

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

ОБЕКТ:

Подробен устройствен план – план за регулация и застрояване и план за улична регулация (ПУП – ПРЗ и ПУР) за ПИ 11884.5964.254 от КККР на с.Войнеговци, район Нови Искър, СО и нова улица и нова улица от ОТ188 до ОТ6 и от ОТ7-ОТ6-ОТ4е

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

Валентина Каваленова Младенова

ФАЗА:

ОКОНЧАТЕЛЕН ПРОЕКТ

ЧАСТ:

ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ

1. Основна цел и основание за изработване на ПУП

Настоящият проект е изработен по възлагане на собственика на поземлен имот с идентификатор 11884.5964.254, м. „в.з.Русия“, с.Войнеговци, район „Нови Искър“, СО и на основание Заповед №РА50-865/07.10.2022г. за разрешение за изработване на ПУП – ПРЗ и ПУР, издадена от главния архитект на СО. Със Заповедта е определен видът на ПУП, както и обхват на ПУР за връзка на нова улица с действащ ПУР и със съществуващата улична мрежа на населеното място, по приложеното мотивирано предложение.

Целта на проекта за ПУП - ПРЗ и ПУР е да се изработи проект за урегулиране на поземлен имот с идентификатор 11884.5964.254, м. „в.з.Русия“, с.Войнеговци, район „Нови Искър“, СО, като се създаде нов урегулиран поземлен имот с оптимални условия за изграждане на жилищна сграда и се осигури лице и достъп от уличната мрежа на населеното място.

Проектът се изработва при спазване на изискванията на Закона за устройство на територията, Общия устройствен план на Столична община (ОУП на СО) и Закона за устройство и застрояване на Столична община (ЗУЗСО), Наредба №7 за ПНУОВТУЗ, Наредба №8 за ОСУСП, както и подзаконовата приложима нормативна уредба.

Проектното решение се придържа максимално близко до приложеното мотивирано предложение, като спазва всички изисквания на действащите териториално - устройствени, хигиенни и противопожарни норми. Спазени са указанията на одобряващия орган, предписани в Заповед №РА50-865/07.10.2022г. на Главния архитект на СО.

2. Данни за имота и обхват на плана

ПИ с идентификатор 11884.5964.254 се намира в гр. София, район „Нови Искър“, местност „в.з.Русия“, Територия §4-ЗСПЗЗ, местност Язовина, по КККР одобрени със Заповед РД-18-4/11.01.2012г. на Изпълнителен директор на АГКК, съгласно скица №15-

764643-13.07.2021г., издадена от СГКК-гр.София. Трайното предназначение на територията е „урбанизирана“, а НТП е „ниско застрояване до 10м“. Площта на имота е 606 кв.м.

Със ЗРП на м. „Войнеговци“ е одобрена и влязла в сила улична регулация действащ регулационен план на местност "в.з. Русия" за кв. 21 и улици: от осови точки 191 -190 - 189 - 188 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199-194-192-191, улица тупик от осови точки 194А-194Б-194В, одобрени с Решение № 15 по Протокол № 18 от 13.11.2000 г. на СОС и действащ План за регулация и застрояване на местност "Войнеговци" за кв. 2А и от И УЛ.О.Т.4Б-4Г-4Д-4Е-4Ж;4Г-4З-4И, одобрен със Заповед № РД-09-50-533/30.10.2003 г. на Главен Архитект на гр. София.

ПУП - ПРЗ и ПУР се изработва в обхват ПИ 11884.5964.254, кв. 21, м.„в.з.Русия“, и нова улица до обвързване с действащ ПУР – нова улица от ОТ 188 – ОТ 6, нова улица по ОТ 7 – ОТ 6 – ОТ 4е – ОТ 4д по одобреното към заповедта мотивирано предложение. В разработката са показани съседните имоти и имотите от съседните квартали с предвиденото или реализирано в тях застрояване, без да бъдат обект на ПУП.

3. Предвиждания на ПУП – ПРЗ и ПУР

Планът за регулация предвижда урегулиране на поземлен имот с идентификатор 11884.5964.254, като се образува нов УПИ I-254, с отреждане „за жилищно строителство“, в нов квартал с номер 22. Поради необходимото провеждане на нова улична регулация, улично-регулационните линии не съвпадат с имотните граници на ПИ, като единствено вътрешната регулационна линия е поставена по имотната граница. Както е посочено в Заповедта за допускане изработването на ПУП, след приемането на проекта за ПУП от ОЕСУТ и преди одобряването му следва да се представи предварителен договор за уреждане на сметки по регулация (прилагане на регулационния план) и прехвърляне на собственост със Столична община по чл.15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ за придаваемите към УПИ части от общински имоти с идентификатори 11884.5964.211 и 11884.5964.170 по ул."Стара планина". Лице към улична регулация за новия УПИ се осигурява от новопредвидените улици от ОТ 188 до нова ОТ 6 и от нова улица от ОТ 7 – ОТ6 – ОТ4е – ОТ 4д, съгласно изискванията на чл.14, ал.3, т.1 и ал.4 от ЗУТ. Новообразуваният УПИ I-254, кв.22, е заобиколен от три страни с улици и има една вътрешна странична регулационна линия.

УПИ се намира в устройствена зона „Жв“ от група „Жилищни устройствени зони“ по ОУП на СО приет с Решение №697 /51/19.11.2009 г. и Решение №960/16.12.2009 от МС и Решение №67 на СОС от 14.02.2019г.. Жилищните устройствени зони се застрояват предимно с жилищни сгради. Съгласно т.8 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, устройствените параметри на УЗ „Жв“ – вилна зона, са:

Максимална плътност на застрояване 25%

Максимален коефициент на интензивност на застрояването Кинт 0,8

Минимална озеленена площ 60%, като най-малко 50% от нея е с висока дървесна растителност

Височина на застрояване – максимална кота корниз 8,50м и максимална кота било 10,0 м

Ивица с неравномерен контур и минимална площ по западната граница на ПИ попада в УЗ „Тзв“ - Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути, която обхваща зона за озеленяване и укрепване на близкото дере. Контурът на УЗ „Тзв“ е определен преди одобряване на КККР за местност Язовина, одобрени със Заповед РД-18-4/11.01.2012г. на Изпълнителен директор на АГКК (с които са установени имотните граници на ПИ 11884.5964.254), на което се дължи неговата неравномерна форма проведена по отразена в топографските карти теренна даденост. Към настоящия момент в ПИ и в неговата близка околност няма съществуващо озеленяване, било то саморасло или в изпълнение на целенасочена дейност, за което е приложена заверена от отдел „БД“ Декларация по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО. Тъй като съгласно чл.104, ал.1 от ЗУТ с общите устройствени планове се определят общата структура и преобладаващото предназначение на териториите, а конкретното предназначение на УПИ се определя с ПУП (чл.8 от ЗУТ), то приемаме, че поради малкия размер на частта от ПИ попадаща в УЗ „Тзв“, тя няма отношение към определяне на конкретното предназначение на УПИ, което е в съответствие с определената за територията му УЗ „Жв“. В допълнение на това, контурът, по който е положена границата на УЗ „Тзв“ вече не съществува в кадастралната основа и не може да бъде конкретизиран като естествен делител в територията и съответно да служи като граница между две устройствени зони. Поради тези причини цялата площ в границите на имота и новообразувания УПИ е определена като попадаща в УЗ „Жв“.

Новообразуваният УПИ I-254, кв.22, е ъглов, с лице към три улици по три от страните си. Четвъртата му страна е странична регулационна линия, тоест УПИ няма дъно. Застрояването е съобразено с всички изисквания за разстояния през улица и вътрешни регулационни линии без да се използват намалени разстояния. В УПИ се предвижда свободно стояща, нискоетажна жилищна сграда.

В близост преминава трасето на ВЕ 220 kV, което е отразено на плана за застрояване, като са взети предвид данни от кадастралната основа и ортофото картата към нея от 2016 - 2019г. Сервитутът на електропровода е определен съгласно размерите регламентирани в Приложение №5 към чл.7, ал.1, т.5 от Наредба №16 от 09.06.2004г. за сервитутите на енергийните обекти, като за ВЕ 220 kV през населени места минималните размери на сервитутната зона са по 26,0 м от двете страни на оста на ВЕ,

в конкретния случай по 26,50м, както е в действащия за кв.21 ПУП. Сервитутът на електропровода не засяга границите на УПИ и предвиденото в него застрояване. В границите на ПИ 11884.5964.254 е монтиран мачтов трафопост и електрически стълб. Електрическият стълб е от електроснабдителната мрежа ниско напрежение. Сервитутите за въздушните електропроводи са определени съгласно Наредба № 16 от 9 юни 2004 г. за сервитутите на енергийните обекти, последно изм. и доп. ДВ. бр.39 от 28 Април 2020г., Приложение № 1 към чл. 7, ал. 1, т. 1:

Минимални размери на сервитутните зони за енергийни обекти за производство пренос, разпределение и преобразуване на електрическа енергия, включително за язовири, събирателни и напорни деривации и хидротехнически съоръжения към тях..

№	Вид на	Минимални размери на сервитутните	Предназначение
	Електроенергийния обект/съоръжение	зони	на сервитутната зона
6.	Мачтов трансформаторен пост (МТП)	Площадка с размери 4,5 m x 4,5 m, в която е разположен МТП.	Експлоатация и ремонт.
16.	Електрическа мрежа ниско напрежение	Ивици по оста на трасето на ВЕ с размери: 4,5 m от едната страна и 1,5 m от другата страна - към сгради	Изграждане, експлоатация и ремонт

4. Инженерни мрежи

В границите на ПИ 11884.5964.254 е монтиран мачтов трафопост и електрически стълб, чието наличие е установено от собствениците при извършване на подробното геодезическо заснемане. С оглед на това, че в имота ще се изгражда еднофамилна жилищна сграда, необходимото захранване може да се осъществи от наличната в имота мрежа.

Поради липса на техническа възможност за свързване с водопроводната мрежа на населеното място, водоснабдяването на УПИ ще се осъществи чрез собствен водоизточник – сондаж в границите на имота за собствени потребности за домакински цели. Ще бъдат предприети действия за изграждане на сондаж в границите на имота по реда, указан от БД „Дунавски район“.

В близост до имота няма съществуваща канализация. Отвеждането на битовите отпадъчни води ще бъде във водоплътна изгребна яма в границите на имота.

Съставил: арх.Олга Дякова

