

ЗАДАНИЕ

за

изработване на изменение на Общия устройствен план на София за терени в райони „Искър” и „Панчарево” на Столична община

Настоящото задание е изготвено на основание чл. 125 от ЗУТ и в съответствие с т.1.2 от Решение №697 на СОС от 19.11.2009г.

1. Мотиви за необходимостта от изработване на проект за изменение на общия устройствен план на Столична община:

Търсенето на терен за нов гробищен парк на София датира от няколко десетилетия. Особено голяма е необходимостта от такъв терен в югоизточната част на столицата. В новия общ устройствен план (ОУП) на Столична община, който влезе в сила на 28.01.2007 г. бяха определени разширения на съществуващите, практически обособили се през годините локални гробищни паркове в почти всички селищни образувания в източната половина на столичния град. Липсваше обаче цялостно решение на проблема и затова с изменението на ОУП, прието с решение №697 от 19.11.2009 г. на СОС и Решение №960 от 16.12.2009 г. на Министерски съвет, беше направен опит тази липса да се реши, като в старото землище на с.Казичене, но в административните граници на Район „Искър”, беше определена територия с площ около 72 ха в режим: „Терени за нови гробищни паркове – Тгп” – устройствена категория №36 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО. Теренът обхваща повече от 200 земеделски имота с възстановено право на собственост на частни лица, преобладаващо жители на с.Казичене. При общественото обсъждане на проекта за изменение на ОУП през 2009 г. е регистрирано сериозно несъгласие на собствениците, изразено в множество възражения срещу предвижданията на плана в тази му част. Като следствие на обществената реакция в решението на СОС за приемане на проекта е записано следното условие в точка 1.2 : „Търсене на възможност за ново решение на гробищния парк, различно от досега предвиденото в с. Казичене”.

Проучване, направено от НАГ на СО показва, че в относителна близост до описания се намира друг компактен терен с подобни характеристики, макар и със значително по-малка площ – около 30 ха, който отговаря на условията, а именно:

- добра транспортна осигуреност – лесен достъп с личен и с масов градски транспорт (предвид голямата посещаемост на парка ежедневно, а и кампанийно в дните на големите християнски задушници, няколко пъти годишно);
- компактна площ с възможност за прилагане на хигиенно защитна зона от 200 м, определена за нови гробищни паркове със ЗУЗСО, Приложение №2 към чл.3;

- равнинен терен, с подходящи за целта хидро-геоложки характеристики.

Теренът е собственост на БАН - Институт по физиология на растенията и генетика.

2. Цел на проекта:

Да се измени в ограничен обхват действащия Общ устройствен план на Столична община (ОУП на СО) при спазване на изискванията на Закона за устройство и застрояване на Столична община (ЗУЗСО), за да се удовлетвори обществената нужда от терен за гробищен парк при съобразяване на възможностите за придобиване на необходимата земя и реализиране на мероприятието.

3. Обхват на задачата:

Проектът трябва да обхваща графично двете групи имоти, предмет на изменението заедно с контактните им зони.

В случай, че проучванията докажат необходимост от промяна в одобрените план-схеми, които са елементи на общия устройствен план, следва да се проектират изменения и в тях.

4. Данни за терените:

Терените се намират в административните граници на Столична община, но извън строителни граници на гр. София, както следва:

4.1 Терен с площ около 72ха

- по действащия ОУП в режим на „Терени за гробищни паркове - Тгп" - устройствена категория №36 с хигиенно - защитна зона 200 м и без ограничения в устройствените показатели.

- СО - район „Искър"

- землище на с.Казичене по одобрен КВС

- частна собственост

- имотите не са урегулирани - няма действащ ПУП

4.2 Терен с площ около 30ха - по действащия ОУП - терен за „Смесена многофункционална зона - Смф2" - устройствена категория №14 и „Зона за общественообслужващи дейности и озеленяване в околградския район - Оз2"

- УК №17

- СО - район „Панчарево"

- землище на с.Долни Лозен и землище на с.Казичене по одобрен КВС

- държавна собственост - БАН с А ДС.

- имотите не са урегулирани - няма действащ ПУП

5. Изисквания към проекта:

За терена по т.4.1 да отпадне отреждането „Терени за гробищни паркове

- Тгп" - устройствена категория №36 и да се определи за „ЖМД"-далекоперспективна жилищно устройствена зона с ниско етажно застрояване, което да бъде отразено и в графичния материал.

За терена по т.4.2 да отпадне отреждането за „Смесена многофункционална зона предимно за околградския район - Смф2" - устройствена категория №14 и „Зона за общественообслужващи дейности и озеленяване в околградския район - Оз2", устройствена категория №17.

Теренът да се определи като „Терени за гробищни паркове - Тгп” – устройствена категория №36.

Да се спазят всички предписания на законовата рамка, касаеща общия устройствен план. Проектът да се изработи в съответствие с изискванията на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба №7 за ПНУОВТУЗ, Наредба №8 за ОСУСП и специфичните наредби.

Да се подготвят процедурите по общественото обсъждане на проекта за изменение на ОУП.

Да се изготви документацията за съгласуване от МОСВ и да се извършат процедурите по оповестяването и.

6. Фази на проектиране:

Еднофазно - проектът да се изработи във фаза „окончателен проект” върху кадастрална карта, съгласно чл. 115 ЗУТ.

Да се представят на възложителя следните материали:

Графичната част оригинал – 1 екземпляр върху неразтеглива основа в мащаб 1:10000 и 1:25000.

Обяснителна записка в 4 екземпляра

Цифров модел.

След приемане на проекта от оправомощените органи – 3 заверени копия

7. Срок за проектиране:

Проектът да се изработи в срок от 30 календарни дни от датата на възлагане/получаване на изходни данни.

8. Съгласувателни действия в процеса на проектиране:

С цел оптимизиране на времетраенето на проектирането да се организира провеждане на работни срещи на представители на общинската и районните администрации „Искър” и „Панчарево” с представители на неправителствени организации, засегнати собственици и други.

Да се проведат предварителни съгласувания със заинтересуваните страни.

В процеса на проектиране и в резултат на проведените работни срещи и предварителни съгласувания е възможно заданието да бъде допълвано.

9. Приложения:

- опорен план, съдържащ кадастрална карта и специализирана кадастрална карта, КВС с начин на трайно ползване на земята
- общ устройствен план в М1:10000 и специализирана информация от аналитичните схеми на ОУП

Заданието е изготвено от отдел „Общ устройствен план” на Направление „Архитектура и градоустройство” на Столична община.


ПРЕДСЕДАТЕЛ
/ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ/


ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
арх. Петър Диков