Провеждането на новата улица налага отчуждително мероприятие от около 9.3 кв.м от площта на п.и. 68134.703.1264.

**ИЗМЕНЕНИЕ НА ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ:** От съществуващия УПИ I "за комплексно жилищно строителство и магазини" в кв.93 се създава нов УПИ III-1005,1264 "за супермаркет, паркинг и трафопост" в нов кв. 93а и два остатъчни УПИ I "за комплексно жилищно строителство и магазини" в кв.93 и УПИ I "за комплексно жилищно строителство и магазини" в нов кв.93а.

**ИЗМЕНЕНИЕ НА ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ:** Предвижда се разполагане на свободно-стояща търговска сграда с максимална височина 15м. в нов УПИ III-1005,1264 "за супермаркет, паркинг и трафопост" в нов кв.93а.

Градоустройствените показатели са в съответствие с пределно допустимите за устройствена зона Жк, съгласно ЗУЗСО.

№ на квартал	№ на УПИ	Предназначение на УПИ	Устр. Зона	Градоустр. параметри				Начин на застр.			
				Макс. височина Кота корниз	Макс. Плътност на застрояване %	Макс. Кинт	Мин. озел. Пл. %	свободно-е	свързано в два съседни имота-Д	свързано-с	Забележка
93	УПИ I	за комплексно жилищно строителство и магазини	Жк	26/32м	40%	3.0	40%	✓			ПГ
93а	УПИ I	за комплексно жилищно строителство и магазини	Жк	26/32м	40%	3.0	40%	✓			ПГ
93а	УПИ III-1005,1264	за супермаркет, паркинг и трафопост	Жк	15м	40%	3.0	40%	✓			ПГ

#### **СХЕМА ПО ЧЛ.108 от ЗУТ - ЧАСТ „ВиК“:**

За да се реализират инвестиционните намерения на Възложителя и да се изгради сградата в УПИ III-1005,1264, кв. 93а трябва да се реконструира (измести извън имота) съществуващ канал 90/135см. Трасето на новия канал ф1400 стъклопласт е изцяло съобразено с предвиденото в проекта за Метростанция 3 на разширение на Трети метродиаметър и нейното местоположение. По този начин, канал ф1400мм по настоящите схеми ще продължи да функционира и при строителството на новата метростанция.

Към проекта са приложени още:

- Съгласувателни становища и изходни данни от Софийска вода, ЕРМ - Запад, Топлофикация София, Виваком, Овергаз
- Проект за транспортен достъп, съгласуван с Дирекция „Управление и анализ на трафика“, Столична община и СДВР- „Пътна полиция“.

 Сенция: <b>ГПГ</b> Части на проекта: по удостоверение за ППГ	КАМАРА НА ИНЖЕНЕРИТЕ В ИНВЕСТИЦИОННОТО ПРОЕКТИРАНЕ
	ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ
	Регистрационен № 07220
	инж. ДОБРОМИР ФИЛОВ
	Подпис: .....
ВАЖИ С ВАЛИДНО УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ППГ ЗА ТЕКУЩАТА ГОДИНА	

/инж. Добромир Филипов/

ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ	
	арх. ЯНИ В. ВЪЛКАНОВ
	.....
дата.....	.....
2024	.....

/арх. Яни Вълканов/