

ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН - ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ

за ПИ 68134.6001.108 по КККР на кв. "Враждебна",
м. "Голямата локва", Търговски парк-2, р-н "Панчарево"
за създаване на нов УПИ VIII, кв.42 за автомивка, ПГТП, автосервиз,
ТИР паркинг, заведение за общ. хранене с магазин и ТП

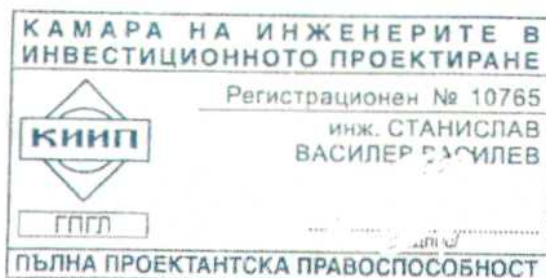
ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

Част: ПУП - ПРЗ - Генплан



Проектант:

Арх. Георги Ангелов



Проектант:

Инж. Станислав Василев

25.05.2017

Изходни данни

1. Опорни материали
 - Кадастрална карта на територията
 - Скица на имота
 - Геодезическо заснемане на имота
 - Влезли в сила частични ПРЗ
 - Земеделски кадастър
 - Общ устройствен план на Столична община
2. Правила и нормативи за планиране на населените места
3. Наредба №5 за правила и нормативи по териториално и селищно устройство
4. Наредба №8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове
5. Закон за устройство и застрояване на Столична община
6. Заповед за допускане за изработване на устройствена процедура за ИПР и ПРЗ на Гл. архитект на СО № РД-09-50-371/20.05.2015 г.

Цел на проекта

Проектът ПУП – ПРЗ има за цел да създаде устройствена основа за реализиране на инвестиционно предложение за изграждане на: *Автомивка, Пункт за годишен технически преглед, Автосервиз, ТИР паркинг, заведение за обществено хранене с магазин и ТП* на територията на имота.

Данни за имота

Поземленият имот с идентификатор № 68134.6001.108 по КККР на кв. Враждебна, м. Голямата локва, Търговски парк 2, кв.42, район Панчарево, е разположен източно от Столичен околоръстен път – “Източна дъга”

Имотът е собственост на Георги Василев и Румен Денчев, с документ за собственост – н.акт №105, том II, рег. №28945, дело №300 от 11.12.2014г.

Площа на имота е 3501 м²

Имота е с равнинен релеф. Наклонът на терена е равномерен, като северната част е по ниска от южната. Средният наклон е около 0,5%. Най високата точка в имота е 530.61м (в южната част), а най ниската е 529.45м. Денивелацията е 1.16м.

П.И. е зает изцяло от диворастяща тревиста растителност. Липсва висока дървесна растителност. Сред тревистата растителност са разположени няколко диворастящи храсти с височина под 1м.

В имота няма изградени постройки.

До имота няма изградена пътна мрежа, обслужва се от селскостопански път.

По предвижданията на ОУП на Столична община имотът попада в устройствена зона “Смф2” (смесена многофункционална зона) с показатели на застрояване:

- Максимална плътност на застрояване – 60%
- Кинт – 1,2
- Кота корниз – до 15м
- Минимална зелена площ – 30%

Проектно решение

Проектът е съобразен с предвижданията на ОУП на Столична община (приет с Решение №960/16.12.2009 г. на Министерски съвет) по отношение на устройственото зонироване и изискванията към съответните устройствени зони. Подробният устройствен план е изпълнен при спазване на действащата нормативна уредба за устройствено планиране – ЗУТ, ЗУЗСО и поднормативните актове.

Проекта е изработен върху одобрена кадастрална карта и е обвързан с влезите в сила ПУП – ПРЗ за съседни територии както и с транспортно комуникационното решение на Столичен околоръстен път – “Източна дъга”.

С проектното решение се цели най-напред да се осигури транспортен достъп до обекта. Той се намира в непосредствена близост до Околоръстения път, но в тази част не е проектирано локалното платно.

За осигуряване на транспортен достъп е проектирано локално платно на Околоръстен път с дължина 130.00 метра. То е с две платна с широчина по три метра, общо 6 метра. Между локалното платно и Околоръстения път е проектирана буферна зона, предназначена за озеленяване с широчина 8 метра. Локалното платно е проектирано изцяло върху имоти, публична общинска собственост (ПИ 307 и ПИ 409), отредени за транспорт и не засяга частни имоти.

С проекта се променя регулационната линия на Околоръстен път, като с проектното решение тя съвпада с границите на имотите, обслужвани от локалното платно.

За обслужване на имота са предвидени две точки на достъп: а) вход за тирове и автомобили; б) изход за тирове и автомобили.

С настоящият проект не се променят границите на ПИ 108; не се засягат други имоти, освен предвидените за изграждане на локално платно на Околоръстен път.

Сградите и съоръженията ще бъдат разположени при спазване на изискванията на ЗУТ и нормативните отстояния от границите на имота.

В свободните от сгради и съоръжения площи се предвижда озеленяване с тревна и висока растителност.

Проектът предвижда оформяне на вътрешната алейна мрежа с трайно асфалтово покритие и тротоари покрити с плочници

В района няма водопровод и канализация. Затова се предвижда обектът да се захранва с вода от собствен водоизточник и да се изгради изгребна яма.

Електроснабдяването ще се осъществи чрез полагане на кабел 20kV (по допълнителен проект) и изграждане на трафопост в границите на имота.

Около района има приети частични РЗП, с които е съобразен обхвата на разработката.

Оформяне на чертежите

Проектите са разработени като планове в М 1 : 1000. Те са оформени на листа А3. На тях са нанесени следните елементи:

▪ Граници и номера на имоти по цифровия кадастър. Оформени са в черен цвят, с линии с дебелина 0.2mm.

▪ Релефът на терена (хоризонтали), оформени в кафяв цвят. Основното сечение на релефа е 1 m, като са използвани допълнителни и спомагателни хоризонтали за оформяне на равнинните участъци.

▪ Одобрените и запазващи се регулационни линии са оформени в червено, а променените и новопроектирани – в кафяво.

▪ Одобрените и запазващи се бордюрни линии са оформени в син цвят, а променените и новопроектирани – в зелен.

▪ Одобрените и запазващи се осови линии и осови точки са оформени в черен цвят, а променените и новопроектирани – в кафяв.

▪ Фоновите елементи за оформяне на имоти и сгради са в съответствие с зададените в нормативните документи.

Всички означения в чертежа са в съответствие Наредба 8 от 14 юни 2001 г. за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове и Закон за устройство и застрояване столична община.

Съставил:
/ арх. Г. Ангелов /