

УТВЪРЖДАВАМ:

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Направление „Архитектура и градоустройство“

ЗАДАНИЕ

„За изработване на подробен устройствен план–План за регулация и застрояване съгласно чл. 110, ал.1, т.1 с прилагане на чл.16 от ЗУТ за част от територията на местности „Кръстова вада“ и "Южен парк"- IV част, район „Триадица“

1. Местоположение, обхват, изграденост.

Територията е в административните граници на район „Триадица“, в строителни граници на град София с граници: от юг до Софийски околоръстен път, от запад УПИ I-„за парк, спорт, атракционни обекти, амфитеатър и КОО“, кв. 45, м. Кръстова вада и м. Южен парк IV част, от север ул. „д-р Харалан Попов“, от изток улица от о.т. 237 до о.т. 408=614, м. Кръстова вада и м. Южен парк IV част. Съгласно схема с обхват, която е перазделна част от настоящото задание.

Територията, предмет на настоящото задание с обща площ приблизително 7,2 ха попада в обхвата на подробен устройствен план на местности „Кръстова вада“ и „Южен парк“-4 част. Действащият подробен устройствен план не е приложен.

2. Устройствови предвиждания.

Съгласно ОУП на СО територията попада в следните устройствови зони:

- „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм), съгласно т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), с устройствови параметри: максимална плътност на застрояване 40%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) 1,3; минимална озеленена площ 40% (мин. 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност); максимална кота корниз 10 м;
- „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри“ (Жм3) – съгласно т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО) и Решение № 67 от 14.02.2019 г. на Столичен общински съвет. Не се допуска изсичане на съществуващата висока растителност и покриване или засипване на водни течения; с устройствови параметри: максимална плътност на застрояване 20%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) 0,5; минимална озеленена площ 70% (мин. 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност, при запазване на естествения ландшафт); максимална кота корниз 7 м;

Действащият подробен устройствен план на местност м. „Манастирски ливади-изток“ е одобрен с Решение № 50 по Протокол № 24/30.03.2001г. на Столичен общински съвет.

3. Собственост.

По данни на КККР - собствеността на поземлените имоти е смесена като преобладаващо е частна.

4. Мотиви за възлагане.

Устройственото планиране на урбанизираната територията е в пряка зависимост от промените в общественно-икономическите условия и законова уредба, настъпили в страната през последните десетилетия. Присъединяването на България към структурата на Европейския съюз, както и преминаването от централизирана планова икономика към пазарно стопанство са основните фактори, предизвикали съществени изменения, от една страна - в процеса и подхода на планиране, а от друга - в изискванията към функционирането и качествата на урбанизираната среда. Това налага необходимостта от изработване на нови устройствови планове, които да съответстват на настоящата социално-

икономическа ситуация, както и да регулират и стимулират развитието на територията на базата на нейния физически и социален потенциал.

Подробният устройствен план на местности „Кръстова вада“ и "Южен парк"- IV част е одобрен при обществено икономически и устройствени условия, действали по времето на одобряването му. В обхвата на територията, предмет на настоящата разработка попадат имоти, които са възстановени по реда на реституционни процедури в съществуващи стари реални граници, като тези имоти не са съществували в кадастралната основа, върху която е изработен и одобрен ПУП и поради тази причина за тях не са отредени УПИ. Действащият подробен устройствен план не е приложен и са налице условията за изработване на нов план с урегулиране на поземлените имоти по реда на чл.16 от ЗУТ. С цел осигуряване на терени за изграждане на обекти на социалната инфраструктура е необходимо изменение на ПУП чрез промяна на границите на ПИ, създаване на нови УПИ за частните ПИ и УПИ за провеждане на общинските мероприятия. За новообразуваните УПИ е необходимо да се осигури транспортен достъп и да се създаде възможност за урегулиране и застрояване на територията, в съответствие с предвижданията на Общия устройствен план на Столична община, което отново налага прилагането на чл.16 от ЗУТ.

В обхвата на подробния устройствен план на м. „Кръстова вада“ и м. "Южен парк"- IV част територията е незастроена, планът не е приложен и са налице основанията на чл.16 от ЗУТ

5. Основни изисквания към проекта

За създаването на по-добър стандарт на живот и работа в градската среда е необходимо осигуряването на качествена техническа и транспортна инфраструктура, както и обезпечаване на територията с обекти на социалната инфраструктура, което трябва да се реши с проекто-плана.

5.0. Подробен комуникационно транспортен план

Проектът да се изработи при спазване на чл.51 от Наредба № 8 на МРРБ/2001г. и действащата нормативна уредба по комуникационно-транспортно проектиране за част ПКТП, фаза окончателен проект, М 1: 1000, с обем и съдържание: Обяснителна записка, Ситуация и геометрично решение, Надлъжен профил, Типови и характерни напречни профили, Организация на движението.

5.1 План за регулация и застрояване съгласно чл. 110, ал.1, т.1 с урегулиране на поземлените имоти по реда на чл. 16 от ЗУТ.

Проектът за ПУП – План за регулация и застрояване да се изработи по реда на чл.16 от ЗУТ при спазване на предвижданията на ОУП на СО и разпоредбите на Закона за устройство и застрояване на Столична община с териториален обхват съгласно приложената схема и с площ приблизително 7,2 ха.

С изработването на проект на ПУП – ПРЗ ще се осигурят предпоставки за целесъобразно устройство на имотите от територията в съответствие с устройствените предвиждания на ОУП на СО, актуалната кадастрална основа и действащата нормативна уредба. С проекта да се осигурят необходимите обекти на спорта и озеленени площи за широко обществено ползване.

Да се изработи върху одобрена кадастрална карта и специализирана карта, със съдържание съгласно Глава шеста, Раздел I от Наредба №8 на МРРБ/2004 г. за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове в мащаб 1:1000 във фаза „Окончателен проект“.

5.2. План схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ - да се изработят следните план схеми:

5.2.1. План-схема за вертикално планиране - проектът за ПУП следва да бъде придружен от проект за вертикално планиране, от който да става ясно:

– бъдещото изменение на естествения релеф с картограма на земните маси;

- проектни и теренни коти на осовите точки, съответно записани в числител и знаменател;
- проектните коти на чупките на нивелетата, на екстремните точки – вододелни и водосливни в обсега на вертикални криви;
- наклонът на нивелетните прави, посока в процент и дължините, за които е изчислен наклонът;
- посоките на оттичане на повърхностните води от кварталните пространства след моделиране на съществуващия терен;
- вододелните и водосливните линии в кварталните пространства;
- местата, в които се събират повърхностни води, без да могат да се отвеждат гравитачно, като се посочва начинът на отвеждането им;
- местата на подлези, надлези и мостове с данни за техните височини;

5.2.2. План-схеми за водоснабдяване и канализация

С план-схемите за водоснабдяване и канализация към проекта за ПУП следва да определи вида и техническите размери на инженерните съоръжения на водоснабдителната мрежа (главна и за територията). При оразмеряването на мрежата, да се вземат предвид приетите застроителни, водоснабдителни и отводнителни параметри по ОУП и да се отчетат новите потребители (обекти), като им се осигури водоснабдяване и отводняване. Да се спазят изискванията на Наредба № 8/ 1999 г. при ситуиране на трасетата на новите мрежи и реконструкция или изместване на съществуващите проводни. В случай, че те попадат в терени извън уличната мрежа и в отклонение от по-горе цитираната наредба, следва да им се определят сервитути. При разработване на част „Водоснабдяване и Канализация“, да се спазят изискванията на Наредба № 2/ 2005г. за проектиране, изграждане и експлоатация на водоснабдителните системи, Наредба № РД-02-20-8/ 2013 за проектиране, изграждане и експлоатация на канализационни системи, Наредба № Из-1971/ 2010 г. за строително-технически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар.

При разработване на проекта да се вземат предвид съществуващите ВиК мрежи и приети разработки до момента.

Да се представи оразмеряване на ВиК мрежата.

5.2.3. План-схема за електроснабдяване – към проекта за ПУП следва да се нанесат вида и техническите размери на съществуващите инженерните съоръжения на електроснабдителната (за територията) и електропреносната мрежа, имащи влияние върху предвижданията на ПУП. С проектната разработка трябва да се определи необходимата мощност за захранване на новите потребители в територията (по квартали и за цялата територия), съобразявайки се с изходните данни от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД. В случай, че електропроводите не са разположени в обхвата на уличната мрежа, в плана за застрояване трябва да бъдат нанесени сервитути. В застроителния план трябва да бъде показано проектно застрояване за нови трафопостове за захранване на бъдещите консуматори.

5.2.4. План-схема за далекосъобщителна и слаботокова мрежа - към проекта за ПУП следва да се отразят вида и техническите размери на инженерните съоръжения на съществуващата далекосъобщителна и слаботокова мрежа

5.2.5. План-схема за газоснабдяване - към проекта за ПУП следва да се отразят вида и техническите размери на инженерните съоръжения на газоснабдителната мрежа

5.3. Документацията по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО

- да съдържа геодезическо заснемане и справка за картотекираната растителност;
- да съдържа оценка на картотекираната растителност.

5.4. Запитване за преценяване на необходимостта от ЕО и ОС

Да се изготви необходимата информация за запитване до РИОСВ в съответствие с Наредба за условията и реда за извършване на Екологична оценка на планове и програми и Наредба за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на планове програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите за опазване на защитените зони.

6. Изходни данни и материали:

- 6.1. Кадастрална карта и имотен регистър;
- 6.2. Специализирана карта;
- 6.3. Действащи подробни устройствени планове – ПР и ПЗ
- 6.4. План на подземните проводни съоръжения
- 6.5. Предварителни данни от „Софийска вода” АД, „ЧЕЗ разпределение България” АД, „Овергаз мрежи” АД, БТК;
- 6.6. Други, при възникнала необходимост.

7. Представяне на проекта:

7.1. План за регулация и застрояване съгласно чл. 110, ал.1, т.1 с урегулиране на поземлените имоти по реда на чл. 16 от ЗУТ - да се представи в 3 бр. екземпляра и в следния обем и съдържание:

- План за регулация в М 1:1000;
- План за регулация и застрояване в М 1:1000;
- Обяснителна записка.

7.2. Подробен транспортно-комуникационен план- да се представи в 3 бр. екземпляра в следния обем и съдържание:

- Подробен транспортно-комуникационен план в М 1:1000
- Обяснителна записка
- Ситуация и геометрично решение
- Надлъжен профил
- Типови и характерни напречни профили
- Организация на движението

7.3. План схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ - да се изработят следните план схеми:

7.3.1. План-схема за вертикално планиране - да се представи в 3 бр. екземпляра и в следния обем и съдържание:

- план-схема за вертикалното планиране в М 1:1000;
- надлъжните и напречните профили на новопроектираните или променящите се във височина улици в М 1:100/1000;
- обяснителна записка.

7.3.2. План-схеми за водоснабдяване и канализация

- част „Водоснабдяване“ - да се представи в 3 бр. екземпляра и в следния обем и съдържание:
 - План – схема на водоснабдителната мрежа и съоръжения в М 1:1000;
 - Обяснителна записка и оразмерителни данни, оразмеряване на водоснабдителната мрежа.
- част „Канализация“ – да се представи в 3 бр. екземпляра и в следния обем и съдържание:
 - План – схема на канализационната мрежа и съоръжения в М 1:1000;
 - Обяснителна записка и оразмерителни данни, оразмеряване на канализационната мрежа.

7.3.3. План-схема за електроснабдяване - да се представи в 3 бр. екземпляра и в следния обем и съдържание:

- План – схема на електроснабдителната мрежа и съоръжения в М 1:1000/2000
- Обяснителна записка и оразмерителни данни

7.3.4. План-схема за далекосъобщителна и слаботокова мрежа – да се представи в 3 бр. екземпляра и в следния обем и съдържание:

- План – схема на далекосъобщителната и слаботоковата мрежа и съоръжения в М 1:1000 или 1:2000;
- Обяснителна записка.

7.3.5. План-схема за газоснабдяване – да се представи в 3 бр. екземпляра и в следния обем и съдържание:

- План – схема на газоснабдителната мрежа и съоръжения в М 1:1000
- Обяснителна записка

7.4. Документацията по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО - да се представи в 3 бр. екземпляра

7.5. Запитване за преценяване на необходимостта от ЕО и ОС - да се представи в 2 бр. екземпляра

Материалите по т.7 да се предоставят в цифров вид 1бр. CD, като чертежите са във векторен формат.

8. Приложение към Заданието: Схема на обхват на разработката

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

Заданието е изготвено от отдел „Устройствено планиране“ на Дирекция „Териториално планиране“ в НАГ – СО.

СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ
Приложение към Решение № 644 по Протокол № 41/14.10.2021г.

СХЕМА НА ОБХВАТ НА РАЗРАБОТКАТА

л.7 от вс.л.7

Координатна система 2005



М 1:1986

ПРЕДСЕДАТЕЛ

ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ

ОДОБРЯВАМ
ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА
СТОЛИЧНА ОБЩИНА
АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ