

**За изработване на план за регулация и застрояване за
в.з. „Ранова нива”, район “Нови Искър”**

1. Местоположение, обхват, изграденост

Територията за разработване на в.з. „Ранова нива” се намира на изток от в.з. „Радеви круши” и североизточно от кв. „Изгрев”, гр. Нови Искър. В тези си граници територията обхваща около 73 ха и е в административните граници на район “Нови Искър”.

По-голямата част от имотите са с подходяща форма за устройване и застрояване. Достъпът до територията се осъществява чрез местен черен път, свързващ се с ул. „Надежда” от кв. „Гниляне”.

2. Устройствени предвиждания

Съгласно Общия устройствен план на СО територията в гореописания обхват и контактните ѝ попадат в следните устройствени зони: „Вилна зона” (Жв) с гранични параметри – пл. 25%, Кинт 0.8, озел. 60%, к.к. 8.5м., к.б. 10м.; „Земеделска зона – трайни насаждения, разсадници и др.” (Сст) – допуска се изграждане само на обекти, пряко обслужващи основната функция на терена; „Рекреационни гори и земи” (Гр) – не се допуска стопанска дейност, освен санитарна и ландшафтна сеч, устройството и застрояването се осъществява по реда на Закона за горите, допуска се изграждане на проводи и съоръжения на инженерната инфраструктура при спазване изискванията на Закона за горите; „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-08-21-8 / 11.02.2014г. от кмета на район „Нови Искър” е внесено искане, изразяващо желанието на множество собственици на имоти във в.з. „Ранова нива”, за електрифициране на територията. Достъпът до вилната зона се осъществява по маршрути, които не са регламентирани като пътища, преминава се през имот на Държавно лесничейство, чиято територия е горска.

За осигуряване нуждите на ползвателите на в.з. „Ранова нива” е необходимо да се изработи ПУП, с който да се осигурят условия за осъществяване на транспортната и инженерната инфраструктура.

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.

Да се проучат възможностите за осигуряване на транспортен достъп до територията – при възможност да се предложат няколко варианта.

При проектиране на транспортната инфраструктура да се спазят техническите параметри за общински път от местно значение; напречният профил да осигурява условия за разполагане на довеждащата инженерна инфраструктура; да се осигури обвързване с параметрите на уличната мрежа при кв. „Гниляне”.

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

Проектът да се изработи на базата на 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;
 - Съобразяване с идейните проекти за Нови Искър;
- 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-комуникационна мрежа:
 - Спазване на транспортно-техническите параметри за общински път от местно значение;
 - Напречният профил да е съобразен с разполагането на необходимите инженерни мрежи;
 - Класификация на уличната мрежа;

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;
- 7.5. Други, при възникнала необходимост.

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

ПРЕДСЕДАТЕЛ


/ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ/