

ОБЕКТ: ПУП – ПРЗ – План за застрояване
за преструктуриране 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. "Освобождение" 5
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 CECBBGSF

Обяснителна записка

на подробен устройствен план – План за регулация и застрояване за
преструктуриране на ЖК „Априлци“
ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ

1 Общи положения

1.1 Обхват и устройствена среда

Предмет на разработката е ЖК „Априлци“ в обхват кв. 104 по действащия ЗРП на града.

Изпълнителят следва да представи Опорно-сравнителен план в този обхват.

Разработката обхваща терен в северозападната част на град Дряново. Контурът на обхванатата територия е по осови точки 462-461-451-450-449-500-499-497-492-491-490-470-469-462

Прилежащата територия е обхваната от производствени и жилищни терени, преобладаващо изградени.

Към Запад, Север и Изток теренът се тангира от обслужващи улици с незначително натоварване.

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 частично редуцирани.

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

Действащият План за регулация и застрояване за разглежданата територия е приет със Заповед No 193/18.07.1988 г. На Председателя на ИК на ОБНС Дряново, въз основа на който са изградени сгради, комуникации, инженерни мрежи.

Застрояването в територията на ЖК „Априлци“ е започнато през 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 устройствен план, съобразен с устройствените реалности 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 преструктуриране 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 необходимия 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 преструктурират междублоковите пространства (вкл. и тези с одобрени ПУП, издадени визи за инвестиционно проектиране, съгласувани и одобрени инвестиционни проекти и издадени и влезли в сила по съответния ред разрешения за строеж).
- Да се предвидят терени за обезщетяване на евентуално засегнатите от преструктурирането 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 имоти с възстановена собственост в междублоковите пространства по реда на чл.22, ал.8 от ЗУТ.
- Запазване, развитие и увеличаване на зелената система във вътрешно-кварталните междублокови пространства, улично озеленяване, изграждане на шумопоглъщащи 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.

3 Проектни решения

3.1 Регулация

Изработена е върху и 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.

Прецизира се уличната мрежа, като се урегулират съществуващите на място транспортни трасета и се създадат нови такива, които свързват вече съществуващи улици в единна транспортна система. С промяната на уличната мрежа се създават нови квартали, в чиито граници устройствените параметри и условия а са в рамките на нормативните.

С плана се предвижда 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.

Новосъздадените УПИ 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 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.

Създават се отделни УПИ за изградените трансформаторни постове на територията.

3.2 Застрояване

Задача на този устройствен план е определяне на начина на трайно ползване на терена и осигуряване на възможности за бъдещо застрояван и оптимално ползване на терените.

2. Устройствени зони и отреждане

Според характера на застрояването, начина на трайно ползване и собствеността в обхвата на разработката са установени следните устройствени зони:

- Жг – жилищна зона с висока етажност, интензивност и плътност.
- Жм – жилищна зона за нискоетажно жилищно строителство
- Пп – предимно производствена зона

Установените параметри са типични за този вид зони съгл. Наредба 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

3. Санитарни отстояния

Санитарните отстояния се определят съгласно Наредба 36 според конкретното предназначение на обектите.

3.3 Инженерни мрежи - План-схеми на инженерната инфраструктура

Съгласно изискванията на Възложителя такива не са разработват.

3.4 Озеленяване

Зелените площи са два типа:

- Площи за широко обществено ползване
- Площи за ограничено обществено ползване

В обхвата на жилищните територии.

Разработката е в съответствие с Наредба 8 за обема и съдържанието на устройствените планове, ЗУТ и Наредба 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони

Приложение:

1. Баланс на площите и спецификация на параметрите
2. Извадка от ОУПО Дряново



арх. Н. Лалев



Баланс на площите и спецификация на параметрите

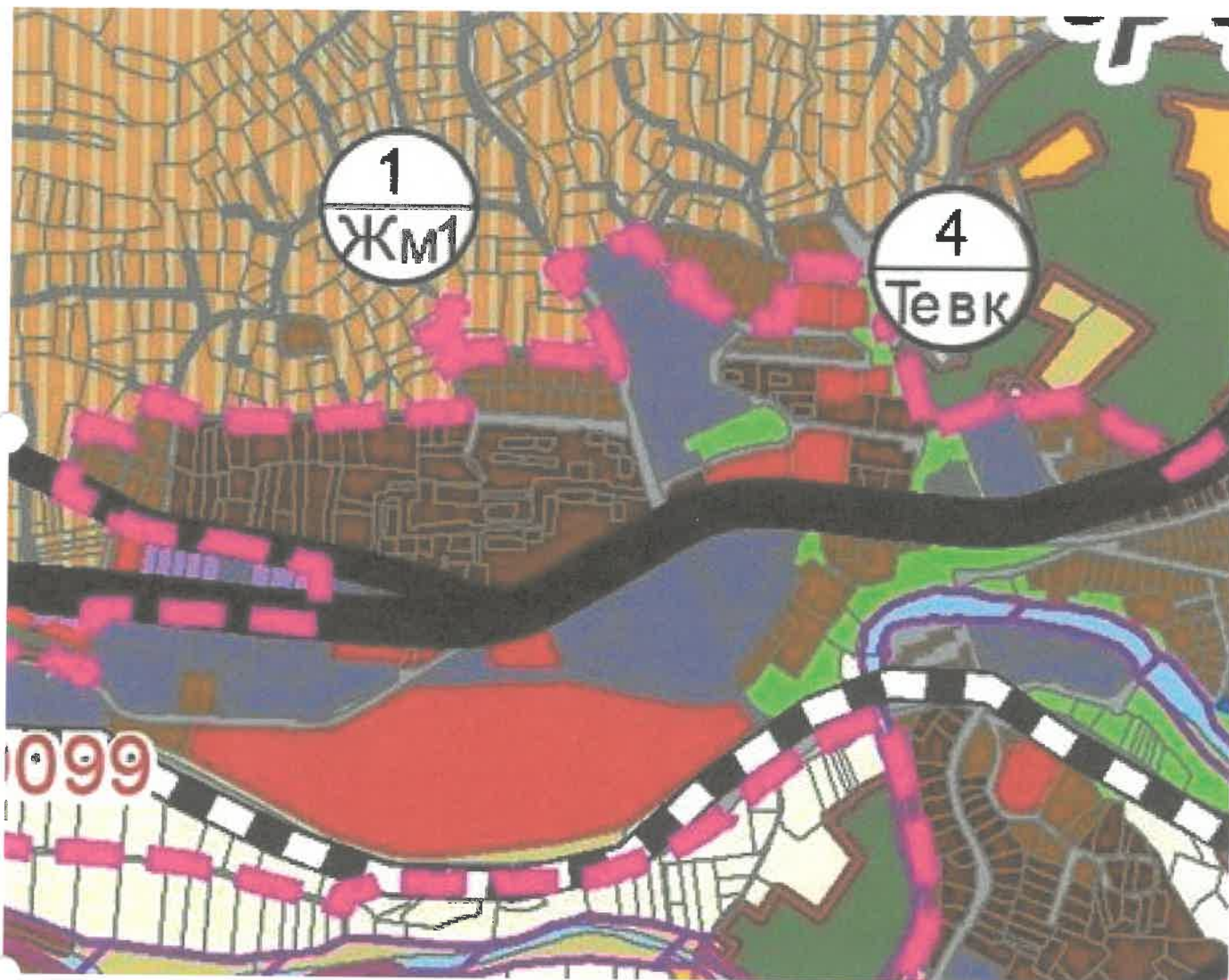
№	кв	УПИ	Устр. Зона	Отреждане	S проект м2	Устройствени параметри				Начин на застр.
						Н м	Плътност макс. %	Кинт	Озел. мин. %	
1	141	I	Жг	За ЖС и ОО	5809.24		80.00	3.00	20.00	Е
2		II	Жг	За гаражи и паркинг	712.29	1 ет. до 10 м	80.00	2.50	20.00	Е
3		III	Жг	За озеленяване и рекреация	7132.83					
1	142	I	Жг	За ЖС и ОО	3263.16		80.00	3.00	20.00	Е
2		II	Жг	За озеленяване и рекреация	784.3					
1	143	I-1062	Жм			3 (10 м)	60.00	1.20	40.00	Е
2		II-1063	Жм		371.53	3 (10 м)	60.00	1.20	40.00	Е
3		III-1064	Жм		393.25	3 (10 м)	60.00	1.20	40.00	Е
					593.11	3 (10 м)	60.00	1.20	40.00	Е
4		IV-1060	Пп	За складови и производствени дейности	558.56	5 (15 м)	80.00	2.50	20.00	Д
5		V-1059	Пп	За складови и производствени дейности	1602.76	5 (15 м)	80.00	2.50	20.00	Д
6		VI-850	Жм	За гаражи	1741.9	1 ет. до 10 м	80.00	2.50	20.00	Е
7		VII	Жм	За ТП	250.47					
8		VIII-399	Жм	За рекреация	2528.21					
9		IX	Жм	За гаражи	217.95	1 ет. до 10 м	80.00	2.50	20.00	Е

№	кв	УПИ	Устр. зона	Отреждане	S проект м2	Устройствени параметри				Начин на застр.
						Н м	Плътност макс. %	Кинт	Озел. мин. %	
10	143	X	Жм	За ТП	196.01					
11		XI	Жм	За гаражи	587.01	1 ет. до 10 м	80.00	2.50	20.00	E
12		XII-108	Жм		520.74	3 (10 м)	60.00	1.20	40.00	E
13		XIII-1061	Жм		1510.75	3 (10 м)	60.00	1.20	40.00	E
1	144	I	Жг	За ЖС и рекреация	3440.52		80.00	3.00	20.00	E
2		II	Жг	За гаражи и паркинг	2142.15	1 ет. до 10 м	80.00	2.50	20.00	
3		III	Жг	За ТП	295.32					
4		VI-9770		За Търговска дейност	437.83		80.00	3.00	20.00	E
1	145	I	Жг	За ЖС и ОО	2151.10		80.00	3.00	20.00	E
				Общо	37240.99					



арх. Н. Лалев

ИЗВАДКА ОТ ОУПО ДРЯНОВО – Предварителен проект



Територията в обхвата на разработката е посочена като Жк - Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване.

С тази разработка и определянето на отделни урегулирани имоти за различните по характер сгради преобладаващата част от територията се определя като Жг, тъй като проектните параметри на застрояване съответстват на нормите за такава зона.

