



СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН „ПОДУЯНЕ”

п.к.1517, гр.София, ул.Плакалница № 51, телефон 81 46+100, факс 847 18 71
<http://www.poduiane.info/>, e-mail: raion@poduiane.info

ПРОТОКОЛ № 1

Днес, 18.01.2023г. в сградата на СО район „Подуяне”, ул.„Плакалница“ № 51, в изпълнение на заповед № РПД23-РД09-8/06.01.2023 г. на Кмета на район „Подуяне” се състоя представяне на проект за ПУП – ИПРЗ на м.„Левски – Г“, кв.27, УПИ XIII-157-„за офиси, търговия и склад“, нов УПИ XIII-2366-„за ЖС, ОО и ПГ“ за ПИ с идентификатор 68134.601.2366 , СО – район „Подуяне“ е предоставено на интернет страницата на район „Подуяне“.

Присъстваха:

1. арх. Цветанка Ватева – гл. архитект на р-н „Подуяне”
2. арх. Христо Пенчев – архитект на ПЗ
3. Тома Шейков – собственик
4. Смилен Михайлов – представител на собственик
5. Петър Митев – Зам.Кмет на Район „Подуяне“
6. арх. Антоанета Стоева – гл. експерт „УТКРКС”
7. Мариана Бързилска – гл.спец.“КС“
8. арх.Йордан Демирев – гл.спец.“АК“

Главният архитект на район „Подуяне“ арх.Цв.Ватева откри общественото обсъждане, като разясни, че към момента се провежда обществено обсъждане съгласно наредбата за реда и начина на провеждане на обществените обсъждания, за представяне на проект за ПУП – ИПРЗ на м.„Левски – Г“, кв.27, УПИ XIII-157-„за офиси, търговия и склад“, нов УПИ XIII-2366-„за ЖС, ОО и ПГ“ за ПИ с идентификатор 68134.601.2366 , СО – район „Подуяне“. Арх. Цв. Ватева разяснява, че днес 18.01.2023г. се провежда представянето на проекта и в четиринадесетдневен срок до 01.02.2023г. вкл. може да се представят писмени мнения, становища и предложения. Заключителната дискусия ще се проведе на 08.02.2023г. За проекта е приключило съобщаването по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ и няма постъпили възражения.

Арх. Христо Пенчев се представя – проектант на проекта за ПУП-ИПЗ, в екип инж. Пенчо Никоевски – проектант на проекта за ПУП-ИПР разяснява представя разработката. Границите на УПИ XIII-157-„за офиси, търговия и склад“ не се изменят, променя се само отреждането нов УПИ XIII-2366-„за ЖС, ОО и ПГ“. Преди изработване на плана за изменение на плана за застрояване изпратено мотивирано предложение, с което е поискано становище от общинската администрация. Настоящата разработка е съобразена, за да отговори максимално на изискванията за недопускане на засенчване на съседния имот, предвиден за детска градена. Сградата е съобразена с това, като е предвидено по-ниско тяло,

изтеглено до ул.регулация, с оглед да се осигурят разстоянията необходими през дъно на имот за детското заведение. Проектът е съгласуван с контролните органи и експлоатационните дружества. След съобщаването на проекта, същият беше разгледан на РЕСУТ и ОЕСУТ и коригиран.

Арх.Цв.Ватева, разяснява, че кв. 27 не е застроен, собствеността е както частна така и общинска, с неправилна конфигурация. В периода от съобщаването на проекта за УПИ XIII-157-„за офиси, търговия и склад“ до момента на провеждане на настоящото обществено обсъждане и с оглед високия инвестиционен интерес в кв. 27 сме поискали реструктуриране на квартала по реда на чл. 22, ал.8 от ЗУТ. Въпреки положителното становище, до момента, считаме че е необходим един по комплексен подход за разработване на ПУП за кв. 27.

Въпроси и мнения, след запознаване с проекта:

- арх. Антоанета Стоева направи допълнително уточнение, че настоящата разработка може да е съобразена с изискуемите отстояния през дъно, но те са отчетени само към сградата, съответно не е отчетено, че детските площадки ще попаднат изцяло в засенчената зона от застрояването, разположено в УПИ XIII-2366-„за ЖС, ОО и ПГ“.
- Арх. Христо Пенчев разяснява, че петното на застрояване на сградата за детско заведение не отговаря на сега действащия норматив и ще е необходимо да бъде приведена към изискванията с необходимите разстояния, но сега тя не е предмет на разработка.
- арх. Антоанета Стоева уточни, че нормативната уредба дава възможност за редуциране на разстоянията към имотните граници да бъдат редуцирани и намалени след изготвяне на технико-икономическа оценка, съгласно *Наредба № РД-02-20-/2015 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата.*
- Арх.Цв.Ватева обръща внимание, че има разработена графика от проектантите, при която е показан ограничителния контур, в който може да се разположи сградата за детска градина като са отчетени изискуемите разстояния съгласно Наредба № РД-02-20-/2015 г. в УПИ VIII-„за детска градина“.
- арх. Антоанета Стоева уточни, че представената графика потвърждава факта, че детските площадки ще бъдат засенчени, тъй като изискуемото разстояние през дъно е отчетено към сградата без да са съобразени детските площадки, които могат да бъдат разположени единствено в южната част на имота за детска градина.
- Арх. Христо Пенчев разяснява, не би могло да се говори за имагинерни детски площадки, които не са предмет на застроителния план при условие, че същите са предмет на един комплексен проект, за УПИ VIII-„за детска градина“, който не е разработен още и няма конкретизирано застрояване. Арх. Пенчев обръща внимание, че само ако се конкретизира застрояването в детската градина и се проучат възможностите за разполагане на детските площадки, тогава застрояването в УПИ XIII-2366-„за ЖС, ОО и ПГ“ може да се съобрази и да отчете всички елементи.
- Арх.Цв.Ватева уточнява, че точно възникналите въпроси показват необходимостта от един комплексен ПУП за реструктуриране на кв.27, защото обсъжданата в момента разработка е само за УПИ XIII-157-„за офиси, търговия и склад“, а за детската градина е запазено застрояването

по действащ ПУП. Разработването на комплексен ПУП за преструктуриране се налага не само поради възникналите инвестиционните намерения на частните имоти, които искат да реализират основно жилищни сгради, но и за осигуряване на зелени площи, паркинги и други публични обекти, необходими за обслужването и нормално функциониране на устройствената територия и живущите. И предвид липсата на места в детски градини на територията на Столична община.

- Арх. Христо Пенчев, прави последни разяснения по отношение на градоустройствената концепция на изработения от него план за застрояване, като обръща внимание, че застрояването в новообразувания УПИ XIII-2366-„за ЖС, ОО и ПГ“ може да промени конфигурацията си, като част от сградата с височина $H=19$ м. се намали и се увеличи обема на частта от сградата с височина $H=26$ м, като това ще даде възможност да не се засенчват детските площадки и лицето на детската градина в УПИ VIII-„за детска градина“.
- Г-жа Бързилска обръща внимание за сериозния проблем с местата за паркиране в зоната около Могилите в кв. Левски Г.

Няма други въпроси и мнения по проекта.

Арх.Цв.Ватева закрива дискусиата.

Съставил: /п/

/арх.Ант.Стоева/

гл. експерт „УТКРКС“