



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ЗАПОВЕД

САГ23-ПР.50-199/04.05.2023

(регистрационен индекс/дата)

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило писмо с вх. № САГ22-ГР00-2769/17.11.2022 г. от Ева Митова, кмет на район „Подуяне“, в което е изложено необходимостта от възлагане изработване на ПУП по реда на чл. 22, ал. 8 от ЗУТ поради голям брой възстановени имоти по реда на реституционните закони. Имотите са с неправилна конфигурация и засягат терени, предвидени за озеленена площ за широко обществено ползване и паркиране, част от съществуващите жилищни комплекси.

Към писмото е приложена скица с обхвата на проект по реда на чл. 22, ал. 8 от ЗУТ.

С писмо изх. № САГ22-ГР00-2769-/1/13.12.2022 г. на главния архитект на Столична община, изпратено чрез СЕОС на „ГИС София“ ЕООД е възложено изработване на мотивирано предложение за изменение на плана за регулация и застрояване за преструктуриране на жилищен комплекс по реда на чл. 22, ал. 8 от ЗУТ за кв. 25, кв. 27, кв. 32 и кв. 34, м. „Левски-Зона Г“, район „Подуяне“.

Във връзка с горното, главният архитект на Столична община е утвърдил задание за изработване на проект за ПРЗ по реда на чл. 22, ал. 8 от ЗУТ във връзка с чл. 16 от ЗУТ на кв. 32 и кв. 34 и части от кв. 25 и кв. 27, м. „Левски – Зона Г“, район „Подуяне“.

С писмо изх. № 07-00-1516/1/09.01.2023 г. „ГИС София“ ЕООД е изпратил оферта за изработване на скица-предложение за проект за ПУП-ПРЗ за преструктуриране на жилищен комплекс по реда на чл. 22, ал. 8 от ЗУТ за кв. 25, 27, 32, 34, м. „Левски-Зона Г“.

С писмо изх. № САГ22-ГР00-2769-/3/16.01.2023 г. от „ГИС София“ ЕООД е изискано представяне на изходна информация-дигитални бази данни, съдържащи-действащите ПУП-ПР и ПЗ в контактната територия; подземни проводни и съоръжения, съгласно представената на електронен носител схема с обхвата на територията.

С писмо изх. № САГ22-ГР00-2769-/4/16.01.2023 г. от „ГИС София“ ЕООД е изискано изготвяне на специализирана карта в обхвата на разработката.

С писмо изх. № САГ22-ГР00-2769-/5/16.01.2023 г. до „ЕРМ Запад“ ЕАД е поискано предоставяне изходна информация – предварителни данни, които да послужат на проектанта за осъществяване на възложената му задача.

административен акт за изработване на ПУП по реда на чл. 22, ал. 8 от ЗУТ във връзка с чл. 16 от ЗУТ.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Производството за изработването на проект за ПУП-ПРЗ за реструктуриране по реда и условията на чл. 22, ал. 8 във връзка с чл. 16 от ЗУТ започва служебно по искане от кмета на район „Подуяне“ в качеството му на заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, упражняващ правото на собственост на Столична община на територията на района.

Нареждането да се изработи служебно проект на подробен устройствен план и съответно одобряването на задание е от компетенциите на главния архитект на Столична община на основание чл. 124а, ал. 2 и чл. 135, ал. 5 от ЗУТ във връзка със заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община.

Искането за разрешение за изработване на ПУП е придружено със задание, с което е спазен чл. 124а, ал. 7 от ЗУТ. Заданието е съставено от възложителя, съгласно изискването на чл. 125, ал. 2 от ЗУТ. То съдържа допълнителна информация за устройството на съответната територия. В него е обоснована необходимостта от изработването на проекта на устройствения план и се съдържа обосновка относно териториалния му обхват, вида му, както и необходимата информация за съществуващото положение и за действащите за съответната територия устройствени планове.

Заданието отговаря на предвижданията на Общия устройствен план на Столична община.

Заявителят е пожелал одобряването на заданието с разрешението по чл. 124а, ал. 5 от ЗУТ.

С оглед на гореизложеното, заданието отговаря на законовите изисквания и е допустимо одобряването му.

Действащият подробен устройствен план за тази част от територията на м. „Левски-зона Г“ е одобрен с Решение № 4/19.03.2001 г. на СОС; заповеди РД-09-50-224/02.03.2007 г. и № РД-09-50-575/21.04.2008 г. на главния архитект на София; заповед № РД-09-66/25.02.2008 г. на кмета на район „Подуяне“ и заповед № РД-09-50-1429/12.11.2008 г. на главния архитект на СО.

Кадастралната карта е одобрена със заповед № РД-18-4/09.03.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Площта на проектната територия в обхвата на заданието е приблизително 4,2 ха. В описаната територия са възстановени частни имоти, с което се засягат терени за озеленяване, за широко обществено ползване и паркиране, които не могат да бъдат урегулирани целесъобразно, което определя приложимостта на чл. 16 от ЗУТ.

По ОУП на Столична община, приет от Министерски съвет с Решение № 960/16.12.2009 г., ПИ с идентификатори 68134.601.91, 68134.601.414, 68134.601.275, 68134.601.93, 68134.601.416, 68134.601.372, 68134.601.92, 68134.601.1653 от кв. 32; 68134.601.2431, 68134.601.2458, 68134.601.2514, 68134.601.385, 68134.601.1092, 68134.601.2336, 68134.601.2335, 68134.601.2331, 68134.601.2337, 68134.601.102, 68134.601.176, 68134.601.315, 68134.601.88, 68134.601.310, 68134.601.2424, 68134.601.2425, 68134.601.2426, 68134.601.2427, 68134.601.2428, 68134.601.2397, 68134.601.2398, 68134.601.2469, 68134.601.2470, 68134.601.2394, 68134.601.2395, 68134.601.1659, 68134.601.2285, 68134.601.2459, 68134.601.388, 68134.601.176, 68134.601.387, 68134.601.175, 68134.601.2366,

чл. 135, ал. 5 и чл. 22, ал. 8 във връзка с чл. 16 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 10, ал.4 от ЗУЗСО, чл.103, ал. 4 и чл.104, ал.1 от ЗУТ, чл.108, ал. 5 от ЗУТ, устройствени категории по т. 2 и т. 12 от Приложението към чл.3, ал. 2 от ЗУЗСО.

НАРЕЖДАМ:

1. Да се изработи проект за подробен устройствен план при:
 - 1.1. Териториален обхват – Квартали 32, 34, кв. 27 и част от кв. 25 (УПИ I-1070 и УПИ II-210), м. „Левски – зона Г“, район „Подуяне“.
 - 1.2. Вид на подробния устройствен план – ПРЗ.
 - 1.4. Начин на уреждане на поземления имот – по правилата на чл. 22, ал. 8 във връзка с чл. 16 от ЗУТ.

2. Проектът да се изработи при спазване на задължителните предписания на отделите в Направление „Архитектура и градоустройство“, както следва:

2.1. Отдел „Устройствено планиране“: По ОУП на СО – „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“ (Жк), съгласно т. 2 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване – 40%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) – 3; максимална; минимална озеленена площ – 40%; максимална кота корниз 26м. (за жил. сгр.) и 32м. (за общ. сгр.) и „Смесена многофункционална зона“ (Смф), съгласно т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 60%; максимален коефициент на интензивност 3,5%; минимална озеленена площ 40% (мин. 25% от озеленената площ е с висока гървесна растителност), максимална кота – съгласно т. 5 от „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания“ за урбанизирани територии, Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

При изработването на проекта за план за регулация и застрояване, следва да се спазват нормите на ЗУТ, ЗУЗСО и Наредба № 8/2001 г. за ОСУП, предвижданията на ОУП на СО и останалите нормативни актове, свързани с устройство на територията. Да се изпълни чл. 116а от ЗУТ.

Проектът за ПУП – План за регулация и застрояване да се изработи по реда на чл. 22, ал. 8 от ЗУТ във връзка с чл.16 от ЗУТ, при спазване на предвижданията на ОУП на СО и разпоредбите на Закона за устройство и застрояване на Столична община.

Да се изработи върху одобрена кадастрална карта и специализирана карта, съгласно Глава шеста, Раздел I от Наредба №8 на МРРБ/2004 г. за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове в мащаб 1:1000 във фаза „Окончателен проект“.

Да се представи становище от РИОСВ в съответствие с Наредба за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми и Наредба за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на планове програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите за опазване на защитените зони.

4. Контрол по изпълнението на заповедта възлагам на директор дирекция „Териториално планиране“ при НАГ, Столична община.

5. Заповедта да се съобщи на заинтересованите лица по чл. 131 от ЗУТ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ от общинската администрация на район „Подуяне“ с обявление, което се поставя на определените за това места в сградата на общината, района или кметството, както и на други подходящи места в съответната територия – предмет на плана, и да се публикува на интернет страницата на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

6. Екземпляр от заповедта да се изпрати на кмета на район „Подуяне“ за сведение и изпълнение.

7. Заповедта подлежи на обжалване по реда на чл. 215, ал. 4 от ЗУТ в 14-дневен срок от съобщаването ѝ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ пред Административен съд – София град. Жалбите се подават в район „Подуяне“, адресирани до Административен съд София-град и се изпращат в съда от Дирекция „Правно-нормативно обслужване“ на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА
СТОЛИЧНА ОБЩИНА:

арх. Здравко Здравков



УТВЪРЖДАВАМ:

арх. Здравко Здравков
Главен архитект на
Столична община

ЗАДАНИЕ

За изработване на проект за ПРЗ по реда на чл. 22, ал. 8 от ЗУТ, във връзка с чл. 16 от ЗУТ на кв. 27, 32 и 34 и част от кв. 25, м. „Левски – зона Г“, район „Подуяне“

1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ, ОБХВАТ, ИЗГРАДНОСТ

Територията на кв. 32 и 34 и части от кв. 25 и 27, м. „Левски – зона Г“, район „Подуяне“ е в близост до бул. „Владимир Вазов“ и се намира в североизточната част на гр. София, съгласно схема с обхват, която е неразделна част от настоящото задание.

Площта на проектната територията в обхвата на заданието е приблизително 4,2 ха.

2. УСТРОЙСТВЕНИ ПРЕДВИЖДАНЯ

Съгласно ОУП на СО, приет с Решение на МС № 960/16.12.2009 г., територията попада в следните устройствени зони:

- „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“ (Жк), съгласно т.2 от Приложението към чл.3, ал.2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване – 40%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) – 3; максимална; минимална озеленена площ – 40%; максимална кота корниз 26м. (за жил. сгр.) и 32м. (за общ. сгр.);

- „Смесена многофункционална зона“ (Смф), съгласно т.12 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 60%; максимален Кинт. 3,5; минимална озеленена площ 40%, (мин. 25% от озеленената площ е с висока дървесна растителност); максимална кота – съгласно т. 5 от „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания“ за Урбанизирани територии, Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО.

3. СОБСТВЕНОСТ

По данни на КККР – собствеността на поземлените имоти е частна и общинска.

4. МОТИВИ ЗА ВЪЗЛАГАНЕ

В изпълнение предвижданията на Общия устройствен план на Столична община и във връзка със заявена необходимост от кмета на район „Подуяне“, чрез входящо писмо № САГ22-ГРОО-2769/2022г., е предвидено да се изработи проект за ПУП – План за регулация и застрояване за

преструктуриране на жилищен комплекс по реда на чл. 22, ал. 8, във връзка с чл. 16 от ЗУТ за кв. 32 и 34 и части от кв. 25 и 27, м. „Левски – зона Г“. В описаната територия са възстановени частни имоти, с които се засягат терени за озеленяване, за широко обществено ползване и паркиране. Те не могат да се урегулират целесъобразно, което определя приложимостта на чл. 16 от ЗУТ.

С изработването и одобряването на проект за подробен устройствен план – План за регулация и застрояване (ПРЗ) по реда на чл. 22, ал. 8 от ЗУТ, във връзка с чл. 16 от ЗУТ ще се осигурят устройствени условия за изграждане на необходимите публични мероприятия, както и целесъобразно устройство на имотите от територията в съответствие с устройствените предвиждания на ОУП на СО, актуалната кадастрална основа и действащата нормативна уредба.

5. Основни изисквания към проектите

5.1. План за регулация и застрояване съгласно чл. 110, ал. 1, т. 1 с урегулиране на поземлените имоти по реда на чл. 22, ал. 8 от ЗУТ, във връзка с чл. 16 от ЗУТ

Проектът за ПУП – План за регулация и застрояване да се изработи по реда на чл. 22, ал. 8 от ЗУТ, във връзка чл. 16 от ЗУТ при спазване на предвижданията на ОУП на СО и разпоредбите на Закона за устройство и застрояване на Столична община.

Да се изработи върху одобрена кадастрална карта и специализирана карта, съгласно Глава шеста, Раздел I от Наредба №8 на МРРБ/2004 г. за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове в мащаб 1:1000 във фаза „Окончателен проект“.

5.2. План схеми по чл. 108 от ЗУТ:

5.2.1. Водопровод и Канализация:

- да се отчетат и отразят съществуващите мрежи;
- при оразмеряване на елементите на ВиК инфраструктурата да се отчетат новите потребители;
- да се спазят изискванията на Наредба № 8/1999г. при ситуиране трасетата на новите мрежи и реконструкция или изместване на съществуващите ВиК проводу;
- на магистрални проводу и други ВиК проводу, попадащи в терени извън улици и в отклонение от Наредба № 8/1999г., след консултация със „Софийска вода“ АД, да се предвидят сервитути (при запазването им по съществуващото трасе), които се отразяват в ПУП;
- при разработването на схемите да се вземат под внимание разработките по част „ВиК“ за съседните, контактни територии.

5.2.2. Електроснабдяване:

- да се отрази съществуващото положение на мрежите и да се нанесат сервитутите;
- да се отразят засегнатите мрежи или да се предложи закабеляване на ВЛ с цел максимално надземно оползотворяване на територията;

- да се определи необходимата мощност за захранване на новите потребители в територията (по квартали и за цялата територия);
- да се определи броят и мощността на новите ТП;
- да се определи местоположението на новите ТП – в УПИ;
- в случай, че електропроводите не са разположени в обхвата на уличната мрежа, в плана за застрояване трябва да бъдат нанесени сервитути.

5.2.3. Топлоснабдяване

- да се отразят видът и техническите размери на инженерните мрежи;
- когато съоръженията не са разположени в обхвата на уличната мрежа да се определят необходимите сервитути, като се отразят и в ПУП;
- да се определи необходимата мощност, която ще е необходима за новите потребители, като се отразят и новопредвидените топлопроводи.

5.3. Запитване за преценяване на необходимостта от ЕО и ОС.

Да се изготви необходимата информация за запитване до РИОСВ в съответствие с Наредба за условията и реда за извършване на Екологична оценка на планове и програми и Наредба за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на планове програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите за опазване на защитените зони.

5.4. Документация по чл. 19 от ЗУЗСО

Да се изготви геодезическо заснемане на съществуващата дървесна растителност с обем и съдържание, съгласно Наредба за изграждане, поддържане и опазване на зелената система на Столична община, изм. и доп. с Решение № 794 по Протокол № 45/21.12.2017г. на СОС, което да се съгласува с компетентните органи.

6. ИЗХОДНИ ДАННИ И МАТЕРИАЛИ:

- 6.1. **Актуална кадастрална карта и кадастрални регистри** в цифров вид, вкл. информация за имотите, които са общинска или държавна собственост (актове за общинска и държавна собственост);
- 6.2. **Действащи ПР и ПЗ** за проектната и контактната територия;
- 6.3. **Изходни данни от експлоатационните дружества** – с актуални данни за наличните проводи в цифров вид – „Софийска вода“ АД, „ЕРМ запад“ АД и „Топлофикация София“ ЕАД;
- 6.4. **План на подземните проводи и съоръжения** – в цифров вид;
- 6.5. **Одобрени план-схеми (и работни проекти) за изграждане на техническата инфраструктура** за проектната и контактната територия (ако има такива);

7. ПРЕДСТАВЯНЕ НА ПРОЕКТА:

- 7.1. **План за регулация и застрояване** съгласно чл. 110, ал. 1, т. 1 с урегулиране на поземлените имоти по реда на чл. 22, ал. 8 от ЗУТ, във връзка с чл. 16 от ЗУТ – да се представи в 3 бр. екземпляра и в следния обем и съдържание:

- План за регулация в М 1:1000;

- План за регулация и застрояване в М 1:1000;
- Обяснителна записка.

7.2. Схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ:

- 7.2.1. Водоснабдяване и канализация – 3 бр.;
- 7.2.2. Електроснабдяване – 4 бр.;
- 7.2.3. Топлоснабдяване – 3 бр.

7.3. Информация за запитване относно необходимостта от ЕО – 3 бр.

7.4. Документация по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО – да се представи в 3 бр.

Материалите по т. 7 да се предоставят и в цифров вид на магнитен носител – 1 бр. CD, като чертежите са във векторен формат.

Съгласувал:

1. арх. К. Мисирджиев ..
2. арх. Н. Петков
3. инж. Ю. Костова
4. инж. В. Шъков
5. инж. Кр. Календероф
6. инж. М. Савова
7. Ю.к. С. Щерева

Изготвил:

1. урб. В. Димова