



СЪДЪРЖАНИЕ

1. Обосновка за изготвяне на заданието

- 1.1 Предмет на заданието
- 1.2 Цел и задачи на заданието

2. Административни граници, териториален обхват, прилежащи територии

- 2.1 Административни граници
- 2.2 Териториален обхват
- 2.3 Прилежащи територии

3. Информационна база

4. Изисквания към съдържанието на заданието

- 4.1 Съответствие с нормативните актове
- 4.2 Съответствие с други планове и проекти на Столична община

5. Характеристика и специфични особености на проектната територия

- 5.1 Устройствена обезпеченост
- 5.2 Комуникационно – транспортен анализ на територията
- 5.3 Инфраструктурен анализ на територията
- 5.4 Подходи и достъп
- 5.5 Релеф, характер на земното покритие, хидрология
- 5.6 Растителност и алейна мрежа
- 5.7 Сгради и съоръжения в обхвата
- 5.8 Собственост

6. Основни изисквания във връзка с предмета на заданието

7. Изисквания към проекта за ПУП – ПРЗ

- 7.1 Общи планово – композиционни изисквания
- 7.2 Основни дейности и зони

8. Предроектни проучвания

9. Зони на парка и предложение за тяхното съдържание

- 9.1 Северна зона
- 9.2 Централна зона
- 9.3 Южна зона

10. Обем, съдържание и комплектоване на проекта за ПУП – ПРЗ

11. Изисквания за обем и съдържание към задание за Паркоустройствен проект

12. Изходни данни и проектни материали

13. Приложения

- 13.1 Извадки от ОУП на СО и действащи устройствени разработки- 18бр.
- 13.2 Графични материали към предпроектни проучвания – 3бр.



ЗАДАНИЕ

ЗА ПРОЕКТИРАНЕ НА ПУП НА ТЕРИТОРИЯТА НА НОВ ПАРК „ИЗТОК” – РАЙОН „МЛАДОСТ”, В ГРАНИЦИТЕ НА ЗОНАТА НА ГРАДСКИ ПАРКОВЕ И ГРАДИНИ, ОПРЕДЕЛЕНА С ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА, ПРИЕТ С РЕШЕНИЕ № 960/2009г. НА МИНИСТЕРСКИ СЪВЕТ. ПРЕДПРОЕКТНИ ПРОУЧВАНИЯ

1. ОБОСНОВКА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ЗАДАНИЕТО

София като столица на България е териториален център за обитаване и труд. Поради големите си размери и непрекъснато увеличаващия се брой на жителите и е необходимо да се гарантира добър европейски стандарт за техния отдих и околна жизнена среда.

1.1 Предмет на заданието

Настоящото задание е изготвено във връзка намерението на Столична Община да обезпечи с Подробни Устройствени Планове територии, определени по ОУП за паркови зони. Една от тях е територията на нов парк „Изток” в границите на административен район „Младост”.

Заданието ще послужи за изготвяне на Подробен Устройствен План за регулация и застрояване на разглежданата територия.

Заданието е изготвено съгласно чл.125 от ЗУТ и съдържа изисквания относно териториалния обхват, устройство на територията и изискванията при проектирането.

1.2 Цел и задачи на заданието

Цел на заданието:

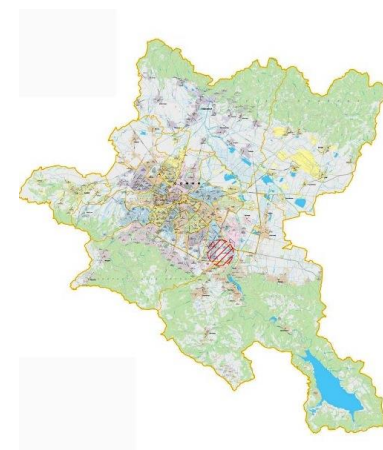
Да формулира основните задачи за проектиране и да набележи основните насоки за развитие на територията и обхвата на Подробния Паркоустройствен Регулационен и Застроителен План съобразени с действащите нормативи.

Задачи на заданието:

- Да направи обща характеристика на територията
- Да определи границите и точния обхват на територията
- Да обоснове контактните територии и връзките на бъдещия парк с тях.
- Да изготви обобщен анализ за моментното състояние на територията /устройствено състояние, изграденост, собственост, инфраструктура, тенденция в реализацията на устройствените намерения/
- Да се изяснят и детайлизират предвижданията за развитие и ограниченията, произтичащи от схеми и планове от по-високо йерархично ниво, с което да се очертаят нормативните и устройствени изисквания към обема и съдържанието на бъдещия ПУП.
- Да се формулират изискванията към проектните проучвания към ПРЗ на парка.

2. АДМИНИСТРАТИВНИ ГРАНИЦИ, ТЕРИТОРИАЛЕН ОБХВАТ, ПРИЛЕЖАЩИ ТЕРИТОРИИ

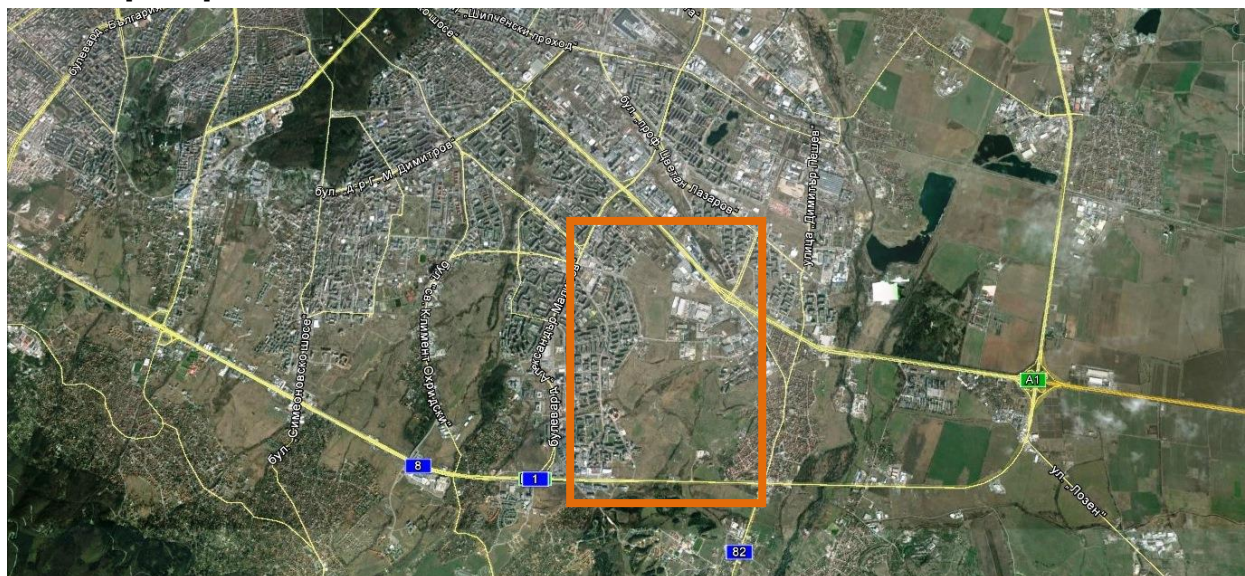
2.1 Административни граници



Територията, определена за новия парк „Изток” се намира в югоизточната част на град София в административните граници на район „Младост”.



2.2 Териториален обхват



съществуващо положение – сателитна снимка / — обхват на обекта

Теренът попада между регулационните граници на „Младост 3”, „Младост 4”, Околовръстен път, ж.к.„Експериментален”/Горубляне/, НПЗ „Изток” и бул.„Копенхаген”.

Обхваща местностите „Ладина падина”, „Фитишица” и „Грамадите”.

Транспортните артерии, които оформят контактните граници на парка са :

- проектно трасе на бул.„Копенхаген”/III^a клас/, изграден от продължението на бул.„Андрей Сахаров” до спирката на метрото„Младост 3”;
- ул.„ген.Радко Димитров”; ул.„Жечо Гюмюшев”;
- проектна улица източно от блок 413, 414;
- проектно трасе ул.„Ал. Паскалев” /III^b клас/;
- ул.„Филип Аврамов”;
- ул.„проф. Александър Танев”;
- Околовръстен път /I^b клас/;
- регулационно /проектно/ трасе улица /III^b клас/, свързваща Околовръстен път с бул.„Копенхаген” и явяваща се източна регулационна граница на парка.

В зоната на контактните граници на парка основно в устройствени зони Смф1, Оз1, Оз2 има процедирани и влезли в сила устройствени разработки, чиито терени не са предмет на бъдещото проектиране на ПУП, но трябва да бъдат прицезирани във връзка прилагането на ОУП с неговите функционални зони и изискванията наложени от ЗУЗСО.

В така посочения обхват територията , предложена за парк възлиза на 125ха. / Приложение № 1, 2 към настоящето задание./

Съгласно ОУП на СО, приет с решение № 960/2009г. на МС територията на парка се пресича от две транспортни артерии, свързващи „Младост 3” и „Младост 4” със НПЗ „Изток”, кв.„Горубляне” и Самоковско шосе. Това са ул.„инж.Георги Белов” /IV клас/, функционираща в момента и проектно трасе на улица, продължение на ул.„Ал. Паскалев” /III^b клас/.

При това положение на напречната комуникационна мрежа територията на парка се разделя на три основни зони:

- **Северна** – с площ от **20 ха.**
- **Централна** – с площ от **13 ха.**
- **Южна** – с площ от **92 ха.**

За територията на район „Младост” са одобрени Кадастрална карта и Кадастрални регистри със заповед на Изпълнителния директор на Агенция по Геодезия, Картография и Кадастър.

2.3 Прилежащи територии

Градските територии, които граничат директно със зоната на парка са:

- на север – ж.к. „Младост”1^a, терен на БАН, терени на търговски обекти и офис центрове между бул. „Цариградско шосе” и бул. „Копенхаген”. При функционирането на спирката на метрото „Младост 3” и бъдещото доизграждане на бул.„Копенхаген” контактните територии в северна посока могат чувствително да се увеличат, като включат в себе си „Комплекс Цариградски”, ж.к.„Дружба 2” и др.
- на изток – Научно Производствена Зона „ИЗТОК”, терените за бъдещия ж.к.„Експериментален” и кв. „Горубляне”.



- на юг – през Околовръстен път – зелените зони на местност „Широки рид“, ж.к „София – Вилидж“ и други частни жилищни комплекси.
- на запад – ж.к.“Младост 3”, ж.к.“Младост 4”, терени с обслужващи функции между ж.к.“Младост 4” и Околовръстен път.

3. ИНФОРМАЦИОННА БАЗА

Като база за изготвяне на заданието за проектиране на ПУП – Подробен Паркоустройствен Застроителен и Регулационен План е послужила следната изходна информация:

- ОУП на СО приет с решение № 960/2009г. на МС.
- Действащи подробни ПРЗ на контактните територии.
- Данни от „ГИС – София“ ЕООД за действащи ПР и ПЗ в комуникационния обхват на разработката.
- Кадастрална карта на район „Младаст“
- Копия от частични ПУП, визи и разрешения за строеж, касаещи територията.
- Данни от „ГИС – София“ ЕООД за съществуващи в момента подземни проводни и съоръжения.
- Данни за собствеността, извлечения от кадастралната карта и имотен регистър.

4. Изисквания към съдържанието на заданието

4.1 Съответствие с нормативни актове

При изготвяне на проекта за ПУП – ПРЗ да се спазят изискванията на следните нормативни документи:

- Закон за устройство и застрояване на столична община /ЗУЗСО/.
- Закон за устройство на територията /ЗУТ/.
- Закон за опазване на околната среда

- Наредба №7 за правила и нормативи за отделните видове територии и устройствени зони.
- Наредба за изграждане, стопанисване и опазване на зелената система на Столична община.
- Наредба за правила и норми за разполагане на техническите проводни и съоръжения в населените места.
- Наредба за организация на движението на територията на Столична община.
- Наредба №2 за планиране и проектиране на комуникационно – транспортните системи урбанизираните територии.
- Наредба за преместваеми обекти, за рекламните, информационните и монументално – декоративни елементи и за рекламната дейност територията на Столична община.
- Наредба №8 за обем и съдържание на устройствените планове и схеми.

4.2 Съответствие с други планове и проекти на СО

Проектът за ПУП – ПРЗ следва да се съобрази с действащите планове от по – високо йерархично ниво, както следва:

- Общ устройствен план на Столична община, приет с решение № 960/2009г. на МС/. По отношение на функционално допустимите дейности и параметри на застрояване ОУП има задължителен характер.
- Схема за развитие на велосипедния транспорт към ОУП на СО.
- Кадастрална карта
- Действащи подробни устройствени планове на контактните територии.



5. ХАРАКТЕРИСТИКА И СПЕЦИФИЧНИ ОСОБЕНОСТИ НА ПРОЕКТНАТА ТЕРИТОРИЯ

5.1 Устройствена обезпеченост

5.1.1 Общ устройствен план на СО

Според предвижданията на ОУП на СО и съгласно изискванията на Закона за устройство и застрояване на Столична община и ЗУТ територията, предмет на разработката попада в устройствени категории със следното предназначение, основни и допълващи функции и ограничения.

- **„Зона за градски паркове и градини” (Зп).**

Паркове за ежедневен и седмичен отдих с площ над 5ха.; допуска се застрояване със сгради и съоръжения за дейности, свързани с отдиха. Собствеността в тази зона може да бъде и частна. Необходимите площи за широко обществено ползване, които са задължително публична общинска собственост се определят въз основа на ПУП. Минимален размер на УПИ е 1ха. Минимум две трети от озеленените площи на парка е с висока растителност. Прилагат се допустими параметри на застрояване:

– макс. Плътност 1%, макс.Кинт 0,06, минимум озел. площ 85%/ включително декоративни водни площи/.

- **„Терени за озеленяване на улици, реки, дерета и др. (Тзв).**

Озеленени терени с компактна или лентова форма, осъществяващи връзки между елементите на зелената система.

По улиците от I до III клас включително задължително се предвижда край улично озеленяване с дървесна растителност. От двете страни на реките задължително се предвижда укрепващо и мелиоративно озеленяване с ширина мин.3м. Не се допуска строителство с изключение на инженерни мрежи и алеи. В сервитутите на инженерните съоръжения не се допуска засаждане на висока растителност.

- **„Терени с конкретно предназначение за спорт и атракции” (Тск).**

За спортни и атракционни паркове, включително водни паркове, голф игрища, панаири и др. със специфичен устройствен режим, конкретизиран с ПУП, като параметрите на застрояване не могат да надхвърлят пределно допустимите.

Прилагат се допустими параметри на застрояване:

– макс. плътност 25%, макс.Кинт 0,5, мин.озеленена площ 40%.

- **„Терени за обществено обслужващи дейности и озеленяване в градския район” (Оз1).**

Предимно в градския район. Застроява се със сгради за обществено обслужване. Допуска се до 30% от РЗП да бъде с жилищно предназначение, като партерните етажи задължително са със обществени функции. От озеленената площ мин. 50% е с висока дървесна растителност.

Прилагат се допустими параметри на застрояване:

- макс. плътност 30%, макс.Кинт 1,2, мин.озеленена площ 50%.

- **„Терени за обществено обслужващи дейности и озеленяване в околградския район” (Оз2).**

Предимно в околградския район и в периферията на градските паркове. Не се допускат жилища и офис сгради. От озеленените площи мин. 50% е с висока дървесна растителност.

Прилагат се допустими параметри на застрояване:

- макс. плътност 20%, макс.Кинт 0,8, мин.озеленена площ 60%.

- **„Терени за площни обекти на електроснабдяването и електронните съобщения” (Тел).**

За електростанции, ел-подстанции, телефонни, радио, телевизионни и други телекомуникационни централи.

За подробна графична информация за устройствените категории в които попада територията на парк”Изток” е предоставено копие извадка от ОУП на СО – Приложение №3 към настоящето задание.

• По отношение пресичащите и рамкиращите местността елементи на първостепенната улична мрежа е представено копие извадка от план схема с класификация на първостепенната улична мрежа към ОУП на СО /приложение № 4, 5към настоящето задание/.

• По отношение развитието на велосипедната мрежа е представена извадка от схемата на велосипедния транспорт към ОУП на СО /приложение №6 към настоящето задание/.



- По отношение на комуникационно – транспортната система е предоставена извадка от схемата за масов градски релсов електротранспорт /приложение № 7 към настоящето задание/ и карта на маршрутите на градския транспорт /приложение № 8 към настоящето задание/.
- По отношение тематичната насоченост на територията за проектиране в система “Отдых” към ОУП но СО е представена извадка /приложение № 9 към настоящето задание/.

5.1.2 Подробни устройствени планове

Регулационните отреждания на урегулирани подземни имоти /УПИ/ по действащите ПУП за части от територията в контактните граници на парка са определени от проектантите на различни планове и съгласувани с администрацията на Столична Община в предишни времеви периоди при различни нормативни и устройствени условия, без да има решение и концепция за устройство на парка. Някои от тях са в противоречие на регламентираните от ОУП граници на устройствените зони и параметри.

5.2 Комуникационно – транспортен анализ на територията

Съгласно план схемата на първостепенната улична мрежа на гр.София към ОУП на СО и неразделна част от неговото прилагане, територията предмет на бъдещата устройствена разработка се рамкира и пресича от елементи на първостепенната улична и републиканска мрежа – бул.“Копенхаген”, Околовръстно шосе, проектно трасе ул.“Ал. Паскалев”, ул.“проф.Александър Танев – ул.“Филип Аврамов”.

При проектирането на бъдещия ПРЗ на парка е необходимо да се преосмислят и предложат решения, които да бъдат алтернативи на съществуващото положение с

подходи, места за паркиране, улесняване достъпността и осигуряващи безопасност на посетителите на територията.

Да се отчете разработената и приета транспортна схема на кв.“Горубляне” /приложение №10 към настоящето задание/, която детайлизира транспортните връзки с контактната територия в източна посока.

Транспортното обслужване с масов градски транспорт става посредством автобусни линии № 4, 76, 113, 213, 305, 413.

Изградена е и функционира метростанция “Младост 3”, която е част от първи метро диаметър. В бъдеще ще бъдат реализирани и метро – спирки на ул.“Ал. Паскалев” и НПЗ “Горубляне”, които ще осигурят допълнително транспортно обслужване на територията.

По бул.“Копенхаген” е предвидено трасе на скоростен трамвай, изградено през ж.к.“Дружба” до бул.“Цариградско шосе”.

5.3 Инфраструктурен анализ на територията

Съгласно план схемите на инженерните мрежи на гр.София към ОУП на СО и неразделна част от неговото прилагане през територията предмет на устройствената разработка преминават:

- Електропровод 110кв. за ел.подстанция „Черни връх”, попадаща в зона Тел.
- Топлопровод - свързващ ж.к.“Младост” с НПЗ ИЗТОК“Горубляне”.
- Газопровод – свързващ ж.к.“Младост” с НПЗ ИЗТОК“Горубляне”.
- Магистрални водопроводи
- Канализационна мрежа по протежение на уличната мрежа към ж.к.“Младост”.

/ приложения № 11, 12, 13, 14, 15, 16 /

Неприсъстващите в съдържанието на горния план – схема на инженерните мрежи, но съществуващи на място мрежи и съоръжения, са стопанисвани от „Софийска вода”АД, „ЧЕЗ Разпределение България” АД, „БТК”ЕАД и „Топлофикация – София”ЕАД.



5.4 Подходи и достъп

В момента територията, определена за парк по предвижданията на ОУП на СО е неизползваема, поради което не може да се говори за изградени и функциониращи подходи към нея.

Наличието на тангиращи зоната транспортни артерии води със себе си проблемите на бъдещите подходи към парка – пресичане на улици и булеварди с автомобилна движение посредством подлези и надлези, пешеходни пътеки и светофарно регламентирано пресичане.

Необходимо е изследване възможностите за гарантиране както на велосипедни подходи, така и на хора със специфични проблеми – инвалиди, възрастни, майки с колички и др.

Общоградският характер на парка трябва да се има в предвид при решаването на автомобилният достъп до него.

Необходимо е да бъде осигурено паркиране и престой на лични моторни превозни средства в непосредствена близост до основните подходи към зоните на парка.

Важно е да бъде обърнато внимание и на специфични и извънредни дейности на територията на парка, които изискват транспортен достъп – пожарно и аварийно обезопасяване, поддържане на обществения ред и сигурност, инженерни дейности, санитарни дейности, зареждане със стоки, материали и съоръжения, защита и опазване човешкото здраве.

5.5 Релеф, характер на земното покритие, хидрология

Релефът на проектната територия е равнинен с плавен наклон от североизток - 590м.надморска височина към югозапад - 620м. надморска височина в зоната на Околовръстния път.

През територията е минавало трасето на прокопания през миналия век /но не реализирано/плавателен канал, което сега е затрупано с пръст и върху него има възстановени частни имоти.

Теренът се пресича от две реки – р.Кална и р.Банишка, които са с непостоянен воден поток /приложение №17 /

Естественият терен е нарушен. Част от територията на парка в южна посока е превърната в нерегламентирано депо за строителни отпадъци и земни маси от изкопни дейности, което компрометира качеството на почвеното покритие и ще изисква бъдеща рекултивация на почвата / приложение №18 /

Задължително е преди започване проектирането на ПУП – Паркоусройствен план за регулация и застрояване да бъде изготвена и подробна специализирана карта на проектната зона, като бъдат отчетени всички промени в релефа, точните корита на двете реки, съществуващата самонастанила се трайна дървесна растителност, трасетата и стълбовете за високо напрежение, както и всички характерни особености на терена.

5.6 Растителност и алейна мрежа

В територията определена по ОУП за парк “Изток”, няма благоустройствено засадена растителност.

Основно дървесна растителност се наблюдава успоредно на двете водни течения на преминаващите през парка реки. Тази растителност е недълговечна и се състои от аборигенни видове предимно от топола и върба, с дебелина на ствола около 10 см. и височина на стъблото от 6-7м. В останалата територия на парка се е самонастанила и растителност от видовете акация, джанка и ясен в сравнително млада възраст. Така образуватите групи и масиви не са подходящи за паркова територия. Те са труднопроходими и създават запустял вид на местността.

Тревната покривка, там където я има, не се поддържа и зависи само от атмосферните условия и подпочвените води.

Няма изградена алейна мрежа и не съществуват изградени алей с паркови настилки. Мястото представлява пустееща зелена площ, без конкретно и регламентирано ползване. Има само частично отпъкани черни пътеки.

Поради безконтролното струпане на земни маси и отпадъци територията не се използва за отдих и спорт от обитателите на съседните жилищни сгради.



5.7 Сгради и съоръжения в обхвата

В обхвата на територията на парка попадаща в устройствена зона Зп няма изградени и съществуващи сгради.

Единични обекти, изградени по частични устройствени планове има в контактните зони Смф1, Оз1, Оз2.

Основното съоръжение , което пресича по диагонал парка е трасето на електропровод 110кв. за ел. подстанция „Черни връх“. При проектирането на ПРЗ трябва да се отчетат и съблюдават сервитутите и хигиенно защитната зона този далекопровод, които могат да окажат влияние при структурирането на алеината мрежа, основните елементи на парка и високата дървесна растителност.

5.9 Собственост

За територията на район „Младост“ има одобрена кадастрална карта и кадастрален регистър.

За територията на парка са документално застъпени следните видове собственост.

- Общинска публична
- Общинска частна
- Частна собственост
- Малка част неустановена собственост

По отношение видовете общинска собственост и ползването и при изготвянето на ПРЗ трябва да бъде предоставена справка от кадастралната карта и кадастралния регистър от : „Агенция по геодезия, картография и кадастър“; Отдел „Териториален кадастър“ към НАГ- СО; община „Младост“; Дирекция „Общинска собственост“ към Столична община; Областната управа на област София – град; от Дирекция “Икономическа и търговска дейност” към Столична община и от Дирекция „зелена система“ към Столична община.

6. ОСНОВНИ ИЗИСКВАНИЯ СВЪРЗАНИ С ПРЕДМЕТА НА ЗАДАНИЕТО

Проектът за ПУП – Паркоустройствен проект за регулация и застрояване трябва да бъде изготвен върху актуална кадастрална и специализирана карта в мащаб 1:1000 при спазване на следните изисквания:

- Обхват на проекта за ПУП за парк „Изток“ – съгласно ограничителите на проектното задание /Приложение №1/3 /.
- Проектните дейности да се извършват в съответствие с устройствените зони и показателите им в съответствие с ОУП на СО/2009г.
- Проектът за ПУП – ПРЗ да се докаже на основание направени проучвания, които да обхващат решаването на:

- Социално – икономически проблеми

Подробното проучване и проектиране да бъде съобразено със законовите уредби за общинска собственост, както и с различните съвременни начини за ползване на териториите. Това ще подскаже нови начини за устройство на парковите зони и сектори за спорт, игри и развлечения.

- Ландшафтно – екологически проблеми

Необходимо е проучване и корекции на наложилите се през годините градоустройствени негативни въздействия върху средата, предмет на настоящето задание. Част от терена за парка е допълнително оформен, чрез насипване на земни маси.

- Благоустройствено технически

Наред с общото устройствено зонироване е необходимо цялостно проучване и решаване на инженерната инфраструктура на територията като цяло. Да се решат алеините трасета, категоризацията им, транспортния достъп, велотрасетата и връзката с общата схема за вела движение – съгласно приложение. Да се дадът предложения за съвременни форми на паркоустройство, благоустройство и изграждане.

- Финансово - организационни

Във връзка с възникване нови форми на пазарна икономика е необходимо проектирането да подпомогне съвременните начини на финансиране, изграждане и поддържане на територията като цяло по зони/етапи/.



7. ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ПРОЕКТА ЗА ПУП – ПРЗ

7.1 Общи планово – композиционни изисквания

Проектното предложение трябва да е разработено въз основа на интегриран териториален подход, който цели трайно подобрене на физическата и екологична среда на територията. Всички зони и дейности в проекта трябва да бъдат разглеждани в тяхната взаимовръзка.

На основата на цялостен анализ на характера и потенциалите на средата, да се предложат съвременни виждания и идеи за развитието на парка. Същевременно следва да се приложи интегриран подход върху целевата територия, като обектите следва да бъдат обединени в единно архитектурно – пространствено, тематично и ландшафтно решение. С разработката да се предложат решения за подходите към парка /транспортни, пешеходни и вело връзки/ и начина на паркиране, свързано с ползването на обектите, близките жилищни блокове. Бъдещото развитие на тези зони трябва да бъде елемент, интегриран с контактните зони извън обхвата на проекта, даденостите в момента и градоустройствените предвиждания.

В разработката ясно да се дефинират парковите алеи по функция / главни и второстепенни пешеходни алеи, вело алеи, транспортен достъп до парка и паркинга/, по вид настилки и ширина. Предложените материали за настилките да се съобразят с вида на алеите, начина на ползване и поддръжка.

Да се диференцират пешеходните и вело алеи и се предложи решение ограничаващо преминаване на МПС и велосипеди по пешеходните алеи. При алеи със смесен тип на движение да се предвиди хоризонтална или вертикална маркировка. Да се предложи схема за движението в парка – пешеходно и велосипедно. Да се предвидят паркови вело маршрути и се обвържат с разработената общоградска система за вело маршрути.

Да се проучат и предложат решения за общодостъпна среда чрез рампи за хора в неравностойно положение и възможности за улесняване на пешеходното преминаване през оброчващите територията и пресичащи я транспортни комуникации.

7.2 Основни дейности

Основните дейности и зони, които трябва да се предвидят при проектирането на бъдещия ПУП са:

- Изграждане на зони за обществен отдых, детски и спортни площадки, водни площи, тоалетни, ситуиране на парково оборудване и други елементи на градското обзавеждане.
- Изграждане на паркови алеи и подходи, изграждане на велосипедни трасета и алеи, вело гардероби и указателни знаци и табели.
- Изграждане на зони за развлечение, екстремни спортове, скейтборд и др.
- Изградени зони на парковото изкуство, културни прояви и инициативи, зона поддръжка на парка.
- Изграждане на лесопаркова и пикник зона.
- Изграждане на шумопоглъщащи прегради покрай основните градски артерии.
- Изграждане на мостове, които да свързват отделните паркови зони/ пешеходни и велонадлези/.
- Изграждане на многофункционални градски пространства за събиране на младежи, пърформанси, спортни атракции и др.
- Предвиждане място за летен театър – център на съвременното изкуство.
- Изготвяне на режим за влизане на служебните и обслужващите автомобили в територията на парка.
- Предвиждане в проекта изграждането на енергоспестяващо парково осветление, захранвано от възобновяеми енергийни източници.
- Изграждане на подземна техническа инфраструктура на територията/ електро и ВиК/.
- Изграждане на автоматизирана поливна система със собствен водоизточник, за да се осигури цялостно поливане на зелените площи.
- Да се проектира използването предимно на естествени строителни материали.



- В дендрологичната част към ПУП – ПРЗ да се предвидят растителни видове – дървета, храсти и цветя с декоративен ефект през всичките сезони на годината и подходящи за местните климатични условия. Проектът да дава възможност за развитие идеята и навлизане на озеленяването в контактните зони.
- Да се предвиди система за видеонаблюдение

8. ПРЕДПРОЕКТНИ ПРОУЧВАНИЯ

Цел на предпроектните проучвания е изготвянето на предложение за функционално зонироване, основни паркови дейности, главна пешеходна и велосипедна мрежа, които да залегнат при бъдещото изготвяне и реализиране на ПУП – паркоустройствен план за регулация и застрояване за:

- Осигуряване на подходяща среда за ежедневен и ежеседмичен, пасивен и активен отдих на обитателите на околните жилищни квартали, ползвателите на рамкиращите го обекти, както и жителите и гостите на град София като цяло.
- Осигуряване на достъп до прилежащите му обществени пространства, обекти и услуги на всички жители и гости на града, независимо от пол, възраст, религия, финансова обезпеченост и здравословно състояние.
- Намиране на решения за създаване на добра паркова среда, чрез паркоустрояване, благоустрояване, градско обзавеждане, система за сметосъбиране, ефективно и икономично използване на енергиините и водните ресурси и др.
- Намиране на решения за съвместяване на всички видове движение и осигуряване на безпрепятствен и безопасен достъп и движение на пешеходци и велосипедисти /посетители на парка/.
- Намиране на решения за автомобилно обслужване на прилежащите на парка площи и обекти чрез регулирането му за спешни и извънредни случаи /пожарно и аварийно обезопасяване; поддържане на обществен ред и сигурност; защита и опазване на човешкото здраве; инженерни дейности; санитарни дейности;/; за техническа поддръжка и стопанска дейност /зареждане със стоки, материали и съоръжения;/; за масов достъп /изнесени паркинги в периферията или в контактна на парка територия/.

- Намиране на баланс на парковите пространства с допълващите ги спортни, обществено – обслужващи и други такива като териториално разпределение и концентрация във функционално отношение чрез оживяване на части от парковата територия и разтоварване на други.
- Намиране на решения за безопасна и пълноценна среда за отдих /парково обзавеждане, осветление, обществено обслужване със заведения за хранене, напитки, тоалетни и др./
- Възможност за етапна реализация

9. ЗОНИ НА ПАРКА И ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ТЯХНОТО СЪДЪРЖАНИЕ **/приложение 2/3, 3/3/**

Територията която е обект на разработка и проучване и естествено разделена от уличната режа на урбанизираната градска среда на три не еднакви по големина зони:

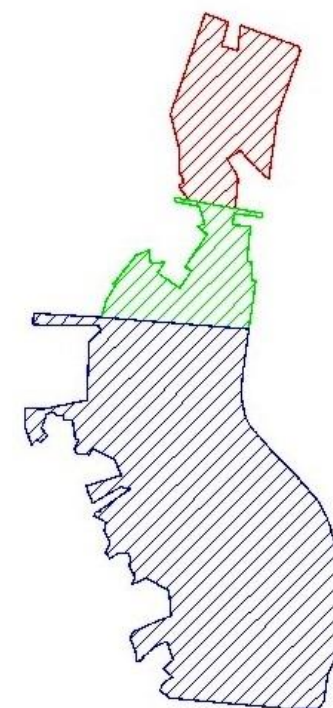
- Северна зона
- Централна зона
- Южна зона

В съответствие с резултатите от извършените проучвания и анализ на територията да се предложи развитие на парка по зони, които могат да имат следното съдържание:

9.1 Северна зона

Това е средната по големина зона. Тя насочва подходите от изток и запад към централната част на парка.

На нейната територия да се обособи индивидуална централна част със зона за детски атракцион; детска арт зона; мрежа от детски площадки и зона за експозиция





на градинско парковото изкуство. Да се определят територии за зони за разхождане и игра на кучета, стопанска зона за поддръжка нуждите на парка, както и изцяло паркова зона. Да се ситуира растителен изолационен пояс към пътните артерии.

В източната част на зоната при границата и с уличната мрежа да се предвиди паркинг за посетители.

Да се предвидят главни и второстепенни алеи, обвързващи различните зони, както и маршрути на вело алея.

9.2 Централна зона

Централната зона на новопроектирания парк „Изток“ е най – малка по площ. Тази зона и от четирите си страни е обградена с улична мрежа. Като основна функция за нея е свързването на северната и южната част на парка.

През нея да се прокара централния ствол на алейната мрежа с вертикален акцент разположен в настилката.

В южната част на зоната на максимално удобно за транспортен и пешеходен достъп място да се развие зона за фестивали и тематични базари.

В композицията на централната зона да присъстват детски площадки, паркова зона и растителен изолационен пояс.

В източната част на зоната при границата и с уличната мрежа да се предвиди паркинг за посетители.

Да се проектират главни и второстепенни алеи обвързващи различните зони, както и маршрути на вело алея.

9.2 Южна зона

Тя е най- голяма като територия. Надвишава площта на северната и централната част. В нея могат да намерят място всички основни дейности на парка.

Съгласно ОУП на СО в зона Тск да се развие спортен сектор, подходящо обслужен с комуникация и паркинги.

Да се предвиди централна атракционна зона; детски площадки; зона кучета. Да се ситуират розариум; дендрариум; зона за експозиция на градинско парковото изкуство; лесопаркова и паркова зона. В зоната на водните течения да се развие пикник зона с водни атракционни и растителен изолационен пояс.

Да се проектират главни и второстепенни алеи обвързващи различните зони, както, маршрути на вело алея и места за паркиране.

10. ОБЕМ СЪДЪРЖАНИЕ И КОМПЛЕКТОВАНЕ НА ПРОЕКТА ЗА ПУП –ПРЗ

10.1 Вид на ПУП – ПРЗ по чл.110, ал.1, т.1 и чл.62 от ЗУТ.

ПУП – ПРЗ да се разработва съгласно изискванията на Наредба №8 ОСУСП в мащаб 1:1000 на базата на представена от Възложителя Кадастрална карта и Специализирана кадастрална карта.

10.2 Съгласно чл.126 ал.5 във връзка с ал.4 от ЗУТ ПУП –ПРЗ да се разработи еднофазно.

10.3 Предвид комплексния характер при изработката на долуизброените материали, е необходимо задачите, определени с настоящето задание, да бъдат решени от различни специалисти в областта на устройственото планиране, работещи съгласувано в екип. Разработката следва да се представи във фаза окончателен проект.

Проектът трябва да се комплектува със следните проектни части:

- **Част "Комуникационно – транспортна мрежа"**

С тази част към проекта за ПУП следва да се определят видът и техническите размери на транспортните съоръжения по смисъла на чл. 108, ал.2 от ЗУТ. Тя трябва да бъде в съответствие с транспортно – комуникационното решение за обслужване на територията на новия парк в източната част на кв. Младост и тази предмет на други устройствени разработки. Част „Комуникационно – транспортна мрежа“ трябва да се представи в 3бр. екземпляра и в следния обем и съдържание, съгласувани с ОБД и СДВР:

- План-схема за организация на всички видове движение,включително и пешеходното, в М 1:1000 с хоризонтална маркировка и вертикална сигнализация.
- План-схема в М 1:2000 със ситуирани решения за обслужване на територията с МОПТ, с местата на спирките, трасетата и изходите на достъпност.
- Обяснителна записка с обосновка за гореописаните транспортно – комуникационни решения.



• **Част "Градоустройство"**

Разработката трябва да бъде в съответствие с проектите за ПУП на контактните територии. Част „Градоустройство“ трябва да се представи в 3 бр. екземпляра и в следния обем и съдържание:

- Планове за регулация М 1: 1000
- Планове за регулация и застрояване в М 1: 1000
- Обяснителна записка

• **Част "Експертна оценка на съществуващата растителност" по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО и в съответствие с чл.22 и чл.23 от НИПОЗССО**

С тази част се заснема, картотекира и паспортизира съществуващата растителност, като се определя вида, възрастта и други параметри на растителността в границите на разработката. За целта се изготвя оценка, която се съгласува от Дирекция "Зелена система" към СО и съдържа:

- Геодезическо заснемане на ситуацията, релефа и местоположението на дървесната растителност в М 1:1000
- Експертна оценка в обем и съдържание, съгласно изискванията на Дирекция "Зелена система" или декларация за липса.

• **Част "Водоснабдяване"**

С частта "Водоснабдяване" към проекта за ПУП следва да се определят видът и техническите размери на инженерните съоръжения на водоснабдителната мрежа /главна и за територията/ по смисъла на чл.108, ал.2 от ЗУТ. Тя трябва да бъде съобразена като цялостното решение с устройствената разработка за контактната територия, както и с идейната разработка за изграждане и реконструкция на ВиК мрежата в района. За целта следва 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"**

С част "Канализация" към проекта за ПУП следва да се определят видът и техническите размери на инженерните съоръжения на канализационната мрежа /главна и за територията/ по смисъла на чл.108, ал.2 от ЗУТ. Тя трябва да бъде съобразена като цялостното решение с устройствената разработка за контактната територия, както и с идейната разработка за изграждане и

реконструкция на ВиК мрежата в района. За целта следва да се представи в 3 бр. екземпляра и в следния обем и съдържание:

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

• **Част „Електроснабдяване“**

С част „Електроснабдяване“ към проекта за ПУП следва да се определят видът и техническите размери на инженерните съоръжения на електроснабдителната мрежа, имаща влияние върху предвижданията на ПУП по смисъла на чл.108, ал.2 от ЗУТ. Тя трябва да бъде съобразена като цялостното решение с устройствената разработка за контактната територия. За целта следва да се представи в 3 бр. екземпляра и в следния обем и съдържание:

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

• **Част „Далекосъобщителна и слаботокова мрежа“**

С частта „Далекосъобщения“ към проекта за ПУП следва да се отразят видът и техническите размери на инженерните съоръжения на съществуващата далекосъобщителна и слаботокова мрежа по смисъла на чл.108, ал.2 от ЗУТ. За целта следва да се представи в 3 бр. екземпляра и в следния обем и съдържание:

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

• **Част „Топлоснабдяване“**

С частта „Топлоснабдяване“ към проекта за ПУП следва да се отразят видът и техническите размери на инженерните съоръжения на топлоснабдителната мрежа по смисъла на чл.108, ал.2 от ЗУТ. За целта следва да се представи в 3 бр. екземпляра и в следния обем и съдържание:

- План- схема на топлоснабдителната мрежа и съоръжения в М1:1000
- Обяснителна записка



- **Част „Вертикално планиране“**

Проектът за ПУП следва да бъде придружен от проект за вертикално планиране по смисъла на чл.108, ал.2 от ЗУТ, от който да става ясно:

- проектни и теренни коти на основните точки, съответно записани в числител и знаменател за главната алейна мрежа
- проектните коти на чупките на нивелетата, на екстремните точки – вододелни и водосливни в обсега на вертикалните криви
- наклонът на нивелетните прави, посока в процент и дължините, за които е изчислен наклонът
- 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.

Частта следва да се представи в следния обем и съдържание:

- План- схема за вертикално планиране в М 1:1000
 - Надлъжните и напречните профили на новопроектираните или променящите се във височина улици в М 1:100 / 1:1000
 - Обяснителна записка
- **Схема за преместваемите съоръжения по чл.62 ал.9 от ЗУТ при спазване наредбата на СОС.**

- **Част „ Екологична оценка“**

Следва да се представи писмена и графична документация в хартиен и цифров вид в 2 бр. екземпляра, състояща се от част I – информация по чл.8, ал.1 от Наредбата за ЕО и чл.10, ал.2 от Наредбата за ЕО и чл.10, ал.2, т.2 от Наредбата за ОС /по приложение №1-А/ и за СО част II – информация по чл.8, ал.2 от Наредбата за ЕО и чл.10, ал.2, т.2 от Наредбата за ОС /по приложение №2-А/

- **Информация на дигитален носител /CD/**

Всички чертежи и графични схеми, към гореизброените части следва да бъдат представени на възложителя на дигитален носител /CD/, като DWG или DXF файлове.

Всички документи и таблици следва да са във формати, четими в MS Office, или PDF.

Снимките следва да са с големина, подходяща за публикуване на официалната интернет страница на Направление”Архитектура и градоустройство”.

11. ИЗИСКВАНИЯ ЗА ОБЕМ И СЪДЪРЖАНИЕ КЪМ ЗАДАНИЕ ЗА ПАРКОУСТРОЙСТВЕН ПРОЕКТ

11.1 Паркоустройствения проект да се изготви на база одобрената с ПУП "Експертна оценка на съществуващата растителност" по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО и в съответствие с чл.22 и чл.23 от НИПОЗССО, като се изпълнят препоръките и компенсаторната схема направени в нея.

11.2 Проекта да бъде съобразен с:

- Наредба №4/21.05.2001г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти.
- Наредба №7/22.12.2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (обн. ДВ бр.3 от 13.01.2004г, Решение №653 на ВАС от 2005г.- ДВ бр. 11 от 01.02.2005г.).
- Наредба №13-1971/29.10.2009г. за строително технически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар.
- Наредба на СО за изграждане и опазване на Зелената система на територията на Столична община
- Наредба №4 /01.07.2009 за изграждане на достъпна среда в урбанизираните територии
- ЗУТ, Наредба №16/09.06.2004г. – приложение №1 за сервитутите на енергийните обекти /ДВ бр.88/08.10.2004г./, Наредба №7 приложение №2/1992г. – Хигиенични изисквания за здравна защита на селищната среда – чл.2 ал.3

11.3 Съдържание на паркоустройствения проект:

- **Част паркоустройство и благоустройство на идейния проект**

Част паркоустройство и благоустройство на идейния проект представлява цялостно решение на прилежащата територия или на поземления имот, в който се разполага обектът, с оглед формиране на екологически и естетически издържана среда. Тя се изработва при съобразяване с функционалното предназначение на



сградата (сградите) и със заданието за проектиране (договора за проектиране), като при учебните, промишлените, здравните и други обществени сгради и комплекси се спазват и специфичните паркоустройствени правила и нормативи.

Част паркоустройство и благоустройство на идейния проект съдържа:

1. чертежи;
2. обяснителна записка.

Част паркоустройство и благоустройство на идейния проект се изработва върху геодезическа снимка на съществуващия терен, върху която са нанесени проектираните сгради и проектните коти $\pm 0,00$ и кота цокъл. Изработването на част паркоустройство и благоустройство се предхожда от проучвания на изходните данни и оглед на терена.

С част паркоустройство и благоустройство на идейния проект се решават:

1. функционалното зонироване и площоразпределението;
2. площната композиция, алеите и алеините настилки;
3. пространствената композиция и растителното оформяне;
4. малките архитектурни форми и градинската пластика.

Част паркоустройство и благоустройство на идейния проект се представя в черно-бяла или цветна техника и задължително съдържа:

1. ситуационен план;
2. разрези, изясняващи особености на съществуващия и проектния терен.

Към част паркоустройство и благоустройство могат да се приложат перспективни и аксонометрични изгледи, скици, рисунки, компютърни анимации, макет, както и идейни проекти на по-значими градински архитектурни елементи (фонтани, каскади, павилиони и др.под.), когато такива се изискват със заданието за проектиране (договора за проектиране).

Обяснителната записка към част паркоустройство и благоустройство на идейния проект съдържа:

1. обосновка за функционалното и композиционното решение;
2. обяснения за избраните материали за реализация на проекта;
3. възможностите за етапност на реализацията.

Когато проектът ще служи за избор на изпълнител по реда на ЗОП, към изчисленията на част паркоустройство и благоустройство се прилагат количествени сметки на видовете залесителни работи и други видове СМР.

Когато се изискват със заданието за проектиране (договора за проектиране), се изработват и стойностни сметки на видовете залесителни работи и други видове СМР.

• **Част паркоустройство и благоустройство на техническия проект**

Част паркоустройство и благоустройство на техническия проект се изработва въз основа на съгласувания идеен проект. Когато не е изработен идеен проект, част паркоустройство и благоустройство на техническия проект представя и решенията по идейния проект.

Част паркоустройство и благоустройство на техническия проект се изработва за прилежащата територия на сградата или за поземления имот, в които се разполага сградата (сградите), и решава устройството на незастроените и озеленени площи.

Част паркоустройство и благоустройство на техническия проект включва:

1. Проект на алеината мрежа с подробно котиране и определяне на настилките;
 2. Дендрологичен проект за дървесната, храстовата и цветната растителност;
 3. Обяснителна записка;
 4. Количествена сметка за видовете залесителни работи и други видове СМР.
- (4) Когато се изискват със заданието за проектиране (договора за проектиране), към част паркоустройство и благоустройство на техническия проект се изработват:
1. Проект за водоснабдяване и канализация на поземления имот с оглед осигуряване на поливането и поддържането на водните площи;
 2. Проект за електроснабдяване и външно художествено осветление;
 3. Стойностна сметка;
 4. Фрагменти от решението в по-едър мащаб.
- (5) В случаите, когато се предвижда изпълнение на строителството по одобрен технически проект, в процеса на строителството се изработват необходимите работни чертежи и детайли, достатъчни за изпълнение на видовете залесителни работи и други видове СМР.



• **Част паркоустройство и благоустройство на работния проект**

Част паркоустройство и благоустройство на работния проект прецизира решенията на съгласуваната част от предходната фаза на проектиране, когато има такава. При еднофазно проектиране се изпълняват и изискванията на идеен и технически проект.

Част паркоустройство и благоустройство на работния проект се изработва за прилежащата територия на сградата или за поземления имот, в които се разполага сградата (сградите), и решава устройството на незастроените и озеленените площи.

Чертежите на част паркоустройство и благоустройство на работния проект включват:

1. Проект за алейната мрежа с подробно котиране на алеите и площадките с оглед тяхното трасиране на място;
 2. Проект за настилките с детайли за декоративните настилки;
 3. Дендрологичен проект за дървесната, храстовата и цветната растителност;
 4. Посадъчен проект;
 5. Архитектурни работни проекти и детайли за архитектурните градински елементи и при необходимост - конструктивни проекти за градинските елементи, които представляват строителни съоръжения;
 6. Проект за водоснабдяване и канализация на поземления имот с оглед осигуряване на поливането и поддържането на водните площи;
 7. Проекти за електроснабдяване и външно художествено осветление на поземления имот или на сградата (сградите);
 8. Вертикална планировка в обхвата на поземления имот - за случаите, в които не се изработва част трасировъчен план и вертикална планировка.
- (2) Чертежите за целия паркоустроен и благоустроен поземлен имот се изработват в мащаба на геодезическата снимка, а детайлите - в подходящо избрани мащаби.

Обяснителната записка към част паркоустройство и благоустройство на работния проект съдържа:

1. Обосновка за функционалното и композиционното решение и подхода за конкретизиране на съгласуваната предходна фаза на проектиране, когато има такава;
2. Обосновка за избраните материали;
3. Възможностите за етапност на реализацията на проекта.

Изчисленията на част паркоустройство и благоустройство на работния проект съдържат подробни количествени сметки.

(2) Когато се изискват със заданието за проектиране (договора за проектиране), към изчисленията на част паркоустройство и благоустройство на работния проект се прилагат и стойностни сметки за видовете залесителни работи и други видове СМР.

12. ИЗХОДНИ ДАННИ И ПРОЕКТНИ МАТЕРИАЛИ

За изпълнение на поставените цели и задачи на проектантския колектив ще бъдат предоставени следните изходни материали:

- Специализирана кадастрална карта /в цифров вид, векторен формат и таблица с данни от регистъра/.
- Одобрен ПУП / в цифров вид, векторен формат/
- Хартиено копие на писмо на Главния архитект на СО, с което са поискани и съответно предоставените от „Софийска вода“АД предварителни данни за изработването на устройствен план и становище с указания и препоръки
- Хартиено копие на писмо на Главния архитект на СО, с което са поискани и съответно предоставените от „ЧЕЗ Разпределение България“АД изходни данни и становище с указания и препоръки
- Хартиено копие на писмо на Главния архитект на СО, с което са поискани и съответно предоставените от БТК ЕАД /VIVACOM/изходни данни и становище с препоръки
- Хартиено копие на писмо на Главния архитект на СО, с което са поискани и съответно предоставените от ”Топлофикация – София“ЕАД данни и становище
- Хартиено копие на писмо на Главния архитект на СО, с което са поискани и съответно предоставените от ”Напоителни системи“ЕАД изходни данни и становище с препоръки
- Хартиено копие на писмо на Главния архитект на СО, с което са поискани и съответно предоставените от Басейнова дирекция „Дунавски район“ изходни данни и становище с препоръки.
- Хартиено копие на писмо на Главния архитект на СО, с което са поискани и съответно предоставените от Дирекция ”Общински земи, гори, водни обекти и околна среда” –СО изходни данни и становище с препоръки.



13. ПРИЛОЖЕНИЯ

13.1 Извадки от ОУП на СО и действащи устройствени разработки.

- № 1 Ситуация – Сателитна снимка
- № 2 Режим за устройство на жилищните зони по ОУП
- № 3 Устройство зони по ОУП на СО
- № 4 План – схема на първостепенната улична мрежа на гр.София – ОУП на СО - класификация
- № 5 План – схема на първостепенната улична мрежа на гр.София – ОУП на СО - брой на пътните ленти
- № 6 Схема велосипедна мрежа – по ОУП на СО
- № 7 Схема масов градски релсов електро - транспорт – по ОУП на СО
- № 8 Схема маршрути градски транспорт
- № 9 Схема система „Отдых“ – териториална и функционална структура
- №10 Транспортна схема кв.Горубляне
- №11 Схема водоснабдителна система към ОУП на СО
- №12 Схема канализационна система към ОУП на СО
- №13 Схема електроснабдяване към ОУП на СО
- №14 Схема топлоснабдяване към ОУП на СО
- №15 Схема газоснабдяване към ОУП на СО
- №16 Схема далекосъобщителни мрежи и съоръжения към ОУП на СО
- №18 Инженерно геоложко и хидрогеоложко зонироване на гр.София

13.2 Графични материали към предпроектни проучвания

- 1/3 Опорен план към задание за нов парк “Изток”- район „Младост“
М 1:2000
- 2/3 Предложение за функционално зонироване и основни пакови дейности
М 1:4000
- 3/3 Предложение за композиция на главната алейна мрежа и дейности по зони
М 1:4000

София
Август 2016г.

Съставил.....
арх. Иван Велчев