

# **ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН - ИЗМЕНЕНИЕ НА ПЛАН ЗА УЛИЧНА РЕГУЛАЦИЯ**

НА УЛИЦА ОТ О.Т.208 ДО О.Т.210, М. „ЛЕВСКИ – ЗОНА В“

## **И ИЗМЕНЕНИЕ НА ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И РЕЖИМ НА ЗАСТРОЯВАНЕ**

ЗА ПРЕСТРУКТУРИРАНЕ НА ЖИЛИЩЕН КОМПЛЕКС НА КВ. 11 –  
УПИ I – ЗА ЖИЛ.СТР., ГАРАЖ, КОО И ТР.ПОСТ И КВ. 14 – УПИ  
VI – ЗА УЧИЛИЩЕ, М. „ЛЕВСКИ – ЗОНА В“

**ПО РЕДА НА ЧЛ. 16 И ЧЛ. 22, АЛ.6 ОТ ЗУТ**

РАЙОН "ПОДУЯНЕ"

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: НАГ-СО  
ЗАЯВЛЕНИЕ: 07-00-1635/1/30.11.2020 г.  
ПРОЕКТАНТ: ИНЖ. ПЕТЯ ВЕЛИЧКОВА  
ПРОЕКТАНТ: АРХ. ГЕОРГИ АНГЕЛОВ  
УПРАВИТЕЛ: ИНЖ. В. ДИШЕВА  
**01.2021 г., гр. София**

## ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

Проектът за ИПРЗ е изработен въз основа на писмо с наш вх. № 07-00-1635/1/30.11.2020 г. и на основание Заповед за допускане на градостроителна процедура № РА50-634/14.08.2020 г. на главния архитект на Столична община.

Проектът е изработен в обхват: район „Подуяне“, м. „Левски – зона В“, кв. 11 – УПИ I – за жил.стр., гараж, КОО и тр.пост и кв. 14 – УПИ VI – за училище.

Действащите планове за територията са одобрени със следните административни актове:

**-Кадастрална карта**, одобрена със Заповед № РД-18-4/09.03.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК;

**-Регулационен и застроителен план на м. „Левски – зона В“**, одобрен със Заповед № РД-09-50-195/13.04.2000 г. на главния архитект на София и потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС, Решение № 121 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС и Заповед № РД-09-50-134/28.03.2003 г. на главния архитект на София.

УПИ предмет на настоящия проект, попадат в устройствени зони:

– „Жк“ (Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване) съгласно т. 2 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО по ОУП на Столична община, приет с Решение № 960/16.12.2009 г от Министерски съвет, съгласно приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО с устройствени параметри:

**Максимално плътност на застрояване: 40%**

**Максимален Кинт: 3.0**

**Минимална плътност на озеленяване: 40%**

**Максимална кота корниз: 26 м за жилищни сгради  
и 32 м за обществени сгради**

С проекта се цели преструктуриране на квартали 11 и 14 с образуване на УПИ за съществуващите жилищни сгради, осигуряване на нуждите на общината и населението от озеленяване, площадки за игра и места за паркиране, както и нуждата на общината от застрояване за административно-културни нужди.

С проекта е предвидено изработването на план за регулация и застрояване по реда на чл. 22, ал. 8 във връзка с чл. 16 от ЗУТ в обхвата на кв. 11 – УПИ I – за жил.стр., гараж, КОО и тр.пост и кв. 14 – УПИ VI – за училище, м. „Левски – зона В“ за образуване на нови УПИ XI-39 - за жил.стр. за ПИ с идентификатор 68134.619.39 по КККР /частна собственост/, УПИ XII-1264,1265 – за жил.стр. за ПИ с идентификатори 68134.619.1264 и 68134.619.1265 по КККР /частна собственост/ след съответната редукция по реда на чл. 16, ал. 1 от ЗУТ и нов УПИ VI – за училище в кв. 14. Също така се създават нови УПИ I -за жилищно строителство, УПИ II – за озеленяване с режим на ТГО и УПИ III – за трафопост в кв. 11.

При изготвянето на проекта за преструктуриране на жилищния комплекс са прилагани правилата на чл. 16 и са определени равностойни урегулирани поземлени имоти за поземлените имоти, възстановени по реда на реституционните закони при спазване на чл. 22, ал. 6 от ЗУТ и правилата на чл. 16 от ЗУТ, без да са засегнати новообразуваните урегулирани имоти за съществуващите сгради, определени по правилата на чл. 22, чл. 7 от ЗУТ.

Лицата към улица на новите УПИ е предвидено да се осигури по действащата регулация.

С проекта също така се изменя улично-регулационната граница на УПИ I - за жил.стр., гараж, КОО и тр.пост от кв. 11 между о.т.208 и о.т.210.

Коефициента на редукция за поземлените имоти, за които трябва да бъдат отредени УПИ е **0 %**.

В таблица 1 са показани площите на поземлените имоти преди и след редукцията:

**Таблица 1**

Номер на ПИ по ККР	Устр.зона на ПИ	Вид собственост	Площ бруто в кв.м	Площ в обхвата кв.м	Редукция в %	Площ след редукция в кв.м	Квартал	УПИ	Предназначение УПИ	Устр. Зона на УПИ
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
68134.619.39	Жк	Частна	296	296	0	296	14	XI-39	за ЖС	Жк
68134.619.1264	Жк	Частна	497	497	0	497	14	XI-1264, 1265	за ЖС	Жк
68134.619.1265	Жк	Частна	990	990	0	990	14	XI-1264, 1265	за ЖС	Жк

Баланса на проектното решение на територията в обхвата на разработката е показано в таблица 2:

**Таблица 2**

ТЕРЕНИ	ХА	%
Жилищни	1,43	58,6
Обществено-обслужващи	0,92	37,7
Улична мрежа	0,07	2,9
Терени за обществено озеленяване	0,02	0,8
<b>Общо:</b>	<b>2,44</b>	<b>100</b>

С изменението на плана за регулация се налага и изменение на плана за застрояване на УПИ в обхвата на разработката.

Предвиденото застрояване е съгласно указаните параметри, в разрешението на СО, при спазване на изискванията на ЗУТ.

С плана за застрояване се предвижда свързано застрояване в новообразуваните УПИ XI-39 - за жил.стр. и УПИ XII-1264,1265 – за жил.стр. С етажност „М+3“ и височина до 12 м и с етажност „М+5“ и височина до 18 м. За нови УПИ VI – за училище от кв. 14 и УПИ I – за жил.стр., гараж, КОО и трафопост от кв. 11 се предвижда запазване на застрояването по действащия ПУП.

Проектът за ПЗ е изработен при спазване на изискванията на чл. 31, ал.2 от ЗУТ за изискващите разстояния от основното застрояване до вътрешните регулационни граници на новите УПИ и чл. 32 от ЗУТ за разстоянията между сградите от основното застрояване през улица и през дъно до новите УПИ. Проектът е изработен при спазване на изискванията и на чл. 31, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ по отношение на регулационните граници на съседните УПИ и дълбочината на основното застрояване както и нормата на чл. 22, ал. 6 от ЗУТ за разстоянието между сградите.

Спазени са всички изисквания на Закона за устройство на територията и Наредба № 8/14.06.2001 г. „За обема и съдържанието на устройствените схеми и планове“.