

ОБЩИНА РУСЕ

ЗАПОВЕД

№ РД-01-2581/2808 2019г.

На основание чл. 135, ал. 3 във връзка с чл. 135, ал. 1, чл. 135, ал. 4, т. 1, чл. 124а, ал. 5, чл. 124б, ал.1 от ЗУТ и искане с вх.№№УТ-27-15/08.02.2019г. и 75-41-2#1/22.07.2019г. от „Мюсюлманско изповедание“, собственик на поземлен имот с идентификатор 63427.2.31, находящ се в кв. 115 по плана на гр. Русе

НАРЕЖДАМ:

Одобрявам задание и разрешавам изработване на Подробен устройствен план (ПУП)– изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) на урегулиран поземлен имот (УПИ) III-31 (поземлен имот с идентификатор 63427.2.31) в кв.115 по плана на гр. Русе в съответствие със Становище №33-НН-277/03.07.2019г. на Министерство на културата и при съобразяване на изискванията и условията на „ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ“ ООД – Русе и на „ЕЛЕКТРОРАЗПРЕДЕЛЕНИЕ СЕВЕР“.

МОТИВИ:

ПУП се изработва по инициатива на собственика на поземлен имот с идентификатор 63427.2.31, находящ се в кв. 115 по плана на гр. Русе по улица „Цар Самуил“, във връзка с възникнали инвестиционни намерения, които налагат изменението на действащия подробен устройствен план с оглед да се създадат устройствени условия за изграждане на нова сграда общежитие в УПИ III-31.

Заповедта да се съобщи по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Заповедта подлежи на оспорване в 14 /четирнадесет/ дневен срок от съобщаването ѝ чрез Община Русе пред Административен съд – Русе по реда на АПК.

ПЛАМЕН СТОИЛОВ
Кмет на Община Русе



Одобрявам задание за проектиране на ПУП – изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) на урегулиран поземлен имот (УПИ) III-31 (поземлен имот с идентификатор 63427.2.31) в кв.115 по плана на гр. Русе в съответствие със Становище №33-НН-277/03.07.2019г. на Министерство на културата и при съобразяване на изискванията и условията на „ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ“ ООД – Русе и на „ЕЛЕКТРОРАЗПРЕДЕЛЕНИЕ СЕВЕР“.

ПЛАМЕН СТОИЛОВ
Кмет на Община Русе



ЗАДАНИЕ ЗА ПРОЕКТИРАНЕ на основание чл. 125 от ЗУТ

ОБЕКТ: ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН – ИЗМЕНЕНИЕ НА ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ (ПУП-ИПРЗ) за УПИ III-31, кв.115 по плана на гр. Русе, община Русе

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ: ПИ с идентификатор 63427.2.31 по ККР на гр. Русе, ул. Цар Самуил № 5

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: „Мюсюлманско изповедание“ гр София с ЕИК121526008

I. ОБЩА ЧАСТ

Възложителят „Мюсюлманско изповедание“ гр София с ЕИК 121526008, се легитимира с нотариален акт №175, том 12, рег № 5425, дело №2465 от 09.05.2018г., издаден от Службата по вписванията гр Русе. Към момента на изготвяне на заданието действащ е ПУП-ПРЗ, одобрен със Заповед №РД-01-733 от 10.03. 2008 г. на Кмета на община Русе.

Издадена е също №15-421818-26.06.2018г. от СГКК за имот с идентификационен номер 63427.2.31 по ККР на гр Русе, с трайно предназначение на територията – урбанизирана и начин на трайно ползване застроен имот за ниско застрояване до 10 м и обща площ 499 м2.

Заданието за проектиране е изготвено в съответствие с разпоредбите на НАРЕДБА №8 в сила от 01.08.2001г. за обема и съдържанието на устройствените планове, НАРЕДБА №4 от 21.05.2001г. за обхват и съдържание на инвестиционните проекти, в сила от 05.06.2001 г. и чл 79 от ЗКН, а именно: (4) *Когато единична културна ценност няма определен териториален обхват в акта за декларирание или за предоставяне на статут, за нейни граници се смятат границите на имота, за охранителна зона - територията, обхващаща непосредствено съседните имоти, а при улици до 14 метра - и срещуположните през улицата имоти, както и уличното пространство между тях.*(5) *Единичните и груповите недвижими културни ценности с техните граници и охранителни зони формират защитени територии за опазване на недвижимото културно наследство, които се отразяват в кадастралните карти съгласно Закона за кадастъра и имотния регистър и в общите и подробните устройствени планове съгласно Закона за устройство на територията.*

II. ОСНОВАНИЕ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ЗАДАНИЕТО

Настоящото задание за проектиране е изработено на основание сключен договор от 05.12.2018г. между „Мюсюлманско изповедание“ и „ДИЗАРХ“ ЕООД и чл 125, ал.1, ал.2, ал.5, ал.6 от ЗУТ във връзка с чл.124а, ал 5, ал 7 и чл 113, ал 6 от същия закон.

1. ОСНОВАНИЕ ЗА ПРОЕКТИРАНЕ

1.1 Инвестиционни намерения на Възложителя за извършване на строителство на сграда с конкретно смесено предназначение - обществено - обслужваща с обществено за ученици и чл 124а, ал 2, ал 5 и ал 7 от ЗУТ.

1.2. Договор за проучване и проектиране от 05.12.2018 г. между Възложителя и

Изпълнителя

1.3 Документи за собственост: нотариален акт №175, том 12, рег № 5425, дело №2465 от 09.05.2018г., издаден от Службата по вписванията гр Русе и скица № 15 - 421818-26.06.2018г. издадена от СГКК гр. Русе

1.4 Предвидяване на действащ ПУП-ПЗ, одобрен със Заповед №РД-01-733 от 10.03. 2008 г. на Кмета на община Русе.

III. ДАННИ ЗА ОБЕКТА

ПИ с идентификатор 63427.2.31 по ККР на гр. Русе, УПИ III-31, кв.115 по плана на гр. Русе, в който се предвижда бъдещото строителство на Ученическо общежитие към СОУ "Мирза Саид паша" в съседен имот на архитектурен паметник на културата категория „местно значение“ и елемент на групов паметник.



В ПИ 63427.2.4856, УПИ II-23, кв 115, ул "Цар Самуил"№3, гр Русе се намира архитектурната недвижима културна ценност „ислямско духовно училище“, декларирана с писмо №2464/01.07.1980г., обявена за архитектурен паметник на културата от местно значение в Д.В.бр 6/1995г. Тя е част от групата НКЦ№9. Година на построяване – 1905/1914г., като сградата е свободно стояща в двор с нарушена регулационна автентичност. Строена е първоначално за турско училище, с планова схема характерна за типа сгради от началото на века – салон със симетрично разположени стаи. Частично нарушена автентичност – ново бетонно стълбище. Компактен обем с цялостно разработване на фасадите. Симетрично решена чална фасада, ризалитно изваяна средна ос с параден вход и фронтон със сложна форма. Масивна конструктивна система. Поставените ограничители при специализирана намеса в декларационната карта са: „Да не се променя архитектурно-художественото решение на фасадите, пространствените параметри на сградата и архитектурния детайл“.

IV. ОБЩИ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПРОЕКТ

Бъдещата сграда на Ученическо общежитие към СОУ "Мирза Сейд паша" попада в УПИ III-31 съгласно действащия към момента ПУП-ПЗ от 2008г. Този план предвижда основно застрояване с обществено-обслужващи и жилищни функции и допълващо застрояване със следните градоустройствени показатели:

- Плътност на застрояване – 68%
- Плътност на озеленяване – 18%
- КИПТ – 2,95
- Етажност – 1-4 етажа с височина 3-12м
- Зона със средноетажно застрояване – Жс
- Конкретно смесено предназначение съгласно чл.4, ал.7, т.18 от Наредба №7 за ПНУОВТУЗ – обществено – обслужваща сграда и жилища

Тъй като инвестиционните намерения на Възложителя предвиждат жилищните функции да се променят в таква за ученическо общежитие, се налага промяна на плана за застрояване, като вместо отреджване с предназначение - „обществено обслужваща сграда и жилища“ да се допусне предназначение - „обществено обслужваща сграда и общежитие“.

V. ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ОТДЕЛНИТЕ ЧАСТИ НА ПРОЕКТА ЧАСТ АРХИТЕКТУРА

Да се изготви еднофазно проект за изменение на действащия ПУП-ПЗ в обхват УПИ III-31, кв.115 по плана на гр. Русе и РУП, обхващащ и съседните му имоти в т.ч. и през улица. Проектът за изменение да запази същите градоустройствени показатели и задължителни линии на застрояване на действащия към момента ПУП-ПЗ, одобрен със Заповед №РД-01-733 от 10.03.2008 г. на Кмета на община Русе.

Да се предвиди запазване на конкретното предназначение за имота за обществено обслужване, като отпаднат допуснатите жилищни функции и се заменят с такова за общежитие, които съгласно Наредба № 1 от 2003г. за номенклатурата на видовете строежи – Приложение №2 към чл.4, т.6 са обществено обслужване в областта на търговията, хранене, хотелиерство и услуги.

Едновременно с ПУП-ИПРЗ да се изготви и РУП за прецизиране с мерки и юти на разстоянията между сградите, сервитулите до имотните граници в т.ч. и през улица и общото оформление на улицния силует при условията на чл.113, ал.6 от ЗУТ.

За новата сграда в УПИ III-31 да се предвиди същата етажност и височина - 1-4 етажа с височина 3-12м, като покривът и да бъде слят с наклон до 45 градуса и допустими каландури, съгласно Наредба №7 от 2003г. за ПНУОВТУЗ.

ЧАСТ ГЕОДЕЗИЯ

Да се изготви еднофазно проект за изменение на действащия ПУП-ПЗ в обхват УПИ III-31, кв.115 по плана на гр. Русе. Проектът за изменение да запази границите на УПИ по действащия към момента ПУП / одобрен ЧЗРП / одобрен ЧЗРП с Заповед №325 от 05.03.2007 г. на Кмета на община Русе / , като се промени само отреджването на „За обществено-обслужваща сграда и общежитие“.

2. ОБХВАТ НА ПРОЕКТА И ФАЗИ НА ПРОЕКТИРАНЕ:

2.1. Подробният устройствен план да обхване ПИ №63427.2.31 с обща площ от 499 м2 (четиристотин деветдесет и девет кв. м) в контекста на изискванията на чл. 113 ал.1 и ал.6 от ЗУТ.

2.2. Подробният устройствен план да се изготви като план за регулация и застрояване.

2.3. Да се представят ако се налага план-схеми за:

- вертикално планиране и геодезия;
- водоснабдяване и канализация;

- електрооснабдяване;
- далекосъобщителни мрежи;
- газоснабдяване;

- паркоустройство и благоустройство;
- 2.4. Да се изготви геоложен доклад.

2.5. Да се изготви и РУП при условията на чл.113, ал.1 и ал.6 от ЗУТ.

3 СЪДЪРЖАНИЕ НА ПРОЕКТА:

3.1 С ПУП и РУП да се създаде възможност за обособяване на имот за строителство на основно застрояване – обществено-обслужваща сграда и ученическо общежитие при спазване на изискванията на Наредба № 7 ПНУОВТУЗ

3.2 При планирането да се спазват изискванията на Наредба № 7 ПНУОВТУЗ при запазване на действащите градоустройствени показатели:

- плътност на застрояване (П застр.) – 68%;
- интензивност на застрояване (К имт.) – 2,95;
- минимална озеленена площ (П озел.) – 18%;
- височина на застрояване – 1-4 /3-12 м/;
- конкретно предназначение – обществено - обслужване и общежитие
- допълващо застрояване – 1 етаж /Ж/

3.3 По възможност да се предвидят в имота подходящи места за паркиране, в т.ч. и подземни гаражи, ако хидрогеоложките условия позволяват това при спазване на Наредба №4 за планиране на комуникационно – транспортните системи на урбанизирани територии без да се допускат компрометиране на конструкцията на съседните НКЦ.

3.4 По отношение на функционалното зонирание на първия етаж на бъдещата сграда и към основната улица да се разположат зоните за широк обществен достъп – търговия, хранене, услуги, развлечени и други елементи на обслужването. Към сполноятата част на двора и останалите надземни етажи да се предаващи функция – временно обитаване за общежитие.

4. ОБЩИ УСЛОВИЯ И ЗАДЪЛЖИТЕЛНИ ИЗОДНИ ДАННИ ЗА ПРОЕКТИРАНЕ:

4.1. Преди започване на проектирането Възложителят представя копия от актуален кадастър за имота и данни за подробни устройствени планове в процес на проектиране или действащи, данни за подземяната инфраструктура, техническата инфраструктура, данни за санитарно – хигиенните условия и задължителни сервитути от обекти под контрол на различни ведомства, транспортно – комуникационни съоръжения, налични водопроводи, електропроводи, оптични кабели и др. изясняващи задачата и състоянието на специфични условия, от които зависи проекта. Представянето на тези данни и необходимите съгласувателни писма със заинтересованите ведомства е задължително условие за започване на проекта – проучвателните работи по ПУП-ПЗ.

4.2. Да се спазват изискванията на ЗУТ, Закона за културното наследство, Закона за опазване на околната среда и наредбите за: Обема и съдържанието на устройствените схеми и планове, Планиране на комуникационно – транспортните системи на урбанизирани територии; Правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони; Достъпна среда за хора с увреждания и др. нормативни актове от българското законодателство, имащи отношение към това ниво на планиране.

4.5 Геофичните материали да се представят в три екземпляра – един комплект за общината, един за Възложителя и един за НИИКН – МК на хартиен и магнитен носител.