

ОДОБРЯВАМ:



ЗАДАНИЕ

**За изработване на подробен устройствен план –
план за регулация и режим на застрояване за реструктуриране на
жилищен комплекс „Люлин” за обособените му части:
“Люлин 1-ви м.р.”, “Люлин 2-ри м.р.”, “Люлин 3-ти м.р.”, “Люлин 4-ти м.р.”,
“Люлин 5-ти м.р.”, “Люлин 6-ти м.р.”, “Люлин 7-ми м.р.”, “Люлин 8-ми м.р.”,
“Люлин 9-ти м.р.” и “Люлин 10-ти м.р.”.**

ОБЩА ЧАСТ

В процеса на изработването на Общия устройствен план (ОУП) на Столична община, след анализ на състоянието на териториите на съществуващите жилищни комплекси, бе направен извод, че са налице обективно съществуващи проблеми, свързани от една страна с наличието на реституирани имоти, попадащи в междублоковите пространства и засягащи реализирани вече благоустройствени мероприятия, а от друга законосъобразните възможности за застрояването на тези имоти.

В Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО) са предвидени механизми за съхранение на средата и характера на жилищните комплекси и териториите изградени по комплексен начин.

Неразделна част от Общия устройствен план (ОУП) на Столична община е мрежата от програми за реализиране на предвижданията на ОУП, като за решаването на този проблем е залегнало изготвянето на **Специализирана програма за реструктуриране на жилищните комплекси, подобряване на средата им и съхраняване на благоустроените площи в междублоковите пространства.**

Специализираната програма включва два основни етапа:

1. Изработване на планове за регулация и режим на застрояване за реструктуриране на жилищен комплекс, който се предхожда от специализирано проучване за състоянието на територията и изпълнение на изискванията на чл.19, ал.4 от ЗУЗСО.

2. Изработване на план-програма за реализиране на новоодобрените подробни устройствени планове, в която да бъдат набелязани необходимите организационни и правни мерки, финансова схема, в т.ч. определяне на възможните източници на финансиране и т.н.

Работата по тази програма бе започната с изработване на плановете за реструктуриране на жилищните комплекси “Изток”, “Младост”, “Дианабад”, “Дружба”, “Обеля”, “Мусагеница”, “Красно село- Плавателен канал” и др. Проектите за ПРЗ за жк “Изток 1-ва”, жк “Изток 2-ра част”, жк “Младост 1”, “Младост 1а”, “Младост 2”, “Младост 3” и “Младост 4” са вече приети от СОС, а останалите са в различна степен на обсъждане, коригиране и приемане.

За продължаването на работата по Специализираната програма е необходимо да се изработят и планове за пресруктуриране на жк"Люлин".

I. СЪЩЕСТВУВАЩО ПОЛОЖЕНИЕ.

1 Местоположение и обхват.

Жилищен комплекс "Люлин" е разположен в северозападната част на гр.София заключен между Околовръстен път на северозапад, бул."Сливница" на североизток, южна тангента на юг и Суходолска река на югоизток.

В горният обхват попадат местностите – "Люлин – център", "Люлин 1-ви м.р.", "Люлин 2-ри м.р.", "Люлин 3-ти м.р.", "Люлин 4-ти м.р.", "Люлин 5-ти м.р." "Люлин 6-ти м.р.", "Люлин 7-ми м.р.", "Люлин 8-ми м.р.", Люлин 9-ти м.р.", "Люлин 10-ти м.р." и "Люлин – разширение запад".

2. Изграденост на територията, характер и начин на застрояване.

Като цяло теренът има равномерен наклон. По продължение на бул."Царица Йоана", кв."Люлин-център", бул"Панчо Владигеров" района разполага със силно обособен градски център. Тук се намират търговски център, базар, мебелни магазини, Кооперативният пазар „Люлин".

Образователната система, разположена на териториален принцип по микрорайони включва 11 Обединени детски заведения, 4 централни детски градини, комплекс за детско хранене, 3 основни училища, 1 езикова гимназия, 9 средно образователни училища, 1 частно немско училище, „Национална одеска правна академия".

На територията на района се намира новопостроената църква „Св.св.Климент Охридски", културен център „Люлин" и четири читалища.

Жители на района ползват здравните услуги на ДКЦ12, разположен в сградите на двете бивши поликлиники 26-та и 12 п-ка, два стоматологични центрове и една частна клиника „Медива".

В 1-ви микрорайон се намира новата спортна зала на „Левски-Сиконко".

Териториите на десетте микрорайона са почти изцяло с комплексен начин на застрояване, а останалите структурни единици са имат характер на смесено застрояване.

Територията се обслужва от добре развита транспортно-комуникационна мрежа, в т.ч. и метрополитена. Обезпечено е и обслужването с инженерни мрежи и съоръжения.

В границите на разглежданата територия съществуват три вида собственост - държавна, общинска и частна - поземлени имоти, възстановени предимно по Закона за ползването и стопанисването на земеделските земи (ЗСПЗЗ).

3. Действащи регулационни планове.

Сруктурните единици на комплекса Люлин са с обхват и актове за одобряване на действащите подробни устройствени планове както следва:

3.1. "Люлин 1-ви м.р.", в обхват бул."Сливница", бул."Добринова скала", ул."проф.Александър Станишев" и бул."Панчо Владигеров" - заповед №358/31.07.1975г.

3.2. "Люлин 2-ри м.р." в обхват бул."Царица Йоана", бул."Добринова скала", ул."проф.Александър Станишев" и бул."Панчо Владигеров" - решение № 59/30.03.2001 г.

3.3. "Люлин 3-ти м.р." в обхват бул."Царица Йоана", бул."Добринова скала", бул."Захари Стоянов" и бул."Панчо Владигеров" - решение № 59/30.03.2001 г.

3.4. "Люлин 4-ти м.р." в обхват бул."Райко Даскалов", бул."Добринова скала", бул."Захари Стоянов" и бул."Панчо Владигеров" - заповед №55/28.01.1974г.

3.5. "Люлин 5-ти м.р." обхват бул."Райко Даскалов", бул."Добринова скала", бул."Захари Стоянов" и бул."Панчо Владигеров" - заповед №55/28.01.1974г.

3.6. "Люлин 6-ти м.р." в обхват бул."Индира Ганди", бул."Добринова скала", бул."Джавахарлал Неру" и бул."Панчо Владигеров" - решение №41/10.12.2001 г.

3.7. "Люлин 7-ми м.р." в обхват бул."Индира Ганди", бул."Добринова скала", бул."Джавархалал Неру" и бул."Царица Йоана" - решение № 40/10.12.2001г.

3.8. "Люлин 8-ми м.р." в обхват бул."Панчо Владигеров", бул."Царица Йоана", ул."ген.Асен Николов" и ул."Крим" - решение №376/01.09.1976г. - решение №29/27.01.1981г. и РД-50-09-563/03.12.1987г.

3.9. "Люлин 9-ти м.р." в обхват бул."Луи Пастър", бул."Царица Йоана", ул."ген.Асен Николов" и ул."Крим" - решение №376/01.09.1976г. и РД-50-09-422/02.11.1984г.

3.10. "Люлин 10-ти м.р." в обхват бул."Луи Пастър", бул."Царица Йоана", ул."Добринова скала" и ул."ген. Владимир Денчев" - решение №376/01.09.1976г. и РД-50-09-422/02.11.1984г.

3.11. "Люлин - център" в обхват бул."Царица Йоана", бул."Джавархалал Неру" и бул."Панчо Владигеров" заповед РД-09-50-189/15.04.1997г. - заповед РД-09-50-189/15.04.1997г

3.12. "Люлин запад-разширение" в обхват Околовръстен път, бул."Добринова скала", бул."Сливница" и ул."Филиповско шосе" - заповед № РД-50-09-159/13.04.1984г.

II. ОСНОВНИ УСТРОЙСТВЕНИ ПРЕДВИЖДЕНИЯ

Съгласно проекта за изменение на Общия устройствен план на Столична община и Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО Дв. Бр. 106/27.12.2006-г.) територията съдържа следните устройствени предвиждания:

1. Зона за обществено-обслужващи дейности в градския район (Оо) намиращата се във вътрешно-квартални пространства и обхващата предимно терени и обекти с публичен характер - с пределно допустими параметри на застрояване - плътност застрояване - 60%, Кинт - 3, мин.озеленена площ - 30%.

2. Зона с преобладаващо комплексно застрояване (Жк) с пределно допустими параметри на застрояване - плътност - 40%, Кинт - 3,0, мин.озеленена площ - 40%.

3. Смесена многофункционална зона (Смф) с пределно допустими параметри на застрояване - плътност - 60%, Кинт-3,5, мин.озеленена площ - 40%.

4. Терени за локални градини и озеленяване (Тго) с пределно допустими параметри на застрояване - плътност - 2%, Кинт - 0,02, мин.озеленена площ - 80%.

5. Смесена многофункционална зона със занижени параметри (Смф1) намиращата се в юго-западната част на Южната дъга с пределно допустими параметри на застрояване - плътност - 40%, Кинт - 2, мин.озеленена площ - 26%.

6. Терен за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути (Тзв) тангира продължението на Южната дъга без възможност за застрояване.

7. Зона за обществено-обслужващи дейности и озеленяване в градския район (Оз1) с пределно допустими параметри на застрояване - плътност - 30%, Кинт - 1,2, мин.озеленена площ - 50%.

Устройствените зони са изяснени графично в извадка от Общия устройствен план мащаб 1:10 000 /приложение 1/.

III. ИЗИСВАНИЯ КЪМ ПРОЕКТНИТЕ РАЗРАБОТКИ

С настоящото Задание се поставят изисквания и препоръки, за изработването на плановете за регулация и режим на застрояване за реструктуриране на жилищните комплекси за жк "Люлин" за обособените му части - м. "Люлин 1-ви м.р.", "Люлин 2-ри м.р.", "Люлин 3-ти м.р.", "Люлин 4-ти м.р.", "Люлин 5-ти м.р.", "Люлин 6-ти м.р.", "Люлин 7-ми м.р.", "Люлин 8-ми м.р.", "Люлин 9-ти м.р." и "Люлин 10-и м.р.", които са изградени по комплексен начин.

Подробните устройствени планове да бъдат изработени поотделно за всеки микрорайон, в обхват по приложената схема (приложение № 2).

1. Проучване на състоянието на територията.

Налице са обективно съществуващи проблеми, свързани от една страна с наличие на реституирани имоти, попадащи в междублоковите пространства и засягащи реализирани вече благоустройствени мероприятия, а от друга законосъобразните възможности за застрояването на тези имоти. Предвид наличието на тази даденост и с цел изясняване на съществуващата ситуация към настоящия момент е необходимо да се като първоначална фаза на проектиране да се извърши подробно предварително проучване в следните аспекти:

- да се изследва възможностите за съхраняване на зелените площи в междублоковите пространства, като се изпълнят и изискванията на чл.19, ал.4 от ЗУЗСО, както и основните и допълнителни ограничения от т.2 от приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО.

- за подобряване на жизнената среда на обитателите на комплексите от значение е и набиране на информация за реализираните благоустройствени мероприятия - проводи и съоръжения на инженерната инфраструктура, вътрешноквартални улици, алеи, паркинги и т.н., като се предложи тяхното запазване в максимална степен.

На базата на гореизброените предварителни проучвания да се направят експертни анализи, оценки, изводи и препоръки по отношение на:

- качествата, състоянието и поддръжката на наличното благоустройство - озеленяване, паркинги, детски площадки, кътове за отдих, съоръжения и проводи на инженерната инфраструктура и т.н.

- изградеността на територията и свободните терени, допускащи застрояване и др.

- подробните устройствени планове (в т.ч. действащи и в процедури за одобряване) и засягащите се от техните предвиждания реализирани благоустройствени мероприятия.

В проектантските колективи задължително да бъдат привлечени специалисти по озеленяване, комуникации и транспорт, инженерна инфраструктура и т.н.

Предварителното проучване да се комплектова със следните задължителни материали:

1. условно наречен "опорен и сравнителен план" в М 1: 1 000, на който да бъде илюстрирана набраната информация, вкл. с таблици с площни показатели за всички териториални елементи и обобщен баланс на територията.

2. схема в М 1: 1 000, илюстрираща по подходящ графичен начин изводите от извършените анализи и експертни оценки.

3. документация по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО.

4. подробна обяснителна записка.

5. други материали по преценка на проектантския колектив.

В проектантските колективи задължително да бъдат привлечени специалисти по озеленяване, комуникации и транспорт, инженерна инфраструктура и т.н.

2. План за регулация и режим на застрояване за преструктуриране на жилищни комплекси.

Проектите за ПРЗ за преструктуриране на жилищните комплекси да се изработят отчитайки резултатите от предварителното проучване и съобразно изискванията на ЗУТ – в частност чл.22, ЗУЗСО и поднормативните им актове. За зоните със съществуващо озеленяване да се обособят задължително УПИ за озеленяване с режим Тго.

Да се изпълнят разпоредбите на чл.22, ал.5 от ЗУТ

В процеса на работа да се поддържат контакти и да се провеждат консултации с неправителствените организации, районната администрация и ДАГ.

Подробните устройствени планове да се комплектуют със следните материали:

1. План за регулация в М 1: 1 000, представен на недеформируема основа и на магнитен носител;

2. План за застрояване в М 1: 1 000, цветен оригинал, представен на хартиен и магнитен носител с таблици с площни показатели за всички териториални елементи, баланс на територията - обобщен и по квартали, режими и параметри на застрояване, както и данни по чл.22, ал.5 от ЗУТ.

3. Подробна обяснителна записка.

4. Схеми по чл.108, ал.2 от ЗУТ.

5. Документация по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО.

6. Други материали по предложение на проектантските колективи.

3. Изходни данни, които ще се предоставят на избраните изпълнители:

1. Одобрена кадастрална карта и специализирана кадастрална карта – в цифров вид.

2. Подземен кадастър – в цифров вид.

3. Действащи регулационни планове – в цифров вид.

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

Заданието за проектиране е изработено от
отдел "Териториално планиране и Общ устройствен план" - ДАГ.

