

**СТОЛИЧНА ОБЩИНА**  
**ОБЩИНСКИ ЕКСПЕРТЕН СЪВЕТ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА**

УТВЪРЖДАВАМ:

КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:

ЙОРДАНКА ФАНДЪКОВА

ПРОТОКОЛ

№ ЕС-А-82



СТОЛИЧНА ОБЩИНА ул. "Московска" № 33
РЕГИСТРАЦИОНЕН ИНДЕКС И ДАТА

СОА16-РД91-304/15/28.11.

2016

Днес, 28.10.2016г. в изпълнение на заповеди № СО15-РД-09-01-401/20.11.2015г. и СОА16-РД91-304/04.07.2016 г. на Кмета на Столична община и заповеди № РД-09-09-90/21.10.2016 г. на Гл. архитект на Столична община се състоя заседание на специализирания състав на Общинския експертен съвет по устройство на територията в разширен състав при следния дневен ред:

1. Високостажна сграда със смесено предназначение „Гранд Каньон“ с подземни паркоместа, магазини, рекреационна зона, офисна, жилищна и хотелска част, СВО и СКО” в УПИ III-6134, 6153, кв. 2, м. „Младост 3”, район „Младост”-инвестиционен проект във фаза идеен проект.

2. ИПЗ и РУП за УПИ I-134-„за жилищно строителство, КОО, магазини, офисен, подземен гараж и трафопост”, кв. 7, м. „Кръстова вада”, район „Триадница”.

Заседанието се проведе в следния състав:

**ПРЕДСЕДАТЕЛ:**

арх. Здравко Здравков – Главен архитект на Столична община

**ЗАМ. ПРЕДСЕДАТЕЛИ:**

1. арх. Влади Калинов – СО – ДОСК

2. арх. Бойка Къдрева – СО – ДТП

**ЧЛЕНОВЕ:**

1. Силвия Христова – СОС

2. Лорита Радева – СОС

3. Екатерина Йорданова – СОС

4. Евгени Крушев – зам. кмет на СО

5. арх. Ирина Кекевска – експерт към ПКУТАДСЖП - СОС

6. арх. Янка Сачкова – експерт към ПКУАДСЖП – СОС

7. арх. Весела Тасева – главен архитект на район „Младост”

8. арх. Георги Бакалов – Съюз на Архитектите в България

9. арх. Веселин Серкеджиев – Съюз на Архитектите в България

10. арх. Венцислав Керимов - Съюз на Архитектите в България

11. арх. Иван Аврамов – Камара на Архитектите в България

12. проф. д-р арх. Борислав Борисов - Камара на Архитектите в България

13. арх. Христо Чепилев – Камара на Архитектите в България

14. арх. Светломир Никодимов – Камара на Архитектите в България

15. арх. Атанас Динев – Камара на Архитектите в България

16. инж. Светлана Тодорова - "Софийска вода" АД

17. инж. Людмила Минкова - "Софийска вода" АД

18. инж. Даниела Пиронкова - "Топлофикация София" ЕАД

- 19.арх. Васил Николов - СРЗИ
- 20.инж. Петя Главчева - СРЗИ
- 21.инж. Владимира Тотева - СД "ПБЗН
- 22.инж. Васил Начевски – Дирекция „Транспортна инфраструктура” – СО
- 23.Димитър Петлешков – Дирекция „Транспорт” – СО
- 24.инж. Петър Несторов – ОБД
- 25.инж. Мариела Лазарова – Дирекция „Инженерна инфраструктура” - СО
- 26.ланд. арх. Еленица Милушева - Дирекция "Зелена система" – СО
- 27.ланд. арх. Димитър Данчев – Дирекция "Зелена система" – СО
- 28.инж. Деляна Сеченска – Направление „Архитектура и градоустройство” – СО
- 29.Стела Щерева - Направление „Архитектура и градоустройство” – СО
- 30.Борис Милчев – Направление „Архитектура и градоустройство” - СО
- 31.арх. Кръстин Каракашев - Направление „Архитектура и градоустройство” - СО
- 32.арх. Александър Божков - Направление „Архитектура и градоустройство” – СО
- 33.арх. Светослав Качаков - Направление „Архитектура и градоустройство” - СО
- 34.урб. Златко Терзиев - Направление „Архитектура и градоустройство” – СО
- 35.инж. Милена Стоилова – Направление „Архитектура и градоустройство” – СО
- 36.арх. Веска Комитска - Направление „Архитектура и градоустройство” – СО
- 37.инж. Веселин Христов - Направление „Архитектура и градоустройство” – СО
- 38.инж. Надежда Никифорова – Направление „Архитектура и градоустройство” – СО
- 39.инж. Марияна Савова – Направление „Архитектура и градоустройство” – СО
- 40.инж. Красимира Календерова– Направление „Архитектура и градоустройство” – СО
- 41.инж. Диляна Каменова – Направление „Архитектура и градоустройство” – СО
- 42.инж. Евгения Тонова – Направление „Архитектура и градоустройство” – СО
- 43.инж. Георги Георгиев – Направление „Архитектура и градоустройство” – СО
- 44.арх. Мария Сребрева-Александрова – проектант
- 45.инж. Светослав Разнованов – „С Консулт” ЕООД
- 46.арх. Мая Йовчева – проектант
- 47.Диана Русинова - „Транспо груп” ЕООД
- 48.Валентин Василев - СДВР КАТ - София
- 49.Румяна Мирова - „ЦГМ” ЕАД
- 50.Христиан Петров – „ЦГМ” ЕАД
- 51.Димитър Паскалев - „Група Град”
- 52.арх. Весела Тончева - Общност на Софийските граждански сдружения

След станалите разисквания и дадените пояснения ОЕСУТ

### РЕШИ:

#### По точка 1 от дневния ред:

По проектната документация се направиха следните забележки и предложения:

1. Предвидената връзка с транспортната среда, вкл. метрополитена и обособената обслужваща улица за достъп, е с недостатъчен профил за нуждите на комплекса с РЗП 80 000 кв.м; Да се извърши проучване в по-голям обхват за доказване на транспортните натоварвания и за гарантиране безпрепятственост при автомобилното обслужване на комплекса.
2. Основното и най-високо тяло, което в план е производно на елипса, позволява пространствен и визуален достъп до основния ресурс на столицата планината Витоша. Това обаче не важи за по-ниските тела, които като етажност за жилища с 15 и 17 етажа в план са живописни, но във вертикала са подрязани и въздействат като стена пред погледа към Витоша. Те откъсват визуално кварталите зад тях, а и пространствено не са свързани с основната и доминираща висока сграда, поради което предлагаме на проектантите да прецизират

решението, напр. чрез стъпаловидност, която да свърже композиционно ниските тела с най-високото тяло за по-убедително решение за неговото пространствено доминиране;

3. Да се потърси ново решение в контактната зона на новопредвиденото застрояване и съществуващото застрояване в УПИ II, въпреки формално спазеното изискване за отстояния до регулационните линии;

4. Към инвестиционния проект следва да се допълни баланс на предвидените паркоместа за различните подобекти в комплекса, както и да се обозначи в графичната част тяхното местоположение. Да се обозначат и ясно да разделят зоните за паркиране към жилищната и обществена част;

5. Графично посочените паркоместа следва да бъдат допълнени и с пояснителни надписи, както и означения за предвиденото двойно паркиране посредством стак системи. Да се потърси ново решение за паркиране с отпадане на двойното паркиране със системи, недопустимо за обществената функция.

6. В обяснителната записка на проекта следва да се допълни обосновка за постигнатия процент на жилищните площи, съгласно вписана забележка в издадената виза за проучване и проектиране;

7. Чертежите по различните нива са нечетими в мащаба, в който са разпечатани. В същите не са отразени основни размери и котировки;

8. Необходимо е да се уточнят предназначенията (на български език) на всички помещения по различните нива. Всички останали надписи по чертежите, вкл. и антетки, следва също да бъдат преведени на български език;

9. Към проекта следва да се посочи легенда с означенията на елементите по различните чертежи;

10. Достъпността на средата за хора в неравностойно положение не е изследвана и описана;

11. В проектната разработка са предвидени апартаменти с изложения в разрез с изискванията на чл. 77, ал. 1 и във връзка с чл. 114 от Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони;

12. В проекта е предвиден общ вход за жилищната част от сградата, хотелската и обществено-обслужващата част, което противоречи на изискванията на чл. 105, ал. 1 от Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони;

13. Да се представи функционално решение за кухните на ресторантското ниво;

14. Да се изясни евакуацията в сектора с киносалоните;

15. В зоните, предвидени за озеленяване върху подземно застрояване, да се предвиди почвен пласт с дебелина мин. 1,20 м, осигуряващ засаждане на висока дървесна растителност;

16. Към проекта да се представи комуникационно транспортно изследване за влиянието на новопредвиденото застрояване върху съществуващата инфраструктура, включително и допълнителните натоварвания на бул. „Ал. Малинов“;

17. Не е представено изследване за поведението на трафика в зоната на изход/вход от съществуващ паркинг на магазин „Кауфланд“ и подходите към подземните паркинги на комплекса.

След отстраняване на забележките проектът да се внесе за ново разглеждане на заседание на специализиран състав на Общинския експертен съвет по устройство на територията за разглеждане на инвестиционни проекти в разширен състав.

#### **По точка 2 от дневния ред:**

По проектната документация се направиха следните забележки и предложения:

1. Да се представи изследване за визуалната намеса на сградата в градската среда, като се изготвят силуети от характерни точки и знакови пространства в града и се обоснове височината на сградата, както и мотивите за прилагане на писмо № 70-00-1935/26.10.2007 г. на

МРРБ, с което се допуска отклонения в прилагането на нормите на ЗУТ и ЗУЗСО по отношение на плътността и интензивността на застрояване;

2. В проекта и в съпътстващата документация да се отрази по еднакъв начин предвижданото застрояване;

3. Да се представи ПТКП (с ПОД) за обосновка на транспортния достъп от граничната улична мрежа за „краен етап”, като се коригира геометричното решение на вход-изход към бул. „Т. Каблешков” съобразно нормативните изисквания за II-ри функционален пояс и новия капацитет на застрояването в УПИ I-134. Да се съгласува със специализираната администрация по организация на движението.

4. Да се представи оразмеряване на вход-изходите при транспортно натоварване на транзитния трафик за прогнозен период след реализация на регламентирания с ПУР „краен етап” за уличната мрежа;

5. Да се докаже осигурена пропускателна способност на вход-изходите, съвместима с поемачите възможност на транзитния трафик за „краен етап”. Да се съгласува с Дирекция „Управление на трафика” – СО;

6. Проектът не е изработен върху действащия план за регулация. Да се коригира, като се изчертае върху него, или да се предложи и изменение на плана за регулация. Проектът да се коригира, като се отразят вярно действащите ПРЗ в контактните територии;

7. Проектът да се пресъгласува с ГД „ГВА” с посочване на допустимата максимална височина на сградата, тъй като представеното съгласувателно писмо не посочва точни параметри, а препраща към проектна документация, но съгласувана такава не е приложена;

8. В силуета по бул. „Черни връх” да се котира минималната светла височина под топлата връзка между сградите в кв. 7 и кв. 9;

9. Проектното решение да съгласува със собственика на отводнителния канал, преминаващ през имота;

След отстраняване на забележките проектът да се внесе за ново разглеждане на заседание на специализиран състав на Общинския експертен съвет по устройство на територията за разглеждане на устройствени проекти в разширен състав.

Л П П

**ПРЕДСЕДАТЕЛ:**

арх. Здравко Здравков

**ЗАМ. ПРЕДСЕДАТЕЛИ:**

арх. Влади Калинов

арх. Бойка Къдрева

**ЧЛЕНОВЕ:**

1.Силвия Христова – СОС

2.Лорита Радева – СОС

3.Екатерина Йорданова – СОС

4.Евгени Крушев – зам.кмет на СО

5.арх. Ирина Кекевска – експерт към ПКУТАДСЖП – СОС

6.арх. Янка Сачкова – експерт към ПКУАДСЖП – СОС

7. арх. Весела Тасева – главен архитект на район „Младост”
8. арх. Георги Бакалов – Съюз на Архитектите в България
9. арх. Веселин Серкеджиев – Съюз на Архитектите в България
10. арх. Венцислав Керимов – Съюз на Архитектите в България
11. арх. Иван Аврамов – Камара на Архитектите в България
12. проф. д-р арх. Борислав Борисов – Камара на Архитектите в Б
13. арх. Христо Чепилев – Камара на Архитектите в България
14. арх. Светломир Никодимов – Камара на Архитектите в Българ
15. арх. Атанас Динев – Камара на Архитектите в България
16. инж. Светлана Тодорова - ”Софийска вода” АД
17. инж. Людмила Минкова - ”Софийска вода” АД
18. инж. Даниела Пиронкова - “Топлофикация София” ЕАД
19. арх. Васил Николов - СРИОКОЗ
20. инж. Петя Главчева – СРИОКОЗ
21. инж. Владимира Тотева - СД ”ПБЗН
22. инж. Васил Начевски – Дирекция „Транспортна инфраструктура” – СО
23. Димитър Петлешков – Дирекция „Транспорт” – СО
24. инж. Петър Несторов – ОБД
25. инж. Мариела Лазарова – Дирекция „Транспортна инфраструктура”
26. ланд. арх. Еленица Милушева - Дирекция ”Зелена система” – СО
27. ланд. арх. Димитър Данчев – Дирекция ”Зелена система” – СО
28. инж. Деляна Сеченска – Направление „Архитектура и градоустройство”
29. Стела Щерева - Направление „Архитектура и градоустройство” – СО
30. Борис Милчев – Направление „Архитектура и градоустройство” – СО
31. арх. Кръстин Каракашев - Направление „Архитектура и градоустройств
32. арх. Александър Божков - Направление „Архитектура и градоустройств

33. арх. Светослав Качаков - Направление „Архитектура и градоустройство” – СС
34. урб. Златко Терзиев - Направление „Архитектура и градоустройство” – СО
35. инж. Милена Стоилова – Направление „Архитектура и градоустройство” – СС
36. арх. Веска Комитска - Направление „Архитектура и градоустройство” – СО
37. инж. Веселин Христов - Направление „Архитектура и градоустройство” – СО
38. инж. Надежда Никифорова – Направление „Архитектура и градоустройство” –
39. инж. Марияна Савова – Направление „Архитектура и градоустройство” – СО
40. инж. Красимира Календерова – Направление „Архитектура и градоустройство” –
41. инж. Диляна Каменова – Направление „Архитектура и градоустройство” – СС
42. инж. Евгения Топова – Направление „Архитектура и градоустройство” – СО
43. инж. Георги Георгиев – Направление „Архитектура и градоустройство” – СО
44. арх. Мария Сребрева-Александрова – проектант
45. инж. Светослав Разнованов – „С Консулт” ЕООП
46. арх. Мая Йовчева – проектант
47. Диана Русинова - „Транспо груп” ЕООП
48. Валентин Василев - СДВР КАТ – Сс
49. Румяна Мирова - „ЦГМ” ЕАД
50. Христиан Петров – „ЦГМ” ЕАД
51. Димитър Паскалев - „Група Гр”
52. арх. Весела Тончева - Общност на  $\Psi\phi\tau$ -граждански сдружения

Съ:

Лилия Зашева

Всички подписи в настоящия протокол са заличени,  
съгласно чл.2, ал.2, т.5 от ЗЗЛД