



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Направление „Архитектура и градоустройство“

ЗАДАНИЕ

За изработване на ПУП – План за регулация и застрояване съгласно чл. 110, ал. 1, т. 1 с прилагане на чл. 16 от ЗУТ за територията на местност „Бобош-север“, район Банкя

ВАРИС С ОРИГИНАЛА

дата: 23.12.2019 г. Подпис:



1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ, ОБХВАТ, ИЗГРАДЕНОСТ

Територията е в административните граници на район „Банкя“, Столична община, попадаща южно от м. „кв. Вердикал“ и западно от кв. 1 по регулационен план на м. „гр. Банкя“, съгласно схема с обхват, която е неразделна част от настоящото задание, с граници:

- от север – УПИ в квартали 38, 38а и 44 (по плана на м. „кв. Вердикал“);
- от изток – УПИ в квартали 1 (по плана на м. „гр. Банкя“) и 44 (по плана на м. „кв. Вердикал“);
- от юг – неурегулирани поземлени имоти в м. „Бобош“, попадащи в устройствени зони „Жм3“ и „Оз1“, съгласно ОУП на СО;
- от запад - неурегулирани поземлени имоти в м. „Ровините“, попадащи в устройствена зона „Зп“, съгласно ОУП на СО.

Територията, предмет на настоящото задание, граничи с действащ ЗРКП на местност „кв. Вердикал“, одобрен със Заповед № 310 от 12.07.1976 г. на Главния архитект на София, а в източна посока – с действащ ЗРКП за м. „гр. Банкя“, одобрен със Заповед № 4200 от 26.07.1977 г. на председател на Комитета по архитектура и благоустройство при Министерски съвет. В обхвата на заданието попадат поземлени имоти с влезли в сила ПУП, а именно: ИПР и ПЗ за УПИ ХХХVII-8755, 936 от кв. 44 и улица от о.т. 103К до о.т. 103Н, м. „Вердикал“, одобрен с Решение № 57 по Протокол 82/27.01.2011 г. на СОС, и ПРЗ за УПИ ХХХVIII-71 „за ЖС“ от кв. 44, м. „Вердикал“, одобрен със Заповед № РД-09-50-498/26.06.2015 г. на Главен архитект на СО. Подробните устройствени планове не са приложени. Територията в обхвата на заданието е преобладаващо незастроена.

Площта на територията в обхвата на заданието е приблизително 14,4 ха.

2. УСТРОЙСТВЕНИ ПРЕДВИЖДАНЯ

Съгласно ОУП на СО, приет с Решение на МС № 960/16.12.2009 г., територията попада в следните устройствени зони:

• „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания“ (Жм2), съгласно Решение № 67 от 14.02.2019 г. на Столичен общински съвет и т. 6 от Приложениято към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), с устройствени параметри: максимална плътност на застрояване 30%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) 1; минимална озеленена площ 60% (мин. 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност); максимална кота корниз 10м;

• „Зона на градски паркове и градини“ (Зп), съгласно т. 32 от Приложениято към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО паркове за ежедневен и седмичен отдих с площ над 5ха; допуска се застрояване със сгради и съоръжения за дейности, свързани с отдиха. Минимален размер на УПИ е 1ха. Прилагат се пределно допустими параметри на застрояване – максимална плътност на застрояване 1 %, максимален коефициент на интензивност (Кинт) 0.06, минимална озеленена площ 85% вкл. декоративни водни площи (минимум две трети от озеленената площ на парка е с висока дървесна растителност);

• „Зона за спорт и атракции, предимно в околградския район“ (Са2), съгласно т. 39 от Приложениято към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО предимно за обособени зони за спорт и атракции в извънселищни територии и в рамките на градските паркове. Прилагат се пределно допустими параметри на застрояване – максимална плътност на застрояване 10 %, максимален коефициент на интензивност (Кинт) 0.15, минимална озеленена площ 50% (две трети от озеленената площ е с висока дървесна растителност), максимална кота корниз съгласно т. 5 от „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания“ за Урбанизирани територии, Приложение към

ВАРНО С ОРИГИНАЛА

дата: 23.12.2019 г. Подпис:

чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и Раздел IV, Глава Трета от ЗУТ – Правила и нормативи за разполагане на сградите на основното застрояване

• „Смесена многофункционална зона предимно за околорадския район” (Смф2), съгласно т. 14 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО предимно за околорадския район и в части от София с изисквания за ограничаване натоварването на средата. Прилагат се пределно допустими параметри: максимална плътност на застрояване 40%, максимален коефициент на интензивност (Кинт) 1,2, минимална озеленена площ 40% (мин. 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност). За зони, тангиращи републиканската пътна мрежа, трансевропейските коридори и други пътища с активен транспортен трафик в околорадския район, се прилагат пределно допустими параметри: максимална плътност на застрояване 60 %, максимален коефициент на интензивност (Кинт) 1,2, минимална озеленена площ 30% (мин. 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност). Максимална кота корниз съгласно т. 5 от „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания” за Урбанизирани територии, Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и Раздел IV, Глава Трета от ЗУТ – Правила и нормативи за разполагане на сградите на основното застрояване.

Съгласно план-схема на първокласната улична мрежа на гр. София – класификация към ОУП на СО, ул. „Янтра”, която е основен транспортен подход към територията, е част от първостепенната улична мрежа – IV-ти функционален клас (главни улици). В раздел „Насоки за детайлни разработки” от ОУП територията е с необходимост от изработване на цялостен ПУП предимно с прилагане на чл. 16 от ЗУТ.

В обхвата на разработката попадат поземлени имоти (с идентификатори 02659.2196.660 и 02659.2196.2030 по КККР на гр. Банкя), които са в устройствена процедура, разрешена със Заповед № РД-09-50-319/30.04.2015 г. на Главния архитект на СО.

С Решение № 57 по Протокол № 82 от 27.01.2011 г. на СОС е одобрен проект за ПУП – Изменение на план за улична регулация – откриване на задънена улица от о.т.103к до о.т.103н и План за регулация и застрояване (ПРЗ) за създаване на УПИ XXXVII-875,936, кв. 44, м. „Вердикал”, район „Банкя”. Към настоящия момент няма данни относно прилагането на плана по смисъла на §22, ал. 1 от ЗР на ЗУТ.

Със Заповед № РД-09-50-498/26.06.2015 г. на Главния архитект на СО е одобрен План за регулация и застрояване с цел създаване на УПИ XXXVIII-71 „за ЖС”, кв. 44, м. „Вердикал”, район „Банкя”.

За територията са одобрени кадастрална карта и кадастрални регистри със Заповед № РД-18-13 от 17.01.2012 г. издадена от Изпълнителния директор на АГКК.

3. СОБСТВЕНОСТ

По данни на КККР – собствеността на поземлените имоти преобладаващо е частна.

4. МОТИВИ ЗА ВЪЗЛАГАНЕ

Във връзка с голям брой инвестиционни намерения за територията и възпрепятстването на реализацията им, както на собствениците на частни имоти в обхвата на разглежданата територия, така и от страна на община, поради неправилната форма на поземлените имоти и липсата на транспортен достъп до тях, е необходимо да се възложи изработването на цялостен проект за ПУП по реда на чл. 16 от ЗУТ.

С изработването и одобряването на проект за подробен устройствен план – План за регулация и застрояване (ПРЗ) по реда на чл. 16 от ЗУТ ще се осигурят устройствени условия за изграждане на необходимите публични мероприятия,

ВЯРНО С ОТПРИКАТА
дата: 23.12.2019 г. Подпис:

включително и на елементите на техническата инфраструктура, както и целесъобразно устройство на имотите от територията в съответствие с устройствените предвиждания на ОУП на СО, актуалната кадастрална основа и действащата нормативна уредба.

С процедурирането и влизането в сила на проекта за цялостен ПУП ще се създаде възможност за промяна на предназначението на имотите в обхвата – от земеделски в такива за неземеделски нужди, съгласно предвижданията на ОУП на СО.

5. ОСНОВНИ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ПРОЕКТИТЕ

5.1. План за регулация и застрояване съгласно чл. 110, ал. 1, т. 1 с урегулиране на поземлените имоти по реда на чл. 16 от ЗУТ

Проектът за ПУП – План за регулация и застрояване да се изработи по реда на чл. 16 от ЗУТ при спазване на предвижданията на ОУП на СО и разпоредбите на Закона за устройство и застрояване на Столична община с приблизителна площ 14,4 ха – съгласно приложената схема с териториален обхват.

Да се изработи върху одобрена кадастрална карта и специализирана карта, съгласно Глава шеста, Раздел I от Наредба №8 на МРРБ/2004 г. за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове в мащаб 1:1000 във фаза „Окончателен проект”.

5.2. Подробен комуникационно-транспортен план

Проектът да се изработи в съответствие с изискванията на чл. 51 от Наредба № 8/2001г. за ОСУП на МРРБ при спазване разпоредбите на Наредба № РД-02-20-2/2017г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии. ПКТП да се изработи еднофазно – окончателен проект.

Да се разработи съобразно с нормативните изисквания за функционалните класове, заложиени в комуникационно-транспортната схема към ПУП

Да се обвърже ситуационно и нивелетно с приетите нови и с действащите подробни устройствени планове на контактните територии.

Да се осигури максимална обвързаност със съществуващата улична мрежа, наличната и проектна инженерна инфраструктура в обхвата, както и с благоустроените озеленени площи и едроразмерна дървесна растителност.

5.3. Документация по чл. 19 от ЗУЗСО

Да се изготви геодезическо заснемане на съществуващата дървесна растителност с обем и съдържание, съгласно Наредба за изграждане, поддържане и опазване на зелената система на Столична община, изм. и доп. с Решение № 794 по Протокол № 45/21.12.2017г. на СОС, което да се съгласува с компетентните органи.

5.4. План схеми по чл. 108 от ЗУТ:

5.4.1. План за вертикално планиране – проектът за ПУП следва да бъде придружен от проект за вертикално планиране, от който да става ясно:

- бъдещото изменение на естествения релеф с картограма на земните маси;
- проектни и теренни коти на осовите точки, съответно записани в числител и знаменател;
- проектните коти на чупките на нивелетата, на екстремните точки – вододелни и водосливни в обсега на вертикални криви;
- наклонът на нивелетните прави, посока в процент и дължините, за които е изчислен наклонът;

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

дата: 23.12.2019 г. Подп.

- посоките на оттичане на повърхностните води от кварталните пространства след моделиране на съществуващия терен;
- вододелните и водосливните линии в кварталните пространства;
- местата, в които се събират повърхностни води, без да могат да се отвеждат гравитачно, като се посочва начинът на отвеждането им;
- местата на подлези, надлези и мостове с данни за техните височини.

5.4.2. План-схема за комуникационно-транспортната мрежа

Да се представи класификация на уличната мрежа. С план-схема на комуникационно-транспортната мрежа към проекта за ПУП следва да се определят функционалните класове на първостепенната и второстепенната улична мрежа. Да се разработи в достатъчно голям обхват, показвайки и осигурявайки връзка на новопроектираната улична мрежа със съседните територии.

5.4.3. Водопровод и Канализация

С план-схемите за водоснабдяване и канализация към проекта за ПУП следва да определи вида и техническите размери на инженерните съоръжения на водоснабдителната мрежа (главна и за територията). При оразмеряването на мрежата, да се вземат предвид приетите водоснабдителни и отводнителни параметри по ОУП и да се отчетат новите потребители (обекти), като им се осигури водоснабдяване и отводняване. Да се предвиди обвързка с контактни територии. Да се представи крайно решение за територията.

5.4.4. Електроснабдяване – към проекта за ПУП следва да се нанесат вида и техническите размери на съществуващите инженерните съоръжения на електроснабдителната (за територията) и електропреносната мрежа, имащи влияние върху предвижданията на ПУП. С проектната разработка трябва да се определи необходимата мощност за захранване на новите потребители в територията (по квартали и за цялата територия), съобразявайки се с изходните данни от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД и „ЕСО“ ЕАД. В случай, че електропроводите не са разположени в обхвата на уличната мрежа, в плана за застрояване трябва да бъдат нанесени сервитути. В застроителния план трябва да бъде показано проектно застрояване за нови трафопостове за захранване на бъдещите консуматори.

5.4.5. План-схема за далекосъобщителна и слаботокова мрежа – към проекта за ПУП следва да се отразят вида и техническите размери на инженерните съоръжения на съществуващата далекосъобщителна и слаботокова мрежа.

5.4.6. Газоснабдяване – към проекта за ПУП следва да се отразят вида и техническите размери на инженерните съоръжения на газоснабдителната мрежа

5.5. Запитване за преценяване на необходимостта от ЕО и ОС.

Да се изготви необходимата информация за запитване до РИОСВ в съответствие с Наредба за условията и реда за извършване на Екологична оценка на планове и програми и Наредба за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на планове програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите за опазване на защитените зони.

ВАРИАНТ С ОРИГИНАЛА

дата: 23.12.2019 г. Подпис

6. Изходни данни и материали:

- 6.1. Актуална кадастрална карта и кадастрални регистри в цифров вид, вкл. информация за имотите, които са общинска или държавна собственост (актове за общинска и държавна собственост);
- 6.2. Специализирана карта в цифров вид
- 6.3. Заснемане на трайната дървесна растителност и актуални данни за картотекирана растителност (ако има такава)
- 6.4. Информация за законно изградените и въведени в експлоатация сгради от тези, които са попълнени в кадастъра;
- 6.5. Влезли в сила ПР и ПЗ за проектната и контактната територия;
- 6.6. ПР и ПЗ в съдебна процедура за проектната и контактната територия;
- 6.7. ПР и ПЗ в процедура на изработване за проектната и контактната територия (вкл. и заявления за градоустройствени процедури);
- 6.8. Издадени визи за проектиране за проектната територия (ако има такива);
- 6.9. Издадени разрешения за строеж за проектната територия (ако има такива);
- 6.10. Изходни данни от експлоатационните дружества – с актуални данни за наличните проводи в цифров вид;
- 6.11. План на подземните проводи и съоръжения – в цифров вид;
- 6.12. Одобрени план-схеми (и работни проекти) за изграждане на техническата инфраструктура за проектната и контактната територия (ако има такива);

7. Представяне на проекта:

7.1. План за регулация и застрояване съгласно чл. 110, ал. 1, т. 1 с урегулиране на поземлените имоти по реда на чл. 16 от ЗУТ – да се представи в 3 бр. екземпляра и в следния обем и съдържание:

- План за регулация в М 1:1000;
- План за регулация и застрояване в М 1:1000;
- Обяснителна записка.

7.2. Подробен комуникационно-транспортен план в обем и съдържание съгласно чл. 51 от Наредба № 8/2001г. за ОСУП на МРРБ. Ситуационното решение да бъде в М 1:1000 – да се представи в 3 броя екземпляра и 1 брой диск, съдържащ цифров модел в *.dwg формат и текстови файлове.

- ПТКП в М 1:1000;
- Обяснителна записка.

7.3. Документация по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО – да се представи в 3 бр. екземпляра.

7.4. План схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ – да се изработят следните план схеми:

7.4.1. План-схема за вертикално планиране – да се представи в 3 бр. екземпляра и в следния обем и съдържание:

- план-схема за вертикалното планиране в М 1:1000;
- надлъжните и напречните профили на новопроектираните или променящите се във височина улици в М 1:100/1000;
- обяснителна записка.

7.4.2. План-схема на комуникационно-транспортната мрежа – да се представи в 3 броя екземпляра.

ВЪРНО С ОПРИТНАЛА
дата: 23.12.2019 г. Подпис:

7.4.3. План-схеми за водоснабдяване и канализация

- част „Водоснабдяване” – да се представи в 3 бр. екземпляра и в следния обем и съдържание:
 - План-схема на водоснабдителната мрежа и съоръжения в М 1:1000;
 - Обяснителна записка и оразмерителни данни.
- част „Канализация” – да се представи в 3 бр. екземпляра и в следния обем и съдържание:
 - План – схема на канализационната мрежа и съоръжения в М 1:1000;
 - Обяснителна записка и оразмерителни данни.

7.4.4. План-схема за електроснабдяване – да се представи в 5 бр. екземпляра и в следния обем и съдържание:

- План-схема на електроснабдителната мрежа и съоръжения в М 1:1000;
- Обяснителна записка и оразмерителни данни

7.4.5. План-схема за далекосъобщителна и слаботокова мрежа – да се представи в 3 бр. екземпляра и в следния обем и съдържание:

- План-схема на далекосъобщителната и слаботоковата мрежа и съоръжения в М 1:000;
- Обяснителна записка.

7.4.6. План-схема за газоснабдяване – да се представи в 3 бр. екземпляра и в следния обем и съдържание:

- План – схема на газоснабдителната мрежа и съоръжения в М 1:1000
- Обяснителна записка

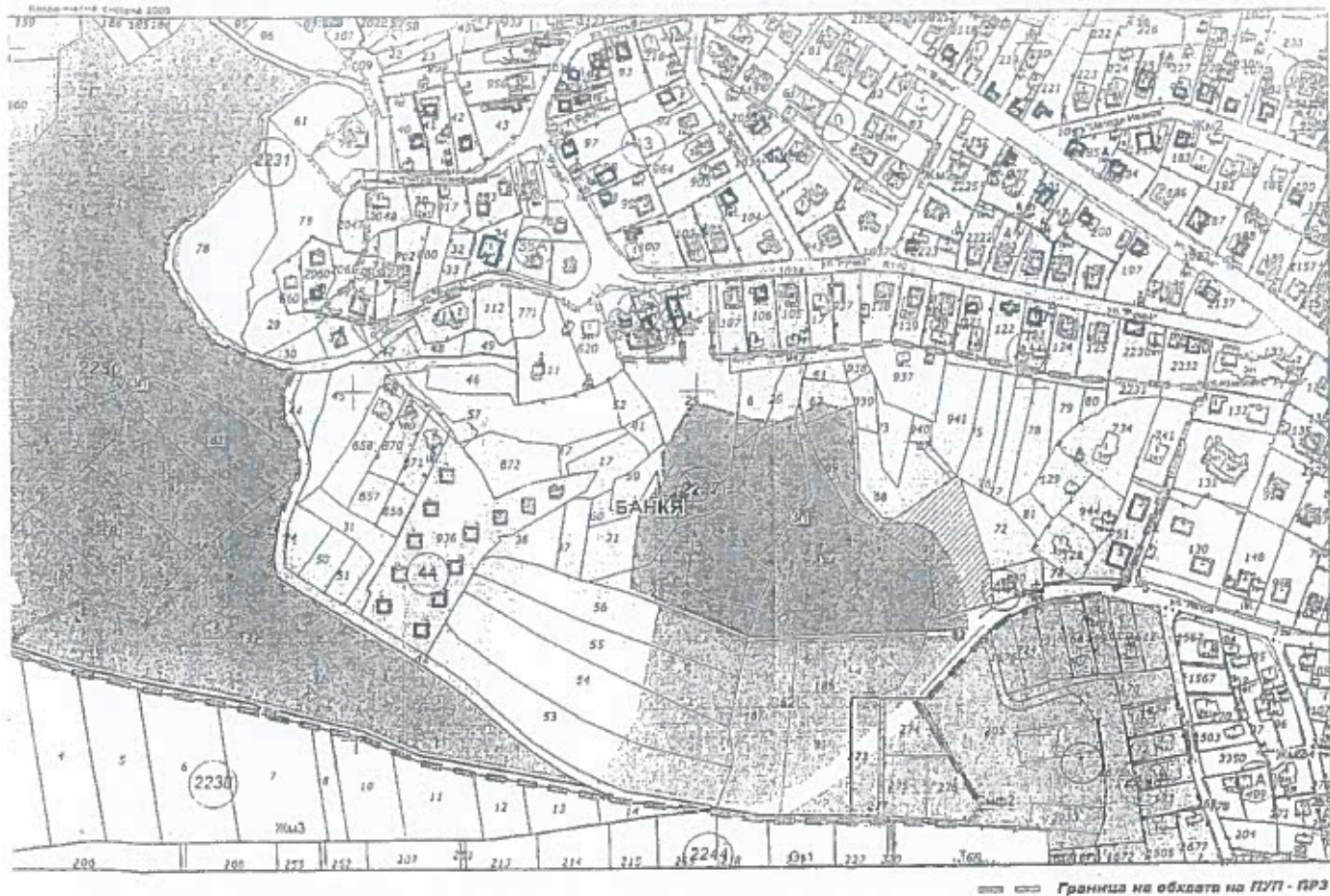
7.5. Запитване за преценяване на необходимостта от ЕО и ОС – да се представи в 3 бр. екземпляра

Материалите по т. 7 да се предоставят и в цифров вид на магнитен носител – 1 бр. CD, като чертежите са във векторен формат.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

дата: 23.12.2019 г. Подпис:

ОБХВАТ НА ПУП-ПРЗ ЗА М. "БОБОШ-СЕВЕР", РАЙОН "БАНКЯ"



ПРЕДСЕДАТЕЛ:

/ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ/

ВАРИО С ОРИГИНАЛА

дата: 23.12.2019 г. Подпис: