

Одобрявам:

Председател на СОС
Елен Герджиков**ЗАДАНИЕ****за изработване на план за регулация и застрояване и изменение на план за регулация и застрояване на с. Мърчаево, район „Витоша”****1. Местоположение, обхват, изграденост**

Територията за разработване обхваща урбанизираната част на с. Мърчаево - съгласно приложената схема.

Описаната територия се намира непосредствено до ПП „Витоша”, в посока запад.

Територията в посочените граници е почти изградена, но за части от нея с ОУП на СО'09 е дадена възможност за разширяване и развитие на някои устройствени зони. Обхватът на територията за изработване на ПРЗ е около 100 ха.

2. Устройствови предвиждания

Съгласно Общия устройствен план на СО'09 територията в гореописания обхват и контактните ѝ територии попадат в следните устройствени зони:

Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване (Жм)- пл. 40%, Кинт 1,3, озел. 40%, к.к. 10м.; Жилищна зона с малкоетажно застрояване в природна среда (Жм1)- пл. 30%, Кинт 0,9, озел. 60%, к.к. 10м.; Зона за общественообслужващи дейности (Оо)- пл. 50%, Кинт 1,5, озел. 40%, к.к. 12м., за училища- пл. 40%, Кинт 1,2, озел. 20%, за детски градини- пл. 30%, озел. 50%, до 2 ет.; Смесена многофункционална зона предимно за околорадския район (Смф2)- пл. 40%, Кинт 1,2, озел. 40%; Зона за малки и средни производства и занаятчийски услуги (Пмс)- пл. 50%, Кинт 1,5, озел. 35%; Земеделска зона с възможност за застрояване за неземеделски нужди (Сср)- пл. 25%, Кинт 0,6, ниско застрояване; Зона за общественообслужващи дейности и озеленяване в градския район (Оз1)- пл. 30%, Кинт 1,2, озел. 50%, до 30% от РЗП може да са с жилищно предназначение; Терени за локални градини и озеленяване (Тго)- паркове за ежедневен отдих с площ под 5ха, задължително публична собственост, допуска се само застрояване, обслужващо основната паркова функция сгради (кафе, църква, трафопост, тоалетна), в самостоятелни терени с площ под 1 ха застрояване не се допуска; Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути (Тзв)- от двете страни на реките и откритите водни течения се провежда задължително укрепващо и мелиоративно озеленяване с ширина минимум 3м., не се допуска строителство, с изключение на инженерни мрежи и алеи; Рекреационни гори и земи-зелена зона (Гр)- не се допуска стопанска дейност, освен санитарна и ландшафтна сеч; Терени за гробищни паркове (Тгр).

3. Собственост

В границите на разглежданата територия собствеността е предимно частна, като има и общински имоти.

4. Мотиви за възлагане

С одобряването на Общия устройствен план на СО'09 за някои устройствени зони от територията е дадена възможност за разширение, развитие и осъществяване на нови функции в тях. Съгласно разпоредбите на чл.103, ал.4 и чл. 104 от ЗУТ е необходимо подробния устройствен план да съответства на нормативната уредба.

Подробният план за регулация и застрояване действащ за територията на с. Мърчаево е одобрен със заповед № 140/07.04.1971г. Предвид одобреният през 2009г. ОУП на Столична

община, влязлата в сила на 21.11.2009г. кадастрална карта, възможностите за устройствено развитие, данните, които те носят и липсата на ПУП за части от територията на селото, действащият ПРЗ може да се определи като изгубил своята актуалност.

С цел въвеждане в съответствие с предвижданията на ОУП и даване на възможност за бъдещо устройство съобразно с действащите нормативна уредба, подобряване на инженерната и пътна инфраструктура и обвързване на първостепенната улична мрежа на с. Кривина е необходимо да се изготви нов план за регулация и застрояване.

5. Основни изисквания към проектното решение

Проектът за план за регулация и застрояване да се изпълни съобразно действащата нормативна уредба по устройствено планиране – ЗУТ, ЗУЗСО, поднормативните им актове, като се отчетат и съобразят предвижданията на ОУП на СО по отношение устройственото зонирание и режимите на съответните зони и терени, както и с настоящето задание.

Проектът да се изработи върху кадастрална карта и специализирана кадастрална карта.

Да се осигури обслужването на територията с техническа инфраструктура – транспортна и инженерна, като се анализират изградените пътни и инфраструктурни обекти и при необходимост се предвиди тяхното доизграждане и реконструкция.

Да се разработи подробен транспортно-комуникационен план с ПОД, като се вземат под внимание предвидените с ОУП първостепенни улици. Уличната мрежа да отговаря на изискванията на Наредба № 2 за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на урбанизираните територии.

Да се обезпечат с регулация неурегулираните територии.

Имотите да се урегулират по границите им от кадастралната карта.

При наличие на действащ ПУП, предвиждащ УПИ за повече от един ПИ, които не са собственост на едно и също лице, да се изследва дали ПУП е приложен и ако не е, имотите да се урегулират по имотни граници. Включването на повече от един ПИ в границите на един УПИ е допустимо само при съгласие на собствениците на имотите, за което са необходими доказателства, а към момента на одобряване на плана и наличие на предварителни договори по чл. 15, ал. 3 или 5 и чл. 17, ал. 3 или 5 от ЗУТ.

По отношение размерите на новопредвидените УПИ да се приложи чл. 19, ал. 1, т. 5 от ЗУТ за села или части от тях с преобладаващ стръмен терен.

Предвид преобладаващият стръмен терен и с цел доказване на реалния достъп до УПИ, в ПР да се покажат надлъжни и напречни профили на основните улици.

Новопредвидената улична мрежа да е съобразена с теренните условия и принципа за съразмерност, като засягането на имоти частна собственост по възможност да не надхвърля 25%.

Съществуващите сгради да се потвърждават ако са законно построени и отговарят на настоящите нормативни изисквания, в противен случай да се предвиди ново застрояване.

Свързано ниско застрояване се допуска само при наличие на нотариално заверено съгласие на собствениците, съгласно чл. 21, ал. 5 от ЗУТ.

При разработването на „ВиК” схемите да се отчетат прединвестиционните проучвания за с. Мърчаево, приети с протокол от ЕТИС на 12.04.2007г. и параметрите и изискванията на ОУП.

Да се обърне внимание на зелената система и отдиха предвид близостта на ПП „Витоша”, с цел подобряване на екологичните условия в местността и защита на терените със специфични природни характеристики.

6. Проектът за ПУП да се комплектова със следните материали:

- 6.1. План за регулация в М 1: 1 000, представен на недеформируема основа и на магнитен носител;
- 6.2. План за регулация и застрояване в М 1: 1 000, цветен оригинал, представен на хартиен и магнитен носител с таблици с площни показатели за всички териториални елементи, включително с данни по чл.16 от ЗУТ за всеки поземлен имот;
- 6.3. Подробен транспортно-комуникационен план в М 1: 1 000, представен на недеформируема основа и на магнитен носител;
- 6.4. План за организация на движението в М 1: 1 000, представен на недеформируема основа и на магнитен носител;
- 6.5. Схема на масовия градски транспорт в М 1: 2 000, представен на недеформируема основа и на магнитен носител;
- 6.6. Подробни обяснителни записки;
- 6.7. Схеми на инженерната инфраструктура по чл.108, ал.2 от ЗУТ:
 - 6.7.1. План-схеми за водоснабдяване и канализация;
 - 6.7.2. План-схеми за електроснабдяване;
 - 6.7.3. План-схеми за вертикално планиране;
- 6.8. Документация по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО;
- 6.9. Информация за преценяване необходимостта от ЕО и ОС;
- 6.10. Електронен носител с посочените материали;
- 6.11. Други материали по преценка на проектантския колектив.

7. Изходни данни и материали:

- 7.1. Кадастрална карта;
- 7.2. Специализирана кадастрална карта;
- 7.3. Действащи регулационни и застроителни подробни устройствени планове;
- 7.4. Схеми на подземната инженерна инфраструктура;
- 7.5. Предварителни данни от "Софийска вода" АД и "ЧЕЗ разпределени България" АД;
- 7.6. Прединвестиционни проучвания за ВиК мрежата на с. Мърчаево, приети с протокол от ЕТИС на 12.04.2007г..

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 "Общ устройствен план" – НАГ, чрез поискани становища на отдели „ПУП“, „БДПР“ и „Правен“

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

/ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВА/

