

ЗАДАНИЕ

За изработване на план за регулация и застрояване за
в.з. „Целините”, с. Подгумер, район “Нови Искър”

1. Местоположение, обхват, изграденост

Територията за разработване на в.з. „Целините” се намира североизточно от с. Подгумер. В тези си граници територията обхваща около 21 ха и е в административните граници на район “Нови Искър”.

По-голямата част от имотите са с подходяща форма за устройване и застрояване. Структурата на територията е оформена от общински пътища. Достъпът до нея се осъществява от продължението на ул. „Стубела” в източна посока, по черен път.

2. Устройствови предвиждания

Съгласно Общия устройствен план на СО територията в гореописания обхват и контактните ѝ попадат в следните устройствови зони: „Вилна зона” (Жв) с гранични параметри – пл. 25%, Кинт 0.8, озел. 60%, к.к. 8.5м., к.б. 10м.; „Жилищна зона с малкоетажно застрояване в природна среда” (Жм1) с гранични параметри – пл. 20%, Кинт 0.6, озел. 70%, к.к. 7м.; „Земеделска зона – трайни насаждения, разсадници и др.” (Сст) – допуска се изграждане само на обекти, пряко обслужващи основната функция на терена; „Техногенно нарушени терени за техническо укрепване” (Тди) – изисква се допълнително уплътняване на земната основа; „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути” (Тзв) – по улиците от главната улична мрежа от I до III клас включително задължително се предвижда крайулично озеленяване с дървесна растителност, не се допуска строителство, с изключение на инженерни мрежи и алеи, в сервитутите на инженерните съоръжения не се допуска засаждане на висока растителност; „Земеделска земя” (Ссб) – без промяна предназначението на земеделските земи; „Терени за транспортна инфраструктура” (Тти) – улици, пътища, летища.

3. Собственост

В границите на разглежданата територия собствеността е предимно частна.

4. Мотиви за възлагане

С писмо № ГР-92-00-82 / 08.10.2014г. от кмета на кметство Подгумер е внесено искане, изразяващо желанието на всички собственици на имоти във в.з. „Целините”, за електрифициране и водоснабдяване с питейна вода. За осигуряване нуждите на хората е необходимо да се изработи ПУП, с който да се осигурят условия за осъществяване на инженерната инфраструктура.

5. Основни изисквания към проектното решение

Проектът за план за регулация и застрояване да се изпълни съобразно действащата нормативна уредба по устройствово планиране – ЗУТ, ЗУЗСО, поднормативните им актове, като се отчетат и съобразят предвижданията на ОУП на СО по отношение устройствовото зонироване и режимите на съответните зони и терени.

Проектът следва да предвижда достатъчно площи за публични мероприятия – техническа инфраструктура, площадки за игра, озеленени площи за широко обществено ползване.

Проектът да се изработи върху кадастрална карта.

6. Проектът за ПУП – план за регулация и застрояване да се комплектова в 3 екземпляра със следните материали:

6.1. План за регулация в М 1: 1 000, представен на недеформируема основа и на магнитен носител, в т.ч. и подробна обяснителна записка;

6.2. План за застрояване в М 1: 1 000, цветен оригинал, представен на хартиен и магнитен носител с таблици с площни показатели за всички териториални елементи, в т.ч. и подробна обяснителна записка.

6.3. Схеми по чл.108, ал.2 от ЗУТ;

- Водоснабдяване и канализация;
 - Да се отчетат и отразят съществуващите мрежи;
 - При оразмеряване на елементите на ВиК инфраструктурата да се отчетат новите потребители
 - Да се спазят изискванията на Наредба № 8 / 1999г. при ситуиране трасетата на новите мрежи и реконструкция или изместване на съществуващите ВиК проводни;
 - На магистрални проводни и други ВиК проводни, попадащи в терени извън улици и в отклонение от Наредба № 8 / 1999г., след консултация със „Софийска вода” АД, да се предвидят сервитути (при запазването им по съществуващото трасе), които да се отразят в ПРЗ
- Електроснабдяване;
 - Отразяване на съществуващото положение и нанасяне на сервитути;
 - Отразяване на засегнатите мрежи или предложение за закабеляване на ВЛ с цел застрояване на територията;
 - Определяне на максималната мощност, която може да се потреби;
 - Определяне на броя и мощността на новите ТП;
 - Определяне на местоположението на новите ТП – в УПИ;
- Вертикално планиране;
- Транспортно-комуникационната мрежа:
 - Класификация на уличната мрежа;
 - Паркиране;

6.4. Документация по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО;

6.5. Информация за запитване относно необходимост от ЕО и ОС;

6.6. Електронен носител с посочените материали;

6.7. Други материали по преценка на проектантския колектив.

7. Изходни данни и материали:

7.1. Кадастрална карта и имотен регистър;

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, „ЧЕЗ Разпределение България” АД, „ЕСО” ЕАД;

7.5. Други, при възникнала необходимост.

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

