



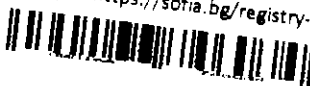
Столична община

Входящ №

СОА17-ГР94-6661-[2]

Регистриран на 25.04.2018

За проверка: <https://sofia.bg/registry-report>



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. „Московска“ 33, телефон: 9377 302, www.sofia.bg

**ЧРЕЗ Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН
ОБЩНСКИ СЪВЕТ**

**ДО
Г-Н ИВО БОЖКОВ
ОБЩНСКИ СЪВЕТНИК
СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ**

**ДО
Г-ЖА МАРТА ГЕОРГИЕВА
ОБЩНСКИ СЪВЕТНИК
СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ**

ОТНОСНО: *Питане СОА17-ГР94-6661/26.10.2017 г.*

Уважаеми общински съветници,

В отговор на поставените в питането въпроси, относно План за застрояване за м. „Лозенец“ – I част и допускането на изграждане на нова сграда в непосредствена близост до строящия се небостъргач на ул. „Златен рог“ и бул. „Джеймс Баучер“, приложено Ви изпращам информация, предоставена от направление „Архитектура и градоустройство“ към Столична община.

Приложение: 1. Писмо вх. № СОА17-ГР94-6661-[1]/ 14.12.2017 г. от направление „Архитектура и градоустройство“

С уважение,

**КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:
ЙОРДАНКА ФАНДЪКОВА**



СТОЛИЧНА ОБЩИНА



НАПРАВЛЕНИЕ
„АРХИТЕКТУРА И
ГРАДОУСТРОЙСТВО“

НАГ - София www.sofia-agk.com
№ Към САГ16-ГР00-3765-[10]
05.12.2016
14.12.2017
Код за достъп:
PQL35196210C



0 090185 153509

До:
МАРТА ГЕОРГИЕВА И ИВО БОЖКОВ-
ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ В
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ул. „Московска“, № 33
София 1000

КОПИЕ:
ЙОРДАНКА ФАНДЪКОВА-
КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
ул. „Московска“, № 33
София 1000
към Ваш № СОА17-ГР94-6661/2017 г.

Относно: Изменение на план за застрояване за кв. 275, м. „Лозенец“ - I част и допускането на изграждане на нова сграда в непосредствена близост до строящият се небостъргач на ул. Златен рог и бул. Джеймс Баучер.

Питането е фокусирано към застрояването в кв. 275 и съседния кв. 272а от м. „Лозенец“ - I част, като са повдигнати въпроси за застрояването на целия район „Лозенец“ – одобрено през годините или в процес на изменение.

Район „Лозенец“ е обект на висок инвеститорски интерес, последните години на икономически растеж дадоха своето отражение във всички сфери на градския живот. Най-видимо е отражението в областта на градското планиране, инвестиционното проектиране и строителството на нови сгради. Инвестиционни инициативи, които в много други райони на столицата бяха получили добро посрещане, се посрещат остро когато се насочени към „Лозенец“. Тази реакция е закономерна за един в голямата си част изграден преди повече от 50 години квартал, благоустроен, с изградена социална инфраструктура, на територията на който се намират много знакови сгради, висши учебни заведения, утвърдени лечебни заведения. Разбираемо е желанието на живущите да запазят градския дизайн и атмосферата на квартала си, да искат сигурност и предвидимост при бъдещите изменения на подробните устройствени планове.

Гражданската нетърпимост към безразборното строителство на високи сгради не само в район „Лозенец“ даде знак още преди три години за необходимостта от регламентиране на високото застрояване. Оказа се, че Закона за устройство на територията не е подготвен за тези инвестиционни проекти, което наложи взимане на спешни мерки при нормирането на високото застрояване. В Народното събрание е внесен проекта на Закон за изменение и допълнение на Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО). Инициативата е на кмета Йорданка Фандъкова, главния архитект Здравко Здравков и експертите на Направление „Архитектура и градоустройство“. Идея-

УПИ I-116,117 и УПИ VI-общ. Предвидени са преходи в етажността за пълно покриване на калканите, които започват от ниво М+оф, като максималната височина на новата сграда е 25,80 м. (М+2оф.+5) или 8 етажа. Застроителният план и работният устройствен план (РУП) са изработени при спазване изискванията на чл. 31, ал. 1 от ЗУТ за спазване на разстоянията от основното застрояване до вътрешните регулационни граници на новия УПИ, чл. 32 от ЗУТ за разстоянията между сградите на основното застрояване през улица и през дъно, чл. 21, ал. 2 от ЗУТ по отношение на свързаното основно застрояване през страничните регулационни граници със основното застрояване в съседните УПИ, при отчитане на изискванията на чл. 30, ал. 1 и ал. 2, относно дълбочината на основното застрояване, чл. 113, ал. 2 и ал. 4 от ЗУТ за определяне разположението и очертанието на сградата в план с РУП. Котирано са минимално изискуемите разстояния. В РУП са показани необходимите силуети от всички страни на новопроектираната сграда, както и напречен разрез, които изясняват максималната височина на сградата в абсолютни коти, броя на етажите, формата и наклона на покривите и архитектурната връзка с околните сгради с оглед правилно архитектурно-пространствено оформяне и отразяване на теренните нива и подземните етажи в М 1:500.

При разрешаване и провеждане на процедурите по изменение на действащите планове се спазват изискванията на нормативната база (Закон за устройство на територията, Закон за устройство и застрояване на Столична община, Наредба № 7/2003 г. на МРРБ за ПНУОВТУЗ и Наредба №8/2001 г. на МРРБ за ОСУП и др.), като има пълна прозрачност в дейността на администрацията – проектите и актовете за обявяват, протоколите на ОЕСУТ и актовете за разрешаване и одобряване се качват на интернет страницата на НАГ в срок.

Гореописаният проект е изработен при условията на чл. 27, ал. 3 от ЗУТ, като предвиденото ново застрояване не заема 100% от площта на имота. С проекта са спазени изискванията за минимална озеленена площ, предвидената сграда е 8-етажна с максималната височина 25,80 м., като е съобразена с предвижданията на ОУП на СО, одобрен с Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет и изпълнява изискванията описани в точка 1 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Предвидени са две нива на подземните гаражи, което изпълнява изискванията на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ за осигуряване на нужните места за паркиране в рамките на имота.

Към проекта е представена задължителната експертна оценка за налична дървесна растителност, заверена от Дирекция „Зелена система“ при Столична община. Наличните в имота дървета е предписано да се компенсират в съотношение 1:3.

С проекта са спазени изискванията за минимална озеленена площ, като около 260 м² не са застроени (които са 20% от площта на УПИ VII). От предвидените за озеленяване 260 м², 191 м² са напълно освободени от застрояване, дори от подземни гаражи, за засаждане на новите дървета.

За проекта предстои разглеждане от Общински експертен съвет по устройство на територията, тъй като същият е върнат с писмо от район „Лозенец“, след извършване на процедурите по чл. 128, ал. 3 от ЗУТ по обявяването му. При съобщаването на проекта са постъпили 4 възражения в района и 1 възражение и 1 жалба в деловодството на НАГ, което индикира ясно високия обществен интерес.

Обръщаме Ви внимание, че застрояването в останалата част от квартала (около 75% от неговата площ) е застроена с плътност на застрояване 100% и Кинт. 5, при спазване на изискванията на предходното законодателство (Закона за териториално и селищно устройство и Наредба № 5), които позволяваха реализацията му.

За съседния квартал кв. 272а предстои изграждане на високоетажна сграда, предвидена с действащия застроителен план от 1996 г. От одобряването на плана до сега са изминали повече от 20 години, той се съхранява в технически архив на НАГ и е достъпен за желаещите да се запознаят с неговите предвиждания. В Направление „Архитектура и градоустройство“ е процедурирано регулационно изменение за обединяване на УПИ III-411, УПИ IV-96,97, УПИ V-410 и УПИ VI-409, кв. 272а, което не налага изменение на вече утвърденото застрояване, съответно действащо е застрояването по стария план.

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

арх. Здравко Здравков

