

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: **„АРГО 19“ ООД,**

ИЗПЪЛНИТЕЛ: **„УРБИТАТ“ ЕООД**

ОБЕКТ: ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ

НА НОВИ УЛИЦИ ОТ О.Т.182 - 200 - 212- 218- 223;
О.Т. 218- 229- 232; О.Т. 212- 229

ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ

НА НОВ УПИ I "за ИНЖ. ИНФР." В НОВ КВ.1,
НОВ УПИ I-25 "за ЖС" В НОВ КВ.2,
НОВИ УПИ I "за ТП и ОЗЕЛ.", II-36 "за ЖС", III-36 "за ЖС", IV-36
"за ЖС", V-36 "за ЖС" В НОВ КВ.3,
НОВИ УПИ I-41,42,43 "за ЖС", II-41,42,43 "за ЖС", III-42,43 "за
ЖС", IV "за ИНЖ. ИНФРАСТР." В НОВ КВ.4,
НОВИ УПИ I-51 "за ЖС", II-51 "за ЖС", III-46,51 "за ЖС", IV-46 "за
ЖС", V-46,51 "за ЖС" В НОВ КВ.5,
НОВ УПИ I-9,28,29,56,59,381,382,383,384,385,386 "за ЖС" В
НОВ КВ.6,
НОВИ УПИ I-20,21,22,26 "за ЖС и ТП" И УПИ II-26 "за ЖС и ОО"
В НОВ КВ.7

МЕСТНОСТ "ТЕРАСИТЕ", С. GERMAN, РАЙОН ПАНЧАРЕВО, СО

ЧАСТ: ПУП

ПРОЕКТАНТ

ИПР:

.....
/инж. Добромир Филипов/

ПРОЕКТАНТ

ИПЗ:

.....
/арх. Яни Вълканов/

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

.....
/“АРГО 19“ ООД/

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

Настоящият проект за ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ на нови улици от о.т.182-200-212-218-223; о.т. 218-229-232; о.т. 212-229 и ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ НА нов УПИ I "за инж. инфр." в нов кв.1; нов УПИ I-25 "за ЖС" в нов кв.2; нови УПИ I "за ТП и озел.", II-36 "за ЖС", III-36 "за ЖС", IV-36 "за ЖС", V-36 "за ЖС" в нов кв.3; нови УПИ I-41,42,43 "за ЖС", II-41,42,43 "за ЖС", III-42,43 "за ЖС", IV "за инж. инфрастр." в нов кв.4; нови УПИ I-51 "за ЖС", II-51 "за ЖС", III-46,51 "за ЖС", IV-46 "за ЖС", V-46,51 "за ЖС" в нов кв.5; нов УПИ I-9,28,29,56,59,381,382,383,384,385,386 "за ЖС" в нов кв.6; нови УПИ I-20,21,22,26 "за ЖС и ТП" и II-26 "за ЖС и ОО" в нов кв.7, м."Терасите", район Панчарево, Столична община е изготвен на основание Заповед за допускане №РД-09-50-847/16.06.2011г. на Главния архитект на Столична община и по задание на Възложителя „АРГО 10“ ООД – собственик на поземлени имоти с идентификатори 14831.6541.9, 14831.6541.20, 14831.6541.21, 14831.6541.22, 14831.6541.25, 14831.6541.26, 14831.6541.28, 14831.6541.29, 14831.6541.36, 14831.6541.41, 14831.6541.42, 14831.6541.43, 14831.6541.46, 14831.6541.51, 14831.6541.56, 14831.6541.59, 14831.6506.381, 14831.6506.382, 14831.6506.383, 14831.6506.384, 14831.6506.385, 14831.6506.386 от одобрената кадастрална карта на район Панчарево, СО.

1. СЪЩЕСТВУВАЩО ПОЛОЖЕНИЕ И УСТРОЙСТВЕН СТАТУТ

Имотите обект на разработката са 22 на брой с обща площ 34,3 дка. Кадастралната карта на територията е одобрена със Заповед № РД-18-37/04.07.2011г. на Изпълнителния директор на АГКК.

Имотите попадат в м. „Терасите“ и са разположени югоизточно от с.Герман в кадастрални райони 6541 и 6506. Имотите представляват земеделска земя. Тези от тях – 14831.6506.381, 14831.6506.382, 14831.6506.383, 14831.6506.384, 14831.6506.385, 14831.6506.386 – намиращи се в кадастрален район 6506, попадат в зона по параграф §4 от предходните и заключителните разпоредби към Закона за собствеността и ползването на земеделските земи. Голяма част от съседните територии в м.Терасите се състои от съществуващи вилни зони. За територията няма действащ Подробен устройствен план.

Съгласно Общият устройствен план на Столична община, имотите попадат в устройствена зона Жв – вилна зона – със следните пределно допустими параметри на застрояване, съгласно Приложението към чл.3, ал.2 от Закона за устройство и застрояване на Столична община и съгласно Решение №67 на СОС/14.02.2019г.:

- Максимална Плътност на застрояване (Пзастр.) – 20%
- Максимална Интензивност на застрояване (Кинт) – 0,6
- Минимална Озеленена площ (Позел.) – 60%
- Максимална кота корниз – 7,0 м

2. ЦЕЛ И ИЗИСВАНИЯ КЪМ ПРОЕКТА ЗА ПУП-ИПРЗ

Главна цел на разработката е урегулиране на поземлените имоти с оглед тяхното бъдещо застрояване с еднофамилни жилищни сгради, съгласно допустимото по ОУП на СО. За целта е необходимо провеждане на улична регулация, обвързана с регулацията на с.Герман и прилежащите територии, която да осигури транспортен достъп до имотите и възможността за обезпечаването им с инженерна инфраструктура. Съгласно изискванията на Възложителя, с плана за регулация и застрояване трябва да се създадат отделни урегулирани поземлени имоти (УПИ) за индивидуални еднофамилни жилищни сгради, както и по-големи УПИ за изграждане на комплекс от редови къщи и „къщи-близнаци“. В един от кварталите се отрежда и един имот за обществено обслужване и жилищно строителство.

За започване на устройствена процедура собственикът е внесъл в Направление „Архитектура и градоустройство“ /НАГ/ при Столична община мотивирано предложение с искане за разрешаване изготвяне на подробен устройствен план /ПУП/. Със Заповед РД-09-50-825/10.06.2011г. Главният архитект на Столична община е одобрил Задание за изработване на подробен устройствен план – План за регулация и застрояване /ПРЗ/, а със Заповед №РД-09-50-847/16.06.2011г. е допуснал изработването на ПУП-ПРЗ в обхвата на имотите. В заповедта за допускане са указани изискванията към проекта по отношение изработване на ПТКП, съгласуване с басейнова дирекция, изисквания за представяне на оценка на растителността по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО, становище от РИОСВ-София относно необходимостта от извършване на процедури по екологична оценка, съгласуване и изходни данни от експлоатационните дружества ЧЕЗ, Софийска вода и др.

3. ПРЕДВИЖДАНЯ НА ПРОЕКТА ЗА ПУП-ПРЗ

ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ

С Плана за регулация (ПР) се урегулира улична мрежа, която в голяма степен следва съществуващите пътища. Основният достъп до вилна зона „Терасите“ е от съществуващ път, който се урегулира с ширина 10м (широчина на уличното платно от 7м и два тротоара с широчина 1.5м) и се обвързва с действащата регулация на с.Герман при ул.„Смраката“ от о.т. 182 – до о.т. 200-203-205-212-218-223. Другата основна новообразувана улица в разработваната територия е о.т. 212-229-232, която осигурява достъп до имотите, разположени южно от проектната територия и е с ширина 9м (широчина на уличните платна от 6м и два тротоара с широчина 1,5м). Предвидената улична мрежа дава възможност за продължаването ѝ в съседните територии – вилни зони.

Предвижда се обособяване на седем нови квартала и нови УПИ с осигурен достъп от новопроектираната улична мрежа. Новообразуваните УПИ имат минимално лице и площ, съответстващи на изискванията за вилни зони. За обезпечаване на инженерната инфраструктура в проектната територия, са обособени отделни имоти с отреждане за инженерна инфраструктура, ТП и т.н., съгласно предвижданията в схемите по чл.108 от ЗУТ.

ПЛАНЪТ ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ предвижда разполагане на еднофамилни жилищни сгради в новообразуваните УПИ – в самостоятелни УПИ в нови кв. 2, 3, 4 и 5 и при комплексно застрояване („редови къщи“ и „къщи-близнаци“) в нови кв.6 и кв.7, като в кв.7 се предвижда и УПИ-за обществено обслужване и жилищни сгради. Всички сгради се предвиждат с максимална кота корниз 7м, а предвиденото застрояване е съобразено с пределно допустимите за устройствена зона Жв, съгласно ЗУЗСО. Общо планът предвижда изграждането на около 64 еднофамилни къщи, сграда за обществено обслужване, две помпени станции и два трафопоста.

За обезпечаване на транспортните подходи към територията е разработен **ПОДРОБЕН ТРАНСПОРТНО-КОМУНИКАЦИОНЕН ПЛАН (ПТКП)** с напречни профили на улиците и ПРОЕКТ ЗА ОРГАНИЗАЦИЯ НА ДВИЖЕНИЕТО, съгласуван с Постоянната комисия по транспорт, организация и безопасност на движението при Столична община (ПКТОБД – СО) и Отдел „Пътна полиция“ при СДВР.

ПУП-ПРЗ е придружен от **ПЛАН-СХЕМИ НА ИНЖЕНЕРНАТА ИНФРАСТРУКТУРА**, съгласно чл.108 от ЗУТ.

При изготвяне на схемата за **водоснабдяване** на територията е разгледана цялата прилежаща зона, предвидена за застрояване по ОУП, включваща и местностите „Смреката“, „Терасите“, „Раздолци“, „Шамака“, „Земника“, „Кариерата“, „Кречалница“, с обща площ 384,00ха, на базата на която са изчислени необходимите оразмерителни водни количества. Проектът предвижда водоснабдяването на разработваната зона да се осъществи от съществуващ водопровод ф160-ПЕВП в близост до о.т.62а. по ул.„Хан Крум“ („Смреката“). За да се водоснабдят бъдещите територии, предвидени за застрояване по ОУП, е направено зонирание на две зони, чрез три помпени станции и два напорни резервоара. Предложено е етапно решение за конкретното инвестиционно предложение за водоснабдяване на проектните имоти. Местоположението на помпената станция и напорен резервоар, необходими за обезпечаване на етапното решение, са предвидени в имоти общинска собственост, които се отреждат за инженерна инфраструктура – УПИ I в кв.1 и УПИ IV в кв.4.

През разглежданата територия или в близост до нея не преминава съществуваща **канализация**, в която да се заустват отпадъчните битови и дъждовни водни количества. В проектната разработка е предвидена разделна канализационна система, като битовите отпадъчни води от всеки имот ще се заустват в изгребни ями, съгласно чл.87, ал.1 от ЗУТ. Точният вид и размер на съоръженията ще се определят в следваща фаза на проектиране. За отводняване на уличните платна се предвижда изграждането на дъждовна канализация, която ще зауства в съществуващи дерета. Приложено е хидравлично оразмеряване на дъждовните клонове по настоящата разработка. План-схемите по част ВиК са приети на технически съвет и съгласувани от „Софийска вода“ АД.

В план-схемата по част **Електротехническа** са определени прогнозните електрически мощности по квартали, като е отчетен коефициент на едновременност. Изчислен е общият върхов товар, на базата на който са определени броя на необходимите трафопостове. Предвидени са петна за

2 броя трафопостове – в УПИ I, кв.3 и УПИ I, кв.7 – ситуирани от към улиците с транспортен достъп за 24 часово обслужване от експлоатиращото предприятие. За хранване на предвидените помпени станции и напорни резервоари по част ВиК, в УПИ I в кв.1 и УПИ IV в кв.4 са предвидени отделни трафопостове за собствени нужди. В плана за регулация и застрояване са отразени преминаващите през проектната територия двоен електропровод 35 кV „Герман“ и „Слатина“ и електропровод 20 кV „Бирен Завод“ с техните сервитутни зони, съгласно Наредба 16 от 2004 г. за сервитутите на енергийните обекти. Проектът за ПУП-ПРЗ и план-схемата по част „Електротехническа“ са съгласувани от “ЧЕЗ Разпределение България” АД.

Изготвена е план-схема за **вертикално планиране**, с която се указват проектните вертикални коти и наклони, необходими за отводняване на терените и провеждане на инженерната инфраструктура.

Изготвена е **ОЦЕНКА НА СЪЩЕСТВУВАЩАТА РАСТИТЕЛНОСТ**, съгласно чл.19, ал.4 от ЗУЗСО. Не се предвижда премахване на съществуваща дървесна растителност.

Проектът за ПУП-ПРЗ е изработен съгласно изискванията на Наредба №8/14.06.2001г. за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове и е в съответствие със Закона за устройство на територията, Закона за устройство и застрояване на Столична община и подзаконовите нормативни актове към тях. Проектът е комплектован със становища и съгласувателни писма от експлоатиращи предприятия и инстанции, съгласно нормативните изисквания и заповедта за допускане

Изготвил:

.....
/арх. Яни Вълканов/