

ЗАДАНИЕ ЗА ПРОЕКТИРАНЕ

**Обект: ПУП-ПРЗ на имоти в землището на с. Владая,
р-н Витоша, гр. София**

ОБЩА ЧАСТ

Янек Балънски, в качеството си на управител на „**Нова Владая**” ООД, вписано в Търговския регистър на Агенция по вписванията с ЕИК 131436729, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, ул. „Врабча” 15Б, ет. 2, възлага изработване на ПУП-ПРЗ за собствените си и собственост на трети лица имоти, попадащи в землището на с. Владая (приложение 1). Към момента имотите са отредени за земеделска земя, преобладаващо седма категория. Площите са необработваеми, пустеещи. Територията граничи със устройствени зони както следва:

- Жв и Ср от изток;
- Оо – от север;
- Жм – от юг;
- Ссб – от запад.

Разглежданите имоти (с приблизителна площ от 170 дка) попадат в територия, отредена съгласно ОУП от 2009г., одобрен с решение на МС № 960 от 16.12.2009г. „Вилна зона за далекоперспективно развитие” (Жвд) – Приложение 2.

Инвестиционните намерения на възложителя се базират на възможността за промяна на устройствената зона във „Вилна зона” (Жв) по реда на чл. 15 от ЗУЗСО, с показатели на застрояване: плътност на застрояване 20 %, Кинт 0.6, кота корниз – 7 метра. Възложителят заявява своето намерение за изграждане на инфраструктурната мрежа, заедно с инженерните мрежи за своя сметка, съгласно приложена декларация по чл. 15 от ЗУЗСО.

АНАЛИЗ НА СЪЩЕСТВУВАЩОТО ПОЛОЖЕНИЕ

ЛАНДШАФНИ ОСОБЕНОСТИ НА ТЕРИТОРИЯТА

Разработката обхваща имоти разположени в западната част на с. Владая на югоизточен склон. Наклонът на терена (~16%) е сравнително равномерен, като липсват ясно изразени била, дерета и др. (приложение 3). Наклонът и изложението създават предпоставки за благоприятно развитие на жилищни структури.

ОЗЕЛЕНЯВАНЕ

В границите на разглежданата територия не се наблюдава висока дървесна растителност. Представени са единични бройки от средновисоки диворастващи видове. Зоната е покрита от тревна и храстовидна растителност, без ценни представители.

ИНЖЕНЕРНИ МРЕЖИ

През територията преминава въздушен далекопровод 20 кV (посока югозапад-североизток), както и стоманен водопровод 80 мм, който не е геодезически заснет. На по-късен етап (изработване на ПУП-ПРЗ) предстои съгласуване на условията за запазване или изместване на горепосочените трасета (приложение 4). Няма данни за съществуваща канализация.

РЕГУЛАЦИЯ

В непосредствена близост има влязла в сила улична регулация, приета със заповед 2972/22.10.1964г., заповед 283/30.05.1975г., заповед РД-09-50-398/13.07.1999г., заповед РД-09-50-1032/12.10.2009г., решение 53 по протокол 32/10.12.2001г. на СОС (приложение 5). В съседни зони има одобрени и влезли в сила планове за регулация и застрояване. Те са за отделни единични имоти, без цялостна разработка на територията. В повечето от тях има реализирани постройки.

ДОСТЪП ДО ТЕРИТОРИЯТА

Пряк достъп до зоната на разработката няма. Достъпът от с. Владая до съседните зони (попадащи в зона Жв) се осъществява по асфалтов път. В близост се намира и ЖП гара от линията София - Кулата.

СЪЩЕСТВУВАЩО ЗАСТРОЯВАНЕ

В рамките на разглежданата територия не съществуват масивни или паянтови постройки. В съседната зона (Жв) са изградени свободно стоящи еднофамилни жилищни сгради. На север, в зона Оо, се намира санаториум с прилежащата му база, който не функционира от години. Вж приложение 6.

ОБЩИ ДАННИ ЗА ПРОЕКТА

Проектът се базира на промяна на устройствената зона от Жвд в Жв, с параметри на застрояване: плътност на застрояване 20 %, Кинт 0.6, кота корниз – 7 метра. Предвиждат се два достъпа до територията на разработката, както следва:

- южен – попадащ изцяло в устройствена зона Жм, преминаващ по трасето на съществуващ черен път;
- източен – попадащ изцяло в устройствена зона Жв. Този подход е предмет на отделна разработка. Процедурата е с входящ №.....

При двата достъпа се предвижда прокарване на нова улична регулация, която води началото си от въведени в експлоатация пътища.

Разработката се основава на чл.16 от ЗУТ, поради следните особености:

- теренните дадености (наклон на терена ~16%) и изискванията на Наредба №2 за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на урбанизираните територии за изграждане на улици с максимално допустим наклон от 10%, водят до сравнително малко възможности за разполагане на уличната мрежа;
- неправилната форма на имотите изключва възможността за провеждане на улиците по имотни граници.

Територията се структурира на отделни жилищни квартали чрез прокарването на две основни улици, разположени по хоризонталите на терена, в направление север-юг. Връзките между тях се осъществяват от стръмни улици, с максимален наклон 9%. Тротоарите се разполагат едностранно, като са отделени от уличното платно посредством „зелена” ивица с ширина 1,5м. Пешеходни алеи водят до богато озеленени паркове в сърцевината на всеки квартал. Предвижда се обособяването на имоти за обществено обслужване, дневен детски център, комунални услуги и техническа инфраструктура.

Инвестиционните намерения предвиждат разполагане на единични едно- и дву-фамилни жилищни сгради, както и на жилищни групи съставени от еднофамилни жилищни сгради, свързани в сключено застрояване. Изработването на вертикалната планировка, както и разполагането на застроителните петна ще бъдат съобразени с изградените линии на инженерната инфраструктура.

Етапи на изработване

Планът за регулация и застрояване се изработва в следните етапи:

- мотивирано предложение – съдържа опорен план, техническо задание с графични приложения, декларация по чл. 15 от ЗУЗСО, документи за собственост;

- план за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) изработен в съответствие със ЗУТ, ЗУЗСО и подзаконовите актове към тях, като плана следва да се окомплектова със следните задължителни графични и текстови материали съгласно Наредба №8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове:

- Обяснителна записка към ПРЗ;
- План за регулация в М 1:1000;
- План за застрояване в М 1:1000;
- ПТКП - Пътно транспортен и комуникационен проект в М 1:1000;
- План-схема за вертикално планиране в М 1:1000;
- План-схема на водоснабдяването и канализацията в М 1:1000;
- План-схема на електроснабдяването в М 1:1000;
- План-схема на далекосъобщителните мрежи в М 1:1000;
- План-схема на топлоснабдяването (ако е необходима) в М 1:1000;
- План-схема на газоснабдяването (ако е необходима) в М 1:1000;
- План-схема за озеленяване в М 1:1000.



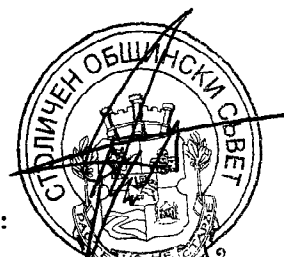
Изготвил :

Янек Балънски – „Нова Владая” ООД

Янек Балънски

4/9

ПРЕДСЕДАТЕЛ:



/ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ/