ОДОБРЯВАМ:

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

СТОЛИЧНА ОБЩИНА
Направление „Архитектура и градоустройство”

ЗАДАНИЕ

„За изработване на подробен устройствен план–План за регулация и застрояване съгласно чл. 110, ал.1, т.1 с прилагане на чл.16 от ЗУТ за част от територията на местност „парк „Гео Милев”“, район „Слатина“

1. Местоположение, обхват, изграденост.

Територията е в административните граници на район „Слатина", в строителни граници на град София с граници: от юг УПИ на стадион „Академик", от запад ул. „Атанас Узунов", от север ул. „Иван Щерев", от изток ул. „Хаджи Христо Панката". Съгласно схема с обхват, която е неразделна част от настоящото задание.

Територията, предмет на настоящото задание с обща площ приблизително 7,9 ха попада в обхвата на подробен устройствен план на местност „Парк „Гео Милев"". Подробният устройствен план е частично приложен като е изградена спортна зала в УПИ I-за физкултурен комплекс и озеленяване в кв. 36.

2.Устройствени предвиждания.

Съгласно ОУП на СО територията попада в следните устройствени зони:

- „Жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване" (Жг), съгласно т. 1 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), с устройствени параметри: максимална плътност на застрояване 60%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) 3,5; минимална озеленена площ 20% (мин. 50% от озелененатa площ е с висока дървесна растителност); максимална кота корниз 26м за общ. и жил. сгради;
- „Зона за спорт и атракции, предимно в градския район" (Са1), съгласно т. 38 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО предимно за обособени зони за спорт и атракции в градска среда. Прилагат се пределно допустими параметри на застрояване – максимална плътност на застрояване 20 %, максимален коефициент на интензивност (Кинт) 0.3, минимална озеленена площ 40% (две трети от озелененатa площ е с висока дървесна растителност), максимална кота корниз съгласно т. 5 от „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания" за Урбанизирани територии, Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и Раздел IV, Глава Трета от ЗУТ-Правила и нормативи за разполагане на сградите на основното застрояване.

Съгласно план-схемата на главната улична мрежа-класификация към ОУП на СО контактната ул. „Атанас Узунов " е част от първостепенната улична мрежа - улица IV-ти клас.

Действащият подробен устройствен план на местност „Парк „Гео Милев"" е одобрен със Заповед № 3952/28.06.1958 г. на Главния архитект на София.

3. Собственост.

По данни на КККР - собствеността на поземлените имоти е смесена като преобладаващо е общинска. В обхвата на разработката попадат следните поземлени имоти, общинска собственост:

Идентификатор на по КККР	Площ на ПИ /м2/	Вид собственост	Акт за собственост
68134.702.2055	23301	Общинска публична	АПОС № 38 том VI рег. 9008 от 28.02.2006г.; АЧОС № 0596 от 07.04.1999г, № 0537 от 11.01.1999г., № 0404 от 21.05.1998г.
68134.702.1178	6154	Общинска публична	АПОС № 38 том VI рег. 9008 от 28.02.2006г.; АЧОС № 0228 от 04.08.1997г.

68134.702.2036	1669	Общинска публична	АПОС № 38 том VI рег. 9008 от 28.02.2006г.
68134.702.9803	7864	Общинска публична	АПОС № 38 том VI рег. 9008 от 28.02.2006г.; АЧОС № 0418 от 10.06.1998г.
68134.702.2059	5481	Общинска публична	АПОС № 38 том VI рег. 9008 от 28.02.2006г.; АЧОС № 0454 от 08.07.1998г.
68134.702.2058	11310	Общинска публична	АПОС № 38 том VI рег. 9008 от 28.02.2006г.; АЧОС № 0596 от 07.04.1999г., № 0404 от 21.05.1998г., № 0518 от 27.11.1998г.,
68134.702.2053	732	Общинска публична	АПОС № 38 том VI рег. 9008 от 28.02.2006г.; АЧОС № 0404 от 21.05.1998г.
68134.702.2052	1217	Общинска публична	АПОС № 38 том VI рег. 9008 от 28.02.2006г.
68134.705.311	1643	Общинска публична	Улица
68134.702.1755	1659	Общинска публична	Улица
68134.702.1756	1290	Общинска публична	Улица

4. Мотиви за възлагане.

Устройственото планиране на урбанизираната територията е в пряка зависимост от промените в обществено-икономическите условия и законова уредба, настъпили в страната през последните десетилетия. Присъединяването на България към структурата на Европейския съюз, както и преминаването от централизирана планова икономика към пазарно стопанство са основните фактори, предизвикали същностни изменения, от една страна - в процеса и подхода на планиране, а от друга - в изискванията към функционирането и качествата на урбанизираната среда. Това налага необходимостта от изработване на нови устройствени планове, които да съответстват на настоящата социално-икономическа ситуация, както и да регулират и стимулират развитието на територията на базата на нейния физически и социален потенциал.

Подробният устройствен план на местност „Парк „Гео Милев“" е одобрен при обществено икономически и устройствени условия, действали по времето на одобряването му, с отреждания които са не приложими при сега действащите норми. Съгласно разпоредбите на §2, ал.3 от ПР на ЗУЗСО при противоречие на предвижданията на действащите подробни устройствени планове с предвижданията на общия устройствен план се изработва и одобрява нов подробен устройствен план. В обхвата на територията, предмет на настоящата разработка попадат имоти, които са възстановени по реда на реституционни процедури в съществуващи стари реални граници, като тези имоти не са съществували в кадастралната основа, върху която е изработен и одобрен ПУП и поради тази причина за тях не са отредени УПИ. Действащият подробен устройствен план не е приложен и са налице условията за изработване на нов план с урегулиране на поземлените имоти по реда на чл.16 от ЗУТ. С цел запазване на съществуващата спортна зала, както и реализиране на инвестиционните намерения на Столична община по отношение осигуряване на терени за спортни и паркови дейности, транспортна и техническа инфраструктура е необходимо изменение на ПУП чрез промяна на границите на ПИ, създаване на нови УПИ за частните ПИ и УПИ за провеждане на общинските мероприятия. За новообразуване УПИ е необходимо да се осигури транспортен достъп и да се създаде възможност за урегулиране и застрояване на територията, в съответствие с предвижданията на Общия устройствен план на Столична община, което отново налага прилагането на чл.16 от ЗУТ.

Съгласно ОУП на СО територията попада в устройствена зона „Са1“ -„Зона за спорт и атракции, предимно в градския район”. Отреждането е свързано и с особеностите на територията от геоложко естество.

Съгласно схема за инженерно-геоложко и микросеизмично зониране на територията на София към ОУП на СО част от разглеждания терен попада в зона XII-2, определена като **„Потенциални свлачищни склонове” със сеизмична степен IX+ по скалата на Меркали,** т.е. теренът **е** неустойчив в геоложко отношение, **потенциално предразположен** към свлачищни процеси при създаване на подходящи за това условия**:**

- продължително оводняване на терена от атмосферни валежи и снеготопене, както и от течове от ВиК мрежата;
- подсичане на склона вследствие на строителни дейности;
- динамични натоварвания, сеизмични въздействия и др.

Съгласно разработка на ОП”Софпроект-ОГП” „Инж.-геоложко райониране на м.”Слатина-Хр.Смирненски” (2000г.) разглежданият терен попада в границите на инж.-геоложки райони I-ви, IV-ти и V-ти, които се характеризират със следните условия и изисквания за проектиране и строителство:

- инж.-геоложки район I-ви: естествени масиви – хоризонтални и наклонени устойчиви терени, годни за плоско фундиране на сгради и съоръжения;
- инж.-геоложки район IV-ти: стръмни откоси – терени с наклон, по-голям от 12°-15° - строителство на сгради и съоръжения по повърхността им е технически невъзможно. При подсичане на терена се създават предпоставки за проява на свлачищни процеси;
- инж.-геоложки район V-ти: полегати откоси – терени с наклон в диапазона 8°-12°: строителство на сгради и съоръжения е възможно при фундиране на различни нива с денивелация 3-5м. При подсичане на терена се създават предпоставки за проява на свлачищни процеси. В тези тирени е необходимо да се приложат конструктивни мерки за допълнително заздравяване на земната основа.

През м.октомври, 2001г. в съседство с разглежданата територия, в пространството непосредствено зад жилищни блокове 48 и 49 между ул.”Марко Бочар” и ул.”Хаджи Христо-Панката” – кв.44а, е активизиран свлачищен процес, вследствие на което е затруднен достъпът до жилищните входове на блоковете поради затрупване със земни маси от свлечения участък.

Активизирането на свлачището е отразено под № SOF46.68134-07-01 в регистъра на МРРБ („Геозащита-Перник“ ЕООД) за свлачищните терени в България.

С подсичането на терена за изграждане на нови улици, съоръжения и сгради ще се наруши устойчивото, равновесно към момента, състояние на територията и ще се създадат предпоставки за проява на нови свлачищни процеси..

Съгласно „Наредба № 12/2001г за проектиране на геозащитни строежи, сгради и съоръжения в свлачищни райони” е необходимо за инвестиционните проекти да се проведат геоложки проучвания със стабилитетна оценка за устойчивостта на склона с цел - проектиране и изпълнение на мерки за допълнително заздравяване и укрепване на земната основа и за конструктивно подсигуряване на бъдещите строежи при създаване на неблагоприятни геодинамични условия (нарушаване стабилитета на терена чрез изкопни дейности, водонаситеност на земния масив, сеизмични прояви, динамични натоварвания и др.).

5. Основни изисквания към проекта

За създаването на по-добър стандарт на живот и работа в градската среда е необходимо осигуряването на качествена техническа и транспортна инфраструктура, както и обезпечаване на територията с обекти на спорта, паркинги и други терени за обществено обслужване и озеленяване, което трябва да се реши с проекто-плана.

Предвид близостта на парк „Гео Милев“ – масово посещаван от жителите на района и крайно недостатъчен като площ е необходимо да се обединят имотите, общинска собственост в общ УПИ, съществуващото застрояване (сграда с идентификатор 68134.702.2055.1) и съобразно предвижданията на ОУП на СО изследване на възможността за реализиране на бъдещи инвестиционни намерения в паркова среда (нови активности и занимания – изграждане на комбинирани спортни съоръжения, развиващи се, както на терен, така и във височина, заедно с етажен/и паркинг/и за обслужване на посетителите, озеленяване и алейна мрежа, проектирани съгласно Наредба № РД-02-20-2, декември 2017г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии).

С оглед безопасността на посетителите на парка е необходимо да се изследва възможността за изграждане на пешеходна и велосипедна връзка над ул. „Атанас Узунав“ между парк „Гео Милев“ и територията в обхвата на разработката/етажния паркинг, подходящо свързана със съществуващата и бъдещата алейна мрежа.

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

Проектът за ПУП – План за регулация и застрояване да се изработи по реда на чл.16 от ЗУТ при спазване на предвижданията на ОУП на СО и разпоредбите на Закона за устройство и застрояване на Столична община с териториален обхват съгласно приложената схема и с площ приблизително 7,9 ха.

С изработването на проект на ПУП – ПРЗ ще се осигурят предпоставки за целесъобразно устройство на имотите от територията в съответствие с устройствените предвиждания на ОУП на СО, актуалната кадастрална основа и действащата нормативна уредба. С проекта да се осигурят необходимите обекти на спорта и озеленени площи за широко обществено ползване.

Да се изработи върху одобрена кадастрална карта и специализирана карта, със съдържание 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. Подробен транспортно-комуникационен план

Подробният комуникационно-транспортен план към ПУП да се съобрази до голяма степен с вече изградената улична мрежа като се проучат възможности за нейното пълноценно и безконфликтно свързване с първостепенните комуникации, които преминават в близост до проектната територия. Проектната улична мрежа следва да се прецизира и доразвие съгласно предвижданията на ПУП, както и допълнително да се проучи и при необходимост технически да се прецизира с цел осигуряване на максимално обвързване със съществуващата улична мрежа, наличната и проектна инженерна инфраструктура в обхвата, както и с благоустроените озеленени площи и едроразмерна дървесна растителност.

С тази част към проекта за ПУП следва да се определят вида и техническите размери на транспортните съоръжения по смисъла на чл.108, ал.2 от ЗУТ. С разработката следва да се осигури транспортен достъп до всички урегулирани поземлени имоти, да се създаде възможност за съвместяване на автомобилно, велосипедно и пешеходно движение и да се осигурят достатъчно на брой паркоместа. В зависимост от функционалното предназначение на обектите в територията, да се обозначат осигурения брой на местата за паркиране и гариране (капацитет), по видове (за краткотрайно паркиране от посетители и постоянно

паркиране от живущи); обособените открити паркинги към самостоятелни обекти с обществено ползване/ с очакван голям брой посетители, както и обемните (подземни и надземни) паркинги и гаражи.

Да се проучи възможността за изграждане на велосипедна и пешеходна алея, осигуряваща връзка между парк „Гео Милев“, имотът на църквата „Света Троица“ и бъдещите спортни обекти на територията, предмет на настоящата разработка.

Проектът да се изработи в съответствие с изискванията на чл.51 от Наредба № 8 на МРРБ/2001г. и действащата нормативна уредба по комуникационно-транспортно проектиране за част ПКТП, ОКП-еднофазно.

Да се осигури съответствие с приетите нови и с действащите подробни устройствени планове на контактните територии.

5.3. План схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ - да се изработят следните план схеми:

5.3.1. План-схема за вертикално планиране - проектът за ПУП следва да бъде придружен от проект за вертикално планиране, от който да става ясно:

- бъдещото изменение на естествения релеф с картограма на земните маси;
- проектни и теренни коти на осовите точки, съответно записани в числител и знаменател;
- проектните коти на чупките на нивелетата, на екстремните точки – вододелни и водосливни в обсега на вертикални криви;
- наклонът на нивелетните прави, посока в процент и дължините, за които е изчислен наклонът;
- посоките на оттичане на повърхностните води от кварталните пространства след моделиране на съществуващия терен;
- вододелните и водосливните линии в кварталните пространства;
- местата, в които се събират повърхностни води, без да могат да се отвеждат гравитачно, като се посочва начинът на отвеждането им;
- местата на подлези, надлези и мостове с данни за техните височини;

5.3.2. План-схеми за водоснабдяване и канализация

С план-схемите за водоснабдяване и канализация към проекта за ПУП следва да определи вида и техническите размери на инженерните съоръжения на водоснабдителната мрежа (главна и за територията). При оразмеряването на мрежата, да се вземат предвид приетите застроителни, водоснабдителни и отводнителни параметри по ОУП и да се отчетат новите потребители (обекти), като им се осигури водоснабдяване и отводняване. Да се спазят изискванията на Наредба № 8/ 1999 г. при ситуиране на трасетата на новите мрежи и реконструкция или изместване на съществуващите проводи. В случай, че те попадат в терени извън уличната мрежа и в отклонение от по-горе цитираната наредба, следва да им се определят сервитути. При разработване на част „Водоснабдяване и Канализация”, да се спазят изискванията на Наредба № 2/ 2005г. за проектиране, изграждане и експлоатация на водоснабдителните системи, Наредба № РД-02-20-8/ 2013 за проектиране, изграждане и експлоатация на канализационни системи, Наредба № Із-1971/ 2010 г. за строително-технически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар.

При разработване на проекта да се вземат предвид съществуващите ВиК мрежи и приети разработки до момента.

Да се представи оразмеряване на ВиК мрежата.

5.3.3. План-схема за инженерна геология и хидрогеология

За фаза „ПУП“ е необходимо да се вземат предвид геоложките особености на територията за потенциалната опасност от възникване на свлачищни процеси и да се изготви геоложки доклад със съответна схема на база данни от архивни геоложки проучвания.

Инженерно-геоложкият доклад следва да съдържа:

1. Изследване на геоложкия строеж на земната основа на база налични данни от архивни геоложки проучвания с представяне на физико-механичните и якостно-деформационни показатели на геоложките пластове, изграждащи обследваната територия.
2. Отразяване на хидрогеоложките условия на територията: наличие на подземни води с определяне нивото и посоката на подземния поток, както и евентуални мерки за отводняване на терена.
3. Изисквания към фазата на инвестиционно проектиране, свързани с геоложкия риск от проява на свлачищни процеси.

При липса на архивни данни следва да се проведат актуални проучвания чрез сондажни, пенетрационни и лабораторни изследвания на територията в обем, отговарящ на фаза ПУП.

5.3.4. План-схема за електроснабдяване – към проекта за ПУП следва да се нанесат вида и техническите размери на съществуващите инженерните съоръжения на електроснабдителната (за територията) и електропреносната мрежа, имащи влияние върху предвижданията на ПУП. С проектната разработка трябва да се определи необходимата мощност за захранване на новите потребители в територията (по квартали и за цялата територия), съобразявайки се с изходните данни от „ЧЕЗ Разпределение България” АД. В случай, че електропроводите не са разположени в обхвата на уличната мрежа, в плана за застрояване трябва да бъдат нанесени сервитути. В застроителния план трябва да бъде показано проектно застрояване за нови трафопостове за захранване на бъдещите консуматори.

5.3.5. План-схема за далекосъобщителна и слаботокова мрежа - към проекта за ПУП следва да се отразят вида и техническите размери на инженерните съоръжения на съществуващата далекосъобщителна и слаботокова мрежа

5.3.6. План-схема за газоснабдяване - към проекта за ПУП следва да се отразят вида и техническите размери на инженерните съоръжения на газоснабдителната мрежа

5.3.7. План-схема за топлоснабдяване - към проекта за ПУП следва да се отразят вида и техническите размери на инженерните съоръжения на топлоснабдителната мрежа

5.4. Документацията по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО

- да съдържа геодезическо заснемане и справка за картотекираната растителност;
- да съдържа оценка на картотекираната растителност.

5.5. 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.

6. Изходни данни и материали:

6.1. Кадастрална карта и имотен регистър;

6.2. Специализирана карта;

6.3. Действащи подробни устройствени планове – ПР и ПЗ
6.4. План на подземните проводи и съоръжения
6.5. Предварителни данни от „Софийска вода" АД, „ЧЕЗ разпределение България" АД, „Овергаз мрежи" АД, БТК;
6.6. Извадка от схема с инж.-геоложко райониране на м. "Слатина-Хр. Смирненски" –
6.7. Други, при възникнала необходимост.

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. 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. Подробен транспортно-комуникационен план- да се представи в 3 бр. екземпляра в следния обем и съдържание:

- Подробен транспортно-комуникационен план в М 1:1000
- Обяснителна записка
- Ситуация и геометрично решение
- Надлъжен профил
- Типови и характерни напречни профили
- Организация на движението

7.3. План схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ - да се изработят следните план схеми:

7.3.1. План-схема за вертикално планиране - да се представи в 3 бр. екземпляра и в следния обем и съдържание:

- план-схема за вертикалното планиране в М 1:1000;
- надлъжните и напречните профили на новопроектираните или променящите се във височина улици в М 1:100/1000;
- обяснителна записка.

7.3.2. План-схеми за водоснабдяване и канализация

- част „Водоснабдяване" - да се представи в 3 бр. екземпляра и в следния обем и съдържание:
  - План – схема на водоснабдителната мрежа и съоръжения в М 1:1000;
  - Обяснителна записка и оразмерителни данни, оразмеряване на водоснабдителната мрежа.
- част „Канализация" – да се представи в 3 бр. екземпляра и в следния обем и съдържание:
  - План – схема на канализационната мрежа и съоръжения в М 1:1000;
  - Обяснителна записка и оразмерителни данни, оразмеряване на канализационната мрежа.

7.3.3. План-схема за електроснабдяване - да се представи в 3 бр. екземпляра и в следния обем и съдържание:

- План – схема на електроснабдителната мрежа и съоръжения в М 1:1000/2000
- Обяснителна записка и оразмерителни данни

7.3.4. План-схема за далекосъобщителна и слаботокова мрежа – да се представи в 3 бр. екземпляра и в следния обем и съдържание:

- План – схема на далекосъобщителната и слаботоковата мрежа и съоръжения в М 1:1000 или 1:2000;
- Обяснителна записка.

7.3.5. План-схема за газоснабдяване – да се представи в 3 бр. екземпляра и в следния обем и съдържание:

- План – схема на газоснабдителната мрежа и съоръжения в М 1:1000
- Обяснителна записка

7.3.6. План-схема за топлоснабдяване - да се представи в 3 бр. екземпляра и в следния обем и съдържание:

- План – схема на топлоснабдителната мрежа и съоръжения в М 1:1000;
- Обяснителна записка.

7.3.7. План-схема за инженерна геология и хидрогеология - Инж.-геоложкият доклад следва да включва:

- текстова част (обяснителна записка),
- графични приложения (геоложки профили, документация от сондажни изследвания, пенетратационни тестове, ВЕС);
- протоколи от лабораторни изследвания;
- схема с инж.-геоложко зониране на територията.

7.4. Документацията по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО - да се представи в 3 бр. екземпляра

7.5. Запитване за преценяване на необходимостта от ЕО и ОС - да се представи в 2 бр. екземпляра

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

8. Приложение към Заданието: Схема на обхват на разработката

Забележка: В процеса на изработването на проучването е възможно да се направят целесъобразни промени и допълнения на Заданието.

Заданието е изготвено от отдел „Устройствено планиране" на Дирекция „Териториално планиране" в НАГ – СО.