



Адисофт ЕООД
Архитекти & Инженери
Велико Търново, ул. "Братя Белчеви" 1
тел. 0878803670; e-mail: archpro@aby.bg

**ТЕХНИЧЕСКО ЗАДАНИЕ
И
ПРОЕКТНО ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

ЗА

ПУП - ПЗР

ЗА ПРЕСТРУКТУРИРАНЕ НА

ЖК „АПРИЛЦИ” – ГР. ДРЯНОВО

ОБЕКТ: ПУП – ПРЗ
за реструктуриране на жк „Априлци”, гр. Дряново, обл. Габрово
съгласно чл. 110, ал. 4

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Община Дряново, ЕИК 000215729
гр. Дряново, ул "Бачо Киро" № 19

ИЗПЪЛНИТЕЛ: „АдиСОФТ” ЕООД, В. Търново, ул. "Белчеви" 1
седалище В. Търново, ул. „Акация” 15, ЕИК 202614262,
тел. 0878803670 archpro@abv.bg

Сметка ЦКБ, клон В.Търново,
IBAN BG82 CECB 9790 10E2 8486 00, BIC CECBVBGSF

ОДОБРЯВАМ:

.....
.....

ТЕХНИЧЕСКО ЗАДАНИЕ

на подробен устройствен план – План за регулация и застрояване за
реструктуриране на ЖК „Априлци”

1 Общи положения

1.1 Обхват и устройствена среда

Предмет на разработката е ЖК „Априлци” в обхват съгласно Опорния план и Техническото задание.

Разработката обхваща терен в северозападната част на град Дряново. Прилежащата територия е обхваната от производствени и жилищни терени, напълно изградени. Към юг територията се тангира от първокласен път I-5. В границите на урбанизираната територия скоростта на движение е ограничена до 40 км/ч и функционалните проблеми, създавани от интензивния трафик, са редуцирани.

1.2 Исторически преглед, устройствена осигуреност на територията и обосновка за изготвяне на ЧИ-ПУП за реструктуриране

Действащият План за регулация и застрояване за разглежданата територия е приет със Заповед, въз основа на който са изградени сгради, комуникации, инженерни мрежи.

Застрояването в територията на ЖК „Априлци” е започнато в края на 70-те години на миналия век по действащия ЗРП, изработен по действащите тогава и правила и норми в съответствие с социално-икономическите и политически условия.

Основното застрояване, комуникация и инженерни мрежи са реализирани към настоящия момент и са в експлоатационна годност.

С новите реалности в държавата действащият ЗРП е дезактуализиран и не е ефективен инструмент за развитие на територията и насочване на инвестициите. Липсата на актуален цялостен план, обсъден, приет и одобрен от населението на комплекса не позволява реализацията на инфраструктурни, благоустройствени и други инвестиционни мероприятия в територията.

2 Цели и задачи на Плана

ЧИ ПУП-ПРЗ за реструктуриране на комплекса следва :

- Да повиши стандарта на живот в ЖК „Априлци” със създаване на съвременна устройствена база
- Да структурира територията съобразно изискванията за съвременна жилищна среда, осигуряваща висок стандарт на обитаване
- Да планира развитие на зелената и рекреационната система с места за отдих, детски и спортни площадки.
- Да предвиди развитие на системата за обществено обслужване.
- Да се оптимизира уличната мрежа и увеличи до нормативно изискуемия броя на откритите паркоместа и гаражите към съществуващото и проектно застрояване.
- Да се развие общественото обслужване в комплекса с оглед на икономическите и демографски реалности.
- Силуетът към тангиращия път I-5 да има адекватен представителен вид.
- Оптимално да се реструктурират междублоковите пространства (вкл. и тези с одобрени ПУП, издадени визи за инвестиционно проектиране, но несъгласувани и одобрени инвестиционни проекти и издадени и влезли в сила разрешения за строеж по съответния ред).
- Да се предвидят терени за обезщетяване на засегнатите от реструктурирането частни имоти в обхвата на разработката.
- Планът да бъде действащ инструмент, който да позволи на общинските власти да реализират обществено полезни мероприятия за превръщането на територията в модерна жилищна среда, отговаряща на съвременните изисквания.

2.1 Съответствие с нормативните актове:

1. Съобразяване с предвижданията Общия устройствен план

При изработване на ПУП е необходимо да се приложат устройствените режими и параметрите на застрояване за определените от ОУП на Община Дряново в обхвата на разработката устройствени зони, а именно:

„Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване” (Жк) – да се трансформира в Жилищни зони от тип съответстващ на интензивността, плътността и височината на застрояването:

- „Жилищна зона за ниско застрояване” (Жм)
- „Жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване” (Жг)
- „Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване” (Жс)

Следва да се съобразят и връзките на територията с транспортно-комуникационната система – главна и второстепенна улична мрежа, като при необходимост се направят съответните промени.

2.2 Приложима нормативна уредба

- 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 правила и норми за разполагане на техническите проводни и съоръжения в населените места
- Наредба № 2 за планиране и проектиране на комуникационнотранспортните системи урбанизираните територии

- Наредба № 8 за обем и съдържание на устройствените планове и схеми
- Кадастрална карта
- Действащи подробни устройствени планове на контактните територии

2.3 Градоустройствени изисквания

Следва да се отчете фактът, че разглежданата територия е регулирана, структурирана и изградена по влязъл в сила план. С промените в общественоекономическите условия и законодателните промени, касаещи собствеността, са възстановени частни имоти в териториалния обхват на плана.

Във връзка с рязко нарасналата моторизация Законът за устройство на територията (ЗУТ) и други нормативи поставят императивни изисквания за значително увеличаване на местата за паркиране в обхвата на разработката.

Това дефинира следните изисквания към проекта за ПУП:

- Запазване и съобразяване със съществуващия сграден фонд, транспортна инфраструктура - улици, тротоари, паркинги и подземна инфраструктура.
- Законосъобразно преструктуриране на жилищния комплекс и предвиждане на зони за създаване на УПИ за възстановените имоти в междублоковите пространства по реда на чл.16, ал.8 от ЗУТ.
- Запазване, развитие и увеличаване на зелената система във вътрешно-кварталните междублокови пространства, улично озеленяване, изграждане на шумопогълщащи зелени прегради покрай основните градски артерии, мероприятия за подобряване екологичната обстановка, площадки за културни прояви, детски площадки, за спорт и отдих.
- Доразвиване на общественото обслужване с нови търговски обекти, заведения за хранене, битово обслужване, отдих и пр.
- При съобразяване с основните постановки на ОУП да се предложат решения за подобряване и развитие на комуникационно-транспортната система – обслужващи улици, велоалейна мрежа и пр. Да се оптимизират връзките с прилежащата от юг главна улица – път I-5.

2.4 Регулация

Целта е да се изработи върху одобрена специализирана и кадастрална карта или комбинирана картна основа актуализиран план за регулация на територията при спазване на предвижданията на ОУП, разпоредбите на ЗУТ.

Последната действаща регулация на територията в голяма част е свързана с нереализирани обществени и инфраструктурни мероприятия. Да се измени в съответствие с реалното състояние и перспективи.

Да се хармонизира комуникационно-транспортното обслужване на територията и връзките и с прилежащата комуникация. Да се прецизира уличната мрежа, като се урегулират съществуващите на място транспортни трасета и се създадат нови такива, които свързват вече съществуващи улици в единна транспортна система.

Промяната на уличната мрежа ще създаде нови квартали, в чиито граници устройствените параметри и условия трябва да са в рамките на нормативните. С плана да се предвиди изграждането на наземни обществени паркинги, които решават проблемите в комплекса с паркирането и ще създават условия за провеждане на пешеходно движение чрез изграждане на тротоари и пешеходни алеи.

Максимално да се запази съществуващото озеленяване, като се оптимизира отредения за това УПИ.

В проектната територия съществуват както общински терени, които са застроени комплексно, така и частни имоти, частично застроени със съществуващи и функциониращи сгради. Да се създадат нови УПИ за всички обекти на територията. Новосъздадените УПИ ще са основно два вида според собствеността на имотите:

УПИ - общинска собственост (за съществуващи жилищни блокове, за обществени сгради, за озеленяване и т.н.) и УПИ за частните поземлени имоти в обхвата. За поземлените имоти – частна собственост да се обособяват самостоятелни УПИ, като същите са съобразени максимално с имотните граници по кадастрална карта и с предназначение, съответстващо на допустимото за съответната устройствена зона и при съобразяване с направения анализ на територията.

Да се създадат отделни УПИ за изградените трансформаторни постове на територията.

В разглежданата територия има възстановени УПИ по реда на реституционните закони. За тези от тях, които са засегнати от обществени дейности да се определи ред за обезщетяване, евентуално с равностойни УПИ и съгласно чл. 22, ал. 6 и ал. 8 и по правилата на чл. 16 от ЗУТ, без да се засягат новообразувани УПИ за съществуващите сгради. В случаите, в които това не е възможно, собствениците на реституирани имоти ще се обезщетят с равностойни урегулирани имоти, определени за сметка на други общински имоти в обхвата на плана или са отчуждени за реализиране на мероприятията.

2.5 Комуникация

С тази част към проекта за ПУП следва да се определят видът и техническите размери на транспортната инфраструктура по смисъла на чл.108, ал.2 от ЗУТ.

- Ситуационно решение, с което се уточняват техническите характеристики, платната за движение, бордюрните линии, разделителни и изолационни зелени ивици, броят на пътните ленти, местата на пешеходни пресичания, спирките на МОПТ, начинът на обслужване на прилежаща територия, улични паркинги във или извън уличното платно, входове на прилежащи обекти с масов достъп на хора и т.н. – М 1:1000
- Схема на първостепенната и второстепенната улична мрежа, класификация – М 1:2000
- Схема за организация на движението, включително и пешеходно и евентуално велосипедно (с хоризонтална и вертикална сигнализация) - М 1:1000
- Обяснителна записка с анализ на съществуващо положение и обосновка на гореописаните транспортно комуникационни решения.

2.6 Инженерни мрежи - План-схеми на инженерната инфраструктура

Да се разработят в обем и съдържание съгласно чл.108, ал. 2 на ЗУТ. Специално внимание да се обърне на изискванията на Наредба 8/99 за правила и норми за разполагане на технически проводни и съоръжения в населени места. При невъзможност за нейното спазване да се предложат технически решения за съвместяване на инженерната инфраструктура в габарита на пътните платна.

- ЧАСТ Водоснабдяване и Канализация

Схемите да се разработят въз основа на изходни данни от „Водоснабдяване и канализация“ ООД Габрово. Схемите да бъдат съобразени с наличните инвестиционни проекти и предварителни проучвания за контактните територии. Водопроводната мрежа да осигурява адекватно водоснабдяване и външно пожарогасене на всички съществуващи и новобразувани УПИ. Канализационна мрежа да осигурява отводняването на всички съществуващи и новобразувани УПИ, както и на повърхностните води.

- ЧАСТ Електроснабдяване. Схемата да се разработят въз основа на изходни данни на ЕРП „Север“ АД.

- ЧАСТ Газоснабдяване. Схемата да се разработят въз основа на изходни данни на съответното експлоатационно дружество.

2.7 Озеленяване

В разглеждания обхват да се устроят озеленени площи като средство за подобряване на микроклимата и хигиенните условия, както и организиране на отдиха на жителите му. Да се покаже териториалната изява на площите за озеленяване според тяхното предназначение и обемно-пространственото им оформяне. Теренът в обхвата разработката е с благоприятен наклон на юг, със слабо изявена денивелация. Средната надморска височина е 278 м.

Климатът в общината е умерено-континентален. Лятото е горещо със средна юлска температура около 21° С, а зимата е студена със средна януарска температура 1,3° С. Средната годишна температура е 10° С. Преобладават западните, северозападните и североизточни ветрове. Валежите са с летен максимум, зимен минимум и средногодишен обем от 750 мм. Районът се характеризира с най-висока за страната годишна продължителност на слънчевото греене и липсващи мъгливи дни.¹

Преобладаващите почви са сиви горски, които имат ясно изразен хумусен хоризонт, почвеният пласт е тънък със сив оттенък. По долините на реките Янтра и Дряновска има алувиални и делувиални почви, богати на хумусни вещества. Забелязва се повишен интерес към контакти с природата, развлекателна дейност, спортуване и не на последно място е наличието на зелените площи за рекреацията и здравето на населението.

Площите за озеленяване според тяхното предназначение са:

- Площи за широко обществено ползване

Озеленените площи за широко обществено ползване са изолационната зеленина, отделяща микрорайоните от интензивното движение, градинките с микрорайонно значение и прилежащата зеленина около големите търговски обекти на общинска земя.

- Площи за ограничено обществено ползване (доколкото се предвидят такива)

Включват вегетативните площи, алеите и площадките в УПИ за обществено обслужване без сградния фонд, улици и паркинги.

Озеленените площи за ограничено обществено ползване представляват свободните пространства на административни сгради, спортни терени и жилищни сгради с магазини върху частни имоти.

С проекта да се осигурят кътове за отдих и детски площадки в зелените площи за ШОП и към жилищните блокове. Дървесната растителност да заема над 1/10 част от вегетативната площ.

С оглед на климатичните и почвени условия в района, да се използват предимно следните дървесни видове: иглолистни - черен бор, смърч - обикновен и сребрист, веймутов бор, бяла ела, лъжекипарис, туя, и др. широколистни - липа, бреза, явор, ясен, конски кестен, американски дъб, офика и др.

Изпълнението на всички постигнати с плана мероприятия трябва да превърнат разглежданата територия в привлекателно място за живеене

¹ Данните са от План за интегрирано развитие на Община Дряново 2021-2027 г

3 Задължителни графични и текстови материали

Проектът за ПУП – ПРЗ на ЖК „Априлци” да бъде изработен в съответствие с нормативната уредба по устройствено планиране, като се комплектова със следните материали (представени на хартиен и цифров носител):

3.1 Графични материали:

- Опорен план
- План застрояване
- План за регулация
- Схеми
- Комуникации, Зелена система, Ел, ВиК, Газ

3.2 Текстови материали:

- Обяснителна записка по части – Градоустройство, Геодезия, Транспортна инфраструктура, Техническа инфраструктура, Озеленяване

В процеса на работа е възможно заданието да бъде допълнено, съгласувано с Възложителя.

4 Приложения:

1. Копие-извадка от ОУПО
2. Схема с обхвата на разработката
3. Цифрова картна основа
4. Копия действащ ПУП
5. Инженерна инфраструктура в цифров вид и съгласувателни писма/изходни данни от експлоатационните предприятия.

Съставил

