

Одобрено по решение № по протокол от.....
на Столичен общински съвет

ЗАДАНИЕ ЗА ИЗРАБОТВАНЕ

На план за регулация и застраяване за м. „Япаджа”, район „Кремиковци”

1. Местоположение, обхват, изграденост.

Територията на местност „Япаджа”, с обхват: ПИ № 68134.8620.14; Северна скоростна тангента; ул. „Челопешко шосе”; бул. „Ботевградско шосе”; р. Искър, е разположена в източната част на гр. София и е прилежаща на бул. „Ботевградско шосе”. В този си обхват територията съдържа около 40,5 ха и е в административните граници на район „Кремиковци”.

Част от територията е застроена.

Транспортно - комуникационното обслужване на територията се осъществява основно от бул. „Ботевградско шосе” и вътрешни улици, оформящи структурата ѝ.

2. Устройствени предвиждания.

Съгласно Общия устройствен план на СО'09 територията на м. „Япаджа” попада в следните устройствени зони: Смесена многофункционална зона със занижени параметри (Смф1) – максимална плътност 40%, максимален Кинт 2, минимално озеленяване 40%, максимална кота корниз 26м.; Смесена многофункционална зона предимно за околградския район (Смф2) - максимална плътност 40%, максимален Кинт 1.2, минимално озеленяване 40%; Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване (Жм) - максимална плътност 40%, максимален Кинт 1.3, минимално озеленяване 40%, максимална кота корниз 10м.; Зона за малки и средни производства и занаятчийски услуги (Пмс) - максимална плътност 50%, максимален Кинт 1.5, минимално озеленяване 35%; Зона на градски паркове и градини (Зп) - максимална плътност 1%, максимален Кинт 0.06, минимално озеленяване 85%, паркове за ежедневен и седмичен отдих с площ над 5 ха, допуска се застрояване със сгради и съоръжения за дейности, свързани с отдиха, собствеността в тази зона може да бъде и частна, необходимите площи за широко обществено ползване, които са задължително публична общинска собственост, се определят въз основа на ПУП, минимален размер на УПИ е 1 ха, минимум две-трети от озеленената площ на парка е с висока дървесна растителност; 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 мин. 3м., не се допуска застрояване, с изключение на инженерни мрежи и алеи, в сервитутите на инженерните въоръжения не се допуска засаждане на висока растителност; и Терени за транспортна инфраструктура (Тти) – за транспортна инфраструктура – улици, пътища, летища.

3. Собственост.

В границите на разглежданата територия собствеността е предимно частна.

4. Мотиви за възлагане.

Част от територията е застроена, има изградени улици, но е предимно неурегулирана. Липсата на цялостен план за регулация и застрояване затруднява целесъобразното ползване на територията – възможностите за застрояване, провеждането и организацията на автомобилно и пешеходно движение и изграждането на инженерни мрежи. За територията има влязла в сила кадастрална карта и приета специализирана карта, които дават актуална информация, с която бъдещата разработка да се съобрази.

Одобрено по решение № по протоколот..... 2
на Столичен общински съвет.

С одобряването на Общия устройствен план на СО'09 и съгласно разпоредбите на чл.103, ал.4 и чл. 104 от ЗУТ е необходимо изработване на ПУП, съответстващ на

нормативната уредба. С плана за регулация и застрояване ще се осигурят условия за развитие на транспортно-комуникационната система, подобряване на жилищната среда, подобряване на обществените пространства, изграждане на необходимите елементи на техническата инфраструктура, повишаване потенциала на територията за развитие на търговия, обществено обслужване и др., предвид непосредствената близост до бул. „Ботевградско шосе” и наличието на смесени многофункционални зони.

5. Основни изисквания към проектното решение.

Проектът за изменение на плана 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'09 по отношение устройственото зонироване и режимите на съответните зони и терени.

Проектът да се изработи върху кадастрална карта.

Да се осигури необходимото обслужване на територията с техническа инфраструктура – транспортна и инженерна.

6. Проектът за ПУП – план за регулация и застрояване да се комплектува със следните материали:

- 6.1. Опорен план в М 1: 1 000, представен на недеформируема основа и на магнитен носител;
- 6.2. План за регулация в М 1: 1 000, представен на недеформируема основа и на магнитен носител;
- 6.3. План за застрояване в М 1: 1 000, цветен оригинал, представен на хартиен и магнитен носител;
- 6.4. Подробна обяснителна записка;
- 6.5. Схеми на инженерната инфраструктура по чл.108, ал.2 от ЗУТ;
- 6.6. План за вертикално планиране;
- 6.7. Документация по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО;
- 6.8. Запитване за необходимост от ЕО и ОС;
- 6.9. Други материали по преценка на проектантския колектив;
- 6.10. Електронен носител с посочените материали.

7. Изходни данни и материали:

- 7.1. Кадастрална карта;
- 7.2. Специализирана карта;
- 7.3. Данни от „ГИС-София” ЕООД – действащи ПР и ПЗ, ППС;
- 7.4. Предварителни данни от експлоатационните дружества – „Софийска вода” АД и „ЧЕЗ Разпределение България” АД.

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

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

/ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ/

Заданието за проектиране е изработено от
отдел “ОУП” - НАГ