

Препис-извлечение!

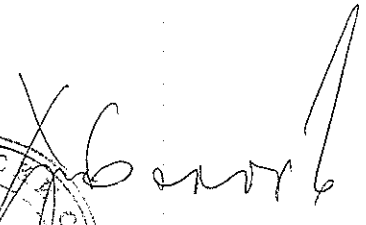
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – РУСЕ

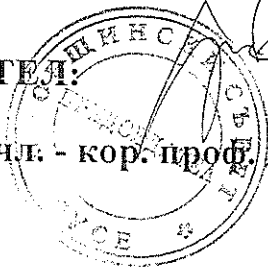
РЕШЕНИЕ № 67
Прието с Протокол № 3/16.12.2015 г.

На основание чл.21, ал.2, във връзка с чл.21, ал.1, т.11 от ЗМСМА, чл.124а, ал.1 и чл.124б, ал.1 от ЗУТ, Общински съвет – Русе реши:

1. Одобрява задание за проектиране на подробен устройствен план на западен парк „Приста“;
2. Разрешава изработване на подробен устройствен план западен парк „Приста“.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:


(чл. - кор. проф. д-р Хр. Белоев)



ОДОБРЯВАМ:
ПЛАМЕН СТОИЛОВ
Кмет на Община Русе

ТЕХНИЧЕСКО ЗАДАНИЕ
ЗА ПРОЕКТИРАНЕ НА ПУП – ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ
НА ЗАПАДЕН ПАРК „ПРИСТА“

Община Русе е собственик на 20 бр. поземлени имоти с идентификатори 63427.3.518, 63427.3.660, 63427.104.12, 63427.104.14, 63427.104.15, 63427.104.17, 63427.233.8, 63427.233.14, 63427.233.21, 63427.233.43, 63427.233.49, 63427.270.1, 63427.270.2, 63427.270.4, 63427.270.10, 63427.270.11, 63427.270.12, 63427.270.14, 63427.270.15 и 63427.270.16 по КККР на гр. Русе, въз основа на договор за замяна на имоти в горски територии – частна държавна собственост № 41, том 34, вх. рег. № 12910, от 05.10.2015г, вписан в Служба по вписванията Русе с обща площ 804.454 дка.

I. ЦЕЛИ НА ПУП

Цел на проекта е създаване на устройствена основа, определяща основните функции на западен парк „Приста“ и внасяща конкретика в бъдещото усвояване на територията в съответствие с предвижданията на ОГП на гр. Русе:

- Определяне на устойчиво решение за решаване насоките за развитие на парка, съобразено с местоположението му и с екологична значимост;
- Изясняване и детайлизиране на предвижданията за развитие и ограниченията произтичащи от това, че собственикът не може да променя предназначението на имотите /горски територии/, освен в случаите по чл. 73 от Закона за горите.

II. ОСНОВАНИЕ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ПУП

Местоположението на територията на западен парк „Приста“, близостта и до големия град и добрата комуникация са предпоставка за развитието на зона за ежеседмичен отдих, курортни дейности и ежедневно ползване от граждани и гости на града. В Община Русе постъпват искания от физически и юридически лица за реализация на разнообразни по характер инвестиционни инициативи, които са повод за създаване на устройствената основа, тъй като обекта е обществено значим и намесата в парка следва да бъде обсъдена от гражданите на Русе и ползвателите му.

III. ТЕРИТОРИАЛЕН ОБХВАТ

Територията, предмет на настоящото проучване и проектиране е разположена в западната част на град Русе, при следните граници: непосредствено контактуваща с главен път Русе – Велико Търново на изток, река Дунав на запад, на север – южната граница на урбанизираната територия на гр. Русе, а на юг – до имотните граници на поземлени имоти с идентификатори 63427.181.23, 63427.233.25 и 63427.233.26 по КККР на гр. Русе.

Обхватът на проекта е конкретизиран в приложената служебна скица, в която с пунктирана червена линия е изобразена границата на разработката. Същата включва, освен изброените по-горе имоти, собственост на Община Русе и полски пътища с идентификатори 63427.3.507, 63427.3.508, 63427.3.520, 63427.3.521, 63427.104.20, 63427.104.21, 63427.270.3, 63427.270.5, 63427.270.9, 63427.270.20, 63427.270.23 – всички публична общинска собственост, а така също и група имоти – друг вид собственост /63427.3.510, 63427.3.511, 63427.3.519, 63427.3.523, 63427.104.18, 63427.104.19, 63427.104.24, 63427.233.7, 63427.233.9, 63427.233.12, 63427.270.2, 63427.270.6, 63427.270.7, 63427.270.13,

63427.270.17, 63427.270.18, 63427.270.19, 63427.270.22, 63427.270.24, 63427.270.25/ в обхвата на определените по-горе граници.

Неразделна част от графичната част на заданието са и приложените скици и документи за собственост.

За територията на западен парк „Приста“ и контактуващите с него поземлени имоти има влязла в сила кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрена със Заповед № РД-18-91/15.12.2007г. на Изпълнителния директор на АГКК.

Общата площ на територията, за която ще се разработва ПУП-ПЗ е 155 ха.

IV. ХАРАКТЕРИСТИКИ И СПЕЦИФИЧНИ ОСОБЕНОСТИ НА ТЕРИТОРИЯТА

1. УСТРОЙСТВЕНА ОБЕЗПЕЧЕНОСТ

Общ устройствен план на гр. Русе

Съгласно предвижданията на ОГП на гр. Русе, одобрен с Решение № 231, Протокол № 15/12.06.2008г. на Общински съвет – Русе, територията, предмет на настоящото проучване и проектиране попада в устройствена зона за озеленени територии (Оз) – подчиняваща се на изискванията на глава VII от Наредба № 7/2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони. В обществените озеленени площи могат да се разполагат малки покрити обществени обекти и преместваеми обекти, определени в чл. 32, ал. 1 от наредбата:

1. мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, обслужващи озеленените площи, и застрояване, необходимо за поддържане на зелената система;

2. преместваеми търговски обекти по чл. 56 от ЗУТ, които общо може да заемат площ не повече от 1 на сто от територията на паркове с площ над 3 ха и не повече от 2 на сто от територията на паркове и градини с площ до 3 ха;

3. открити обекти за спортни и културни развлечения и забави (концертни естради, летни амфитеатри, атракциони, изложбени площи и спортни съоръжения), които общо може да заемат площ не повече от 10 на сто от територията на парка (градината);

4. детски площадки;

5. мемориални обекти;

6. монументално-декоративни, информационни и рекламни елементи по чл. 57 от ЗУТ.

Подробни устройствени планове

В обхвата, определен за изработване на ПУП, има одобрен ПУП – ПЗ за ПИ 63427.270.7 /бивш ПИ 401007/ със Заповед № 554/16.03.2004г. на Кмета на Община Русе. За имота е определена устройствена зона – за отдих, съобразена с предназначението на територията на западен парк „Приста“. Запазени съществуващите обществено обслужващи сгради – ресторант, пропуск, туристическа кухня, бунгала, баня, санитарен възел, свободно разположени спрямо вътрешните имотни граници.

Частично застроително решение за ПИ 63427.104.2 /бивш ПИ 2/, одобрено със Заповед № 238/12.02.2001г. на Кмета на Община Русе. Определя се постоянен градоустройствен статут на сграда на 1 и 2 етаж с Н=8м и размери 6.50/12м, свободно стояща в имота.

План за парцелиране на горска площ в западен парк „Приста“ за ПИ 63427.270.19, одобрен със Заповед № 542/06.04.1999г. на Кмета на Община Русе. Обособява се площ за ресторант „Приста“ и частично застроително решение по чл. 108 от ППЗТСУ. С план за застрояване, одобрен със Заповед № 556/16.03.2004г. на Кмета на Община Русе се запазва едноетажната обществено обслужваща сграда, като елемент на плана.

План за застрояване за ПИ 63427.233.12 /бивш ПИ 153003/, одобрен със Заповед № 1190/08.06.2004г. на Кмета на Община Русе. Запазва се като елемент на плана двуетажна обществено обслужваща сграда разположена в северната част на имота и се предвижда нова

двуетажна сграда свободно разположена в северната част на същия имот. В близост до сградите се предвижда изграждане на водни площи.

План за застрояване за ПИ 63427.233.9 /бивш ПИ 153005/, одобрен със Заповед № 414/27.02.2004г. на Кмета на Община Русе. Ситуираната триетажна монолитна сграда – почивна база става елемент на плана, като се променя предназначението на земята от горска територия и се формира устройствена зона за вилен отдих. Със Заповед № РД-01-2217/18.05.2009г. на Кмета на Община Русе се изменя ПЗ, като се приема ново пристрояване към съществуващата сграда, долепено северно и южно, с височина съответно един етаж – 5м и три етажа – 10м. Предвижда се открит плувен басейн и паркинг за 12 бр. коли в северозападната и източната част на имота.

План за застрояване за ПИ 63427.270.18, одобрен със Заповед № РД-01-2171/24.09.2012г. на Кмета на Община Русе. За имота се определя устройствена зона озеленена територия (Оз), запазва се като елемент на плана съществуващата двуетажна обществено обслужваща сграда и се предвижда благоустрояване, алеи, озеленяване и водни площи.

План за застрояване за ПИ 63427.270.22, одобрен със Заповед № РД-01-1553/17.06.2013г. на Кмета на Община Русе. За имота се определя устройствена зона за територия за рекреационна дейност (Ок). Запазва се като елемент на плана съществуващата триетажна обществено обслужваща сграда и се предвижда нова обществено обслужваща сграда на 3 етажа с височина Н до 10м в югозападната част на имота, разположена по съществуващата линия на застрояване.

План за застрояване за ПИ 63427.270.6 /бивш ПИ 401006/ и ПИ 63427.233.7 /бивш ПИ 153012/, одобрен със Заповед № РД-01-2555/18.09.2007г. на Кмета на Община Русе. За ПИ 63427.270.6 се запазва като елемент на плана съществуваща масивна двуетажна обществено обслужваща сграда – ресторант и се приема ново застрояване на един етаж, предназначено за база за краткотраен отдих, свързано на калкан със застрояването в ПИ 63427.233.7. За последния се предвижда ново едноетажно застрояване с обществено обслужващо предназначение, свободно за имота и свързано към предходния имот.

2. ЕЛЕМЕНТИ НА ПАРКОУСТРОЯВАНЕ И БЛАГОУСТРОЯВАНЕ

Съществуващите транспортни и пешеходни комуникации обслужват разположени на територията на парк „Приста“обекти- административни, жилищни сгради, заведения за хранене частна и държавна собственост, голяма част от които са в неподдържан вид, изоставени. Скелета на алейната мрежа се оформя от разположената по протежение на реката асфалтова алея, алеята успоредна и в близост до магистралния път и напречната алея преминаваща покрай бившия ресторант „Рибарски колиби“. Чрез второстепенни алеи /асфалтови, черни пътища/ се осъществява достъп до част от сградите на територията на парка.

В Община Русе не е създаден, не се съхранява и поддържа регистър на декоративната трайна растителност на територията на парка, тъй като терените са част от горския фонд, статута на който се урежда по Закона за горите и не са били били собственост на Община Русе. В общ план съществуващата растителност оформя плътни горски масиви с неопределени очертания с участие на широколистни местни видове, като: липа; габър; дъб; акация и др. Преобладават закритите пространства с изключение на терените около реката и поляната на която се провежда фестивала „Златната гадулка“. Липсва ясна композиция на растителността.

На територията на парка липсва информация за съществуващи общодостъпни: парково обзавеждане, атракционни, детски площадки; спортни площадки. Това обстоятелство възпрепятства осигуряването на пълноценен краткотраен и дълготраен отдих за ползвателите.

3. ИНЖЕНЕРНА ИНФРАСТРУКТУРА

За съществуващата водопроводна и канализационна мрежа на територията на парк „Приста“ в Община Русе няма достатъчно информация.

На територията, предмет на разработката, има съществуваща електроразпределителна мрежа – трафопостове и захранващите ги електропроводи (кабелни и въздушни), както и мрежи ниско напрежение за ел. захранване на съществуващите обекти. За вида и местоположението на тези електрически съоръжения възложителят не може да представи актуална и пълна информация.

Съществуват регламентирани подходи към парка пътища и не е необходимо да се предлагат нови пътни връзки с път I – 5 Русе – Велико Търново.

V. МЕТОДИКА ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ПУП

С настоящото задание се поставят изисквания, препоръки и основни етапи за изработването на подробния устройствен план.

Планът за застрояване е необходимо да се изработи в съответствие с Раздел X - Застрояване в неурегулирани територии и Раздел XI - Устройство на озеленени и залесени площи от ЗУТ в две фази: предварителен и окончателен проект.

1. Предварителен проект

На базата на извършените предварителни проучвания, получените изходни данни от Възложителя, събраната допълнително информация от Изпълнителя се изготвя предварителния проект. Той следва да съдържа графични и текстови материали в обем и съдържание съгласно чл. 46 до 48, във връзка с чл. 59 от Наредба № 8 към ЗУТ. Планът за застрояване се изработва върху влязла в сила кадастрална и специализирана карта в М 1:2000 и съдържа границите на територията предмет на проекта. В проекта задължително се отразяват:

- Границите, устройствените зони, конкретното предназначение и режимът на устройство на отделните поземлени имоти;
- Видът и очертанията на уличната / алейната / мрежа, транспортни съоръжения, открити паркинги;
- Линии на застрояване;
- Начинът на застрояване, очертанията на новопредвидените сгради;
- Максималната височина и етажност на сградите в поземлени имоти;
- Матрица с устройствените показатели - плътност и интензивност на застрояване, минималната озеленена площ, етажност;
- Баланс на територията;

2. Окончателен проект

След обявяване на предварителния проект на ПУП, общественото обсъждане и получаването на Протокол с уважените възражения от ОЕСУТ се преминава към изработването на окончателния проект. Окончателният проект се изработва въз основа на предварителния проект, становищата на администрацията, контролните органи и експлоатационните дружества, решенията на ОЕСУТ и съдържа:

- План за застрояване с обем и съдържание съгласно чл.49, ал.1, т. 1 на Наредба № 8
- Всички останали графични материали, допълнени и преработени в съответствие с предварителния проект
- Обяснителна Записка допълнена и преработена съобразно предварителния проект.

Други изисквания към проекта са съответствие с устройствени планове от по-високо йерархично ниво и следните нормативни документи, действащи в Р България:

- Закон за устройство на територията (ЗУТ)
- Закон за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР)
- Закон за горите (ЗГ)
- Закон за защитените територии(ЗЗТ)
- Закон за опазване на околната среда (ЗООС)
- Наредба за условията и реда за извършване на оценка на въздействието върху околната среда
- Закон за биологичното разнообразие
- Наредба за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените зони
- Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони
- Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените планове
- Наредба № 2 за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на урбанизираните територии
- Наредба № 8 за правила и норми за разполагане на технически проводи и съоръжения в населени места.
- Наредба №1 за опазване на озеленените площи и декоративната растителност

V. СРОК ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ

Срокът за изпълнение на предварителния проект е 60 /шестдесет/ работни дни от датата на влизане на проектирането, а за окончателния проект - 60 /шестдесет/ работни дни след приемане на предварителния проект от ОЕСУТ.

VI. РЕЗУЛТАТИ ОТ ИЗВЪРШЕНАТА РАБОТА

От изпълнителят се очаква **подробно** проучване и анализ на територията, прилежащото застрояване, наличната инфраструктура и съществуващата растителност по отношение начина на ползване на парка.

В резултат на извършеното проектиране на ПУП - План за застрояване се очаква чрез предложението за подходящо композиционно решение и функционално зонироване на територията на парка включващо: зона за атракционни, детски и спортни площадки; крайбрежна зона с плажна ивица и подходящо парково оборудване; зона за тих краткотраен и дълготраен отдих; зона за масови културни мероприятия /поляната на която се провежда „Златната гъдулка“ и др. да се постигне:

- Подобряване качеството и визуалното състояние на парковата среда в. т. ч: елементите на благоустрояването и парково обзавеждане, системата за сметосъбиране и др. съобразени по вид и местоположение със съответните функционални зони;

- Подобряване на системата на достъп съобразено както с обектите, които ще се запазят като елементи на Застроителния план, така и с предвидените нови обекти в отделните зони; композицията на алейната мрежа да хармонира с останалите елементи на благоустрояването и паркоустройството, така че да се постигне единство в хоризонталното решение на елементите на парка;

- Съвместяване на всички видове движение и осигуряване на безпрепятствен и безопасен достъп и движение на пешеходци, велосипедисти и др;

- Автомобилно обслужване на обекти в границите на парка за зареждане със стоки, материали и други;

- При максимално запазване на здравата дървесна растителност, съобразено с действащата нормативна уредба, оригинално подходящо композиционно решение на растителността в контекста на общото решение на парка в. т. ч: функцията на обектите в отделните зони; алейната мрежа и др.; обогатяване на видовия състав с подходяща трайна декоративна растителност; осигуряване балансирани открити пространства в по-голямата си част и в зоната около реката.

- Предложение за спортни, обществено-обслужващи дейности;
- Предложение за кътове за отдих, парково осветление, заведения за хранене, тоалетни и др.

Изпълнителят е длъжен да представи следните материали, съобразени със Глава седма - Техническо оформяне от Наредба № 8 от ЗУТ:

1. Обяснителна записка
2. Графични материали:

- Опорен план;
- Схема на съществуващата растителност съдържаща: отразени границите на растителните масиви под номерация; преобладаващ вид състав в отделните масиви; общо физиологично състояние на растителността в отделните масиви изразено в проценти, баланс на откритите и закрити пространства;

- Теренно-ситуационна снимка с данни от полските измервания и обработката им;
- План за застрояване;
- Идейна план-схема за вертикално планиране;
- Схема на преместваемите обекти;
- Схема на РИЕ;

- План-схема за паркоустройство съдържаща: включени всички елементи на паркоустройството- алеи, спортни и детски площадки, парково обзавеждане и др.; растителна композиция; баланс на територията. Да се приложат по преценка на проектанта характерни фрагменти от зоните на парковата територия в М 1: 250.

- Схема на функционалното зонироване на територията на парка съобразена с предвижданията на ОГП за зоната.

- Специфични правила за изграждане, ползване, поддържане и управление на парковата територия

- Комуникационно-транспортна схема с режим на достъп и организация на паркирането.

- План-схеми на инженерните мрежи на техническата инфраструктура:

- Обяснителна записка за ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ
- План-схеми на ВиК мрежите и съоръжения на водоснабдителната и канализационната инфраструктура в обхвата на разработката, които да се изработят в М 1:1000 или М 1:2000 и да отразяват:

- a) План-схема, отразяваща съществуващите ВиК мрежи на територията в обхвата на разработката;
- b) План-схема, отразяваща бъдещите водопроводи на територията в обхвата на разработката, които са необходими за нормалното функциониране на всички обекти. Да се осигурява захранване с питейна вода, както и необходимите противопожарни количества. Да се предвидят необходимите реконструкции на съществуващите водопроводи;
- c) Довеждащ водопровод от водопроводната мрежа на град Русе;
- d) План-схема, отразяваща бъдещата канализационна мрежа на територията в обхвата на разработката, която е необходима за нормалното функциониране на всички обекти. Да се осигурява отвеждане, както на битовите, така и на повърхностните

води, на местата определени от вертикалната планировка Да се предвидят необходимите реконструкции на съществуващите канали;

е) Отвеждане на отпадъчните води до градска канализация или до приемник със съответното пречистване.

- Да се проучат, уточнят и нанесат съществуващите електрически мрежи и съоръжения (надземни и подземни), като се ползват данни от информационната база на общинска администрация, експлоатационните дружества и др. собственици на ел. съоръжения

- Да се изготви схема за електрификация на територията, обект на разработката, като се предвидят (при необходимост) места за изграждане на нови трафопостове

- Да се предложат трасета на електропроводи средно напрежение за захранване на новите трафопостове

- Да се предложат трасета на ел. кабели ниско напрежение за захранване на предвидените за изграждане нови обекти в територията, обект на разработката

- Да се предложат трасета на кабелите за захранване на технологични съоръжения

- Да се предложат трасета на захранващи ел. кабели ниско напрежение за осветление на комуникационно-транспортната мрежа

- Да се предложат схеми за реконструкция на изградени електрически мрежи и съоръжения, ако те се засягат с новите предвиждания за устройство на територията, предмет на разработката

Преди внасянето на окончателния проект в Община Русе, изпълнителят е необходимо да укаже съдействие на Възложителя за съгласуване ПУП със заинтересованите централни и териториални администрации и със специализираните контролни органи и експлоатационни дружества, получаване на становища и други документи, необходими за приемане и одобряване на проекта по ЗУТ.

Окончателния проект трябва да бъде предаден в три екземпляра - 1бр. на недеформируема основа, 2 бр. на хартия със запис на магнитен носител /CD/.

Всички чертежи, свързани с ПУП на основание чл. 116а, ал. 1 от ЗУТ да се предоставят в универсален цифров формат, а за част геодезия - в цифров вид във формата, утвърден за обмен на кадастрални данни съгласно Заповед 300-56/04.05.2004г. /CAD4/ на Изпълнителния директор на АГКК.

ПРИЛОЖЕНИЯ: Схема с обхват на ПУП
Извадка от ОГП на гр. Русе
Копие от одобрен ПУП за ПИ 63427.270.7 и Заповед за одобряване
Копие от одобрен ПУП за ПИ 63427.104.2 и Заповед за одобряване
Копие от одобрен ПУП за ПИ 63427.270.19 и Заповеди за одобряване
Копие от одобрен ПУП за ПИ 63427.233.12 и Заповед за одобряване
Копие от одобрен ПУП за ПИ 63427.233.9 и Заповеди за одобряване
Копие от одобрен ПУП за ПИ 63427.270.18 и Заповед за одобряване
Копие от одобрен ПУП за ПИ 63427.270.22 и Заповед за одобряване

Копие от одобрен ПУП за ПИ 63427.270.6, 63427.233.7 и
Заповед за одобряване
Скици на ПИ – собственост на Община Русе
Документи за собственост
Регистър на ПИ в обхвата на ПУП с НТП

Препис-извлечение!

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – РУСЕ

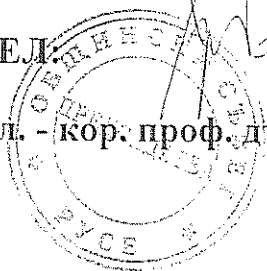
РЕШЕНИЕ № 65
Прието с Протокол № 3/16.12.2015 г.

На основание чл.21, ал.2, във връзка с чл.21, ал.1, т.11 от ЗМСМА, чл.124а, ал.1 и чл.124б, ал.1 от ЗУТ, Общински съвет – Русе реши:

1. Одобрява задание за проектиране на подробен устройствен план на лесопарк „Липник“;
2. Разрешава изработване на подробен устройствен план на лесопарк „Липник“.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

(чл. - кор: проф. д-н Хр. Белоев)



ОДОБРЯВАМ:
ПЛАМЕН СТОИЛОВ
Кмет на Община Русе

ТЕХНИЧЕСКО ЗАДАНИЕ
ЗА ПРОЕКТИРАНЕ НА ПУП – ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ
НА ЛЕСОПАРК „ЛИПНИК“

Община Русе е собственик на 24 бр. поземлени имота с номера 000518, 000520, 000522, 000523, 000536, 000541, 000542, 000543, 000549, 000717, 000721, 000722, 000723, 000724, 000727, 000748, 000749, 000751, 000753, 000754, 000756, 000757, 000758 и 000759 по Картата на възстановената собственост за землището на с. Николово, Община Русе, въз основа на договор за замяна на имоти в горски територии – частна държавна собственост № 41, том 34, вх. рег. № 12910, от 05.10.2015г, вписан в Служба по вписванията Русе с обща площ 1419.127 дка.

I. ЦЕЛИ НА ПУП

Цел на проекта е създаване на устройствена основа, определяща основните функции на лесопарк „Липник“ и бъдещото усвояване на територията в съответствие с предвижданията на ПУП:

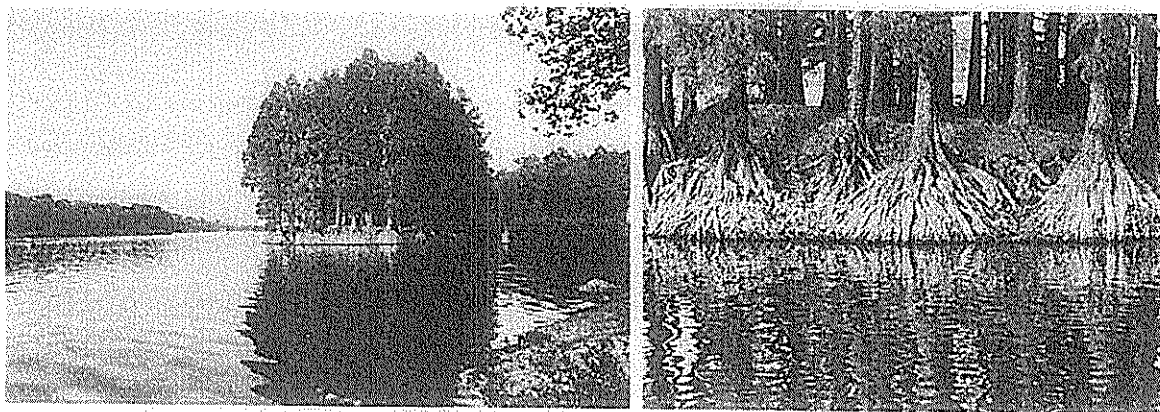
- Цел на проекта е благоустрояването на парка и решение за функционирането и поддръжката му, включващо цялостното му осъвременяване и реконструкция и извършването му в атрактивна зона за отдих, спорт и забавление.
- Предмет на предвижданията са алейната мрежа, зелената система, паркообразуващите елементи, съоръжения и инфраструктурното осигуряване;
- Изясняване и детайлизиране на предвижданията за развитие и ограниченията произтичащи от това, че собственикът не може да променя предназначението на имотите /горски територии/, освен в случаите по чл. 73 от Закона за горите.

II. ОСНОВАНИЕ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ПУП

С изработването на ПУП ще се начертаят правила за благоустрояване на територията на парка, ще се предвидят нови архитектурни и паркоустройствени детайли. Ще се определи функционалното зонироване на отделните системи и обекти, включени в парка: зелени площи, алейна мрежа, кътове за отдих, за игра и спорт, реорганизация на водните площи и др.

Лесопарк „Липник“ е разположен на 10 км от Русе и в непосредствена близост до село Николово. Местността предлага голям потенциал за отдих, развлечения и спорт.





Част от територията е застроена с почивни бази, изградени в периода 1970-1985г. Същите са изградени като ведомствени, като в последствие част от тях са променили след приватизация собствеността си и в тази връзка са променени и инвестиционните намерения на собствениците им.

В Община Русе постъпват искания от физически и юридически лица за реализация на разнообразни по характер инвестиционни инициативи, които са повод за създаване на устройствената основа, тъй като обекта е обществено значим и намесата в парка следва да бъде обсъдена от гражданите на Русе и ползвателите му.

III. ТЕРИТОРИАЛЕН ОБХВАТ

Територията, предмет на настоящото проучване и проектиране е разположена в югоизточно от езерото в землището на с. Николово – ПИ 000571, попадаща изцяло в горска територия. Лесопарк „Липник“ има следните граници: на изток – ПИ 000001, 000002, 000032, 000034, и 000503, на юг – ПИ 000716, 000511 и на запад – ПИ 000725, 000726, 000729 и 000551 по КВС на с. Николово, Община Русе.

Обхватът на проекта е конкретизиран в приложената служебна скица, в която е пунктирана червена линия е изобразена границата на разработката. Същата включва, освен изброените по-горе имоти, собственост на Община Русе и горски пътища с номера 000517, 000520 и 000753, част от местен път 000501 – публична общинска собственост, а така също и група имоти – друг вид собственост /000735, 000553, 000532, 000537, 000533, 000534, 000535, 000738, 000531, 000532, 000524, 000528, 000526, 000527, 000555, 000557, 000521, 000544, 000755, 000548, 000784, 000546/ в обхвата на определените по-горе граници.

Неразделна част от графичната част на заданието са и приложените скици и документи за собственост.

Общата площ на територията, за която ще се разработва ПУП-ПЗ е приблизително 160 ха.

IV. ХАРАКТЕРИСТИКИ И СПЕЦИФИЧНИ ОСОБЕНОСТИ НА ТЕРИТОРИЯТА

1. УСТРОЙСТВЕНА ОБЕЗПЕЧЕНОСТ

Територията на лесопарк „Липник“ не попада в район с одобрен ОУП. Настоящото проучване и проектиране следва да определи устройствена зона за озеленени територии (Оз) – подчиняваща се на изискванията на глава VII от Наредба № 7/2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони. В обществените озеленени площи могат да се разполагат малки покрити обществени обекти и преместваеми обекти, определени в чл. 32, ал. 1 от наредбата:

1. мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, обслужващи озеленените площи, и застрояване, необходимо за поддържане на зелената система;
2. преобладаващи търговски обекти по чл. 56 от ЗУТ, които общо може да заемат площ не повече от 1 на сто от територията на паркове с площ над 3 ха и не повече от 2 на сто от територията на паркове и градини с площ до 3 ха;
3. открити обекти за спортни и културни развлечения и забави (концертни естради, летни амфитеатри, атракциони, изложбени площи и спортни съоръжения), които общо може да заемат площ не повече от 10 на сто от територията на парка (градината);
4. детски площадки;
5. мемориални обекти;
6. монументално-декоративни, информационни и рекламни елементи по чл. 57 от ЗУТ.

Подробни устройствени планове

В обхвата, определен за изработване на ПУП има одобрен План за парцелиране на горска площ за ПИ 000504. Със Заповед № 544/06.04.1999г. на Кмета на Община Русе е одобрено частично – застроително решение по чл. 108 от ППЗГСУ за ресторант „Липите“. Запазена е съществуващата обществено обслужваща сграда – ресторант, свободно разположени спрямо вътрешните имотни граници.

За ПИ 000529 е одобрен ПУП-ПЗ със Заповед № 553/16.03.2004г. на Кмета на Община Русе. За имота се определя устройствена зона за озеленена територия и рекреация (О). Плана запазва като елементи триетажна сграда – хижа, едноетажна стопанска сграда – навес и гараж. Предвижда се изграждане на открит паркинг с 5 бр. парко места.

За ПИ 000533 е одобрен ПУП-ПЗ със Заповед № 555/16.03.2004г. на Кмета на Община Русе. За имота е определена устройствена зона – за вилен отдих (Ов), съобразена с предназначението на територията на лесопарк „Липник“. Плана запазва като елементи на съществуваща масивна сграда – почивна база за краткотраен отдих и гаражи.

В архива на Община Русе са запазени части от инвестиционни проекти, реализирани на територията на лесопарк „Липник“, подлежащи на проучване от страна на проектанта, за степента на реализация и запазването на изградените сгради като елементи на ПУП.

2. ЕЛЕМЕНТИ НА ПАРКОУСТРОЯВАНЕ И БЛАГОУСТРОЯВАНЕ
Съществуващите транспортни и пешеходни комуникации са удобни за връзка и достъп до обектите на територията на лесопарка, като образуват единна свързана система. Условно, елементи на парковата среда и благоустрояването са разположени към входа и в централната част на лесопарка. Отличават се с характерен облик, станали емблематични за визията му: водни площи; дървени елементи - перголи, детски съоръжения, пейки; беседка, ротонда; скулптори; декоративни мостчета; каменни стълби; зоокът / в момента в изоставен вид/. Част от тези обекти са в задоволително състояние, не добре поддържани през годините.

В Община Русе не е създаден, не се съхранява и поддържа регистър на декоративната трайна растителност, тъй като терените са част от горския фонд, статута на който се урежда по Закона за горите и не са били собственост на Община Русе. В общ план, растителността оформя плътни горски масиви с неопределени очертания с участие на широколистни и иглолистни местни видове, като: липа; дъб; акация; шестил; явор; ясен; смърч; ела; туя и др. Уникално е въздействието на блатните кипариси на брега на голямото езеро, водните лилии и др. Откритите пространства са съсредоточени около входа на лесопарка, водните площи и основните транспортни връзки и паркинги.

3. ИНЖЕНЕРНА ИНФРАСТРУКТУРА

На територията, предмет на разработката, има съществуваща електроразпределителна мрежа – трафопостове и хранящите ги електропроводи (кабелни и въздушни), както и мрежи ниско напрежение за ел. храняване на

съществуващите обекти. За вида и местоположението на тези електрически съоръжения възложителят не може да представи актуална и пълна информация.

V. МЕТОДИКА ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ПУП

С настоящото задание се поставят изисквания, препоръки и основни етапи за изработване то на подробния устройствен план.

Планът за застрояване е необходимо да се изработи в съответствие с Раздел X - Застрояване в неурегулирани територии и Раздел XI - Устройство на озеленени и залесени площи от ЗУТ в две фази: предварителен и окончателен проект.

1. Предварителен проект

На базата на извършените предварителни проучвания, получените изходни данни от Възложителя, събраната допълнително информация от Изпълнителя се изготвя предварителния проект. Той следва да съдържа графични и текстови материали в обем и съдържание съгласно чл. 46 до 48, във връзка с чл. 59 от Наредба № 8 към ЗУТ. Планът за застрояване се изработва върху действаща КВС за землището на с. Николово та в М 1:2000 и съдържа границите на територията предмет на проекта. В проекта

задължително се отразяват:

- Границите, устройствените зони, конкретното предназначение и режимът на устройство на отделните поземлени имоти;
- Видът и очертаванията на улицата / алеята / мрежа, транспортни съоръжения, открити паркинги;
- Линии на застрояване;
- Начинът на застрояване, очертаванията на новопредвидените сгради;
- Максималната височина и етажност на сградите в поземлени имоти;
- Матрица с устройствените показатели - плътност и интензивност на застрояване, минималната озеленена площ, етажност;
- Баланс на територията.

2. Окончателен проект

След обявяване на предварителния проект на ПУП, общественото обсъждане и получаването на Протокол с уважените възражения от ОЕСУТ се преминава към изработването на окончателния проект. Окончателният проект се изработва въз основа на предварителния проект, становищата на администрацията, контролните органи и експлоатационните дружества, решенията на ОЕСУТ и съдържа:

- План за застрояване с обем и съдържание съгласно чл.49, ал.1, т. 1 на Наредба № 8
- Всички останали графични материали, допълнени и преработени в съответствие с предварителния проект
- Обяснителна Записка допълнена и преработена съобразно предварителния проект.

Други изисквания към проекта са съответствие с устройствени планове от по-високо йерархично ниво и следните нормативни документи, действащи в Р България:

- Закон за устройство на територията (ЗУТ)
- Закон за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР)
- Закон за горите (ЗГ)
- Закон за защитените територии(ЗЗТ)
- Закон за опазване на околната среда (ЗООС)
- Наредба за условията и реда за извършване на оценка на въздействието върху околната среда
- Закон за биологичното разнообразие

- Наредба за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените зони
- Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони
- Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените планове
- Наредба № 2 за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на урбанизираните територии
- Наредба № 8 за правила и норми за разполагане на технически проводни и съоръжения в населени места.
- Наредба №1/10.03.93 г. на МТРС за опазване на озеленените площи и декоративната растителност.

както и всички специализирани, законови и подзаконови актове, касаещи устройство на територията и конкретната проблематика.

V. СРОК ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ

Срокът за изпълнение на предварителния проект е 60 /шестдесет/ работни дни от датата на възлагане на проектирането, а за окончателния проект - 60 /шестдесет/ работни дни след приемане на предварителния проект от ОЕСУТ.

VI. РЕЗУЛТАТИ ОТ ИЗВЪРШЕНАТА РАБОТА

От изпълнителят се очаква **подробно** проучване и анализ на територията, прилежащото застрояване, наличната инфраструктура и съществуващата растителност по отношение начина на ползване на лесопарка. В резултат на извършеното проектиране на ПУП - План за застрояване се очаква:

Чрез запазване на емблематичните за лесопарка паркови елементи и предложение за обогатяване, насищане на средата за отдиш с нови обекти, подходящо композиционно решение и функционално зонироване на територията включващо: зона за атракционни, детски и спортни площадки; зони за тих краткотраен и дълготраен отдиш; зона за спорт и развлечения около водните площи; зона на зоокъта и др. да се постигне:

-подобряване качеството и визуалното въздействие от парковата среда в т. ч: елементите на благоустрояването и парково обзавеждане, системата за сметосъбиране и др. съобразени по вид и местоположение със съответните функционални зони;

- подобряване на системата на достъп съобразено както със съществуващите обектите, които ще се запазят, така и с предвидените нови обекти в отделните зони; композицията на алейната мрежа да хармонира с останалите елементи на благоустрояването и паркоустройството, така че да се постигне единство в хоризонталното решение на елементите на парка.

-съвместяване на всички видове движение и осигуряване на безпрепятствен и безопасен достъп и движение на пешеходци, велосипедисти и др.

-автомобилно обслужване на обекти в границите на парка за зареждане със стоки. материали и други;

- максимално запазване на здравата и уникална дървесна растителност съобразено с действащата нормативна уредба, като ПУП да предостави оригинално подходящо композиционно решение на растителността в контекста на общото решение на лесопарка в т. ч съобразено с: функцията на обектите в отделните зони; алейната мрежа и др.; обогатяване на видовия състав с ефектни растителни екземпляри; осигуряване балансирани открити и закрити пространства.

Изпълнителят е длъжен да представи следните материали:

I. Обяснителна записка.

II. Графични материали:

1. Опорен план;
2. Схема на съществуващата растителност съдържаща: отразени границите на растителните масиви под номерация; преобладаващ вид състав в отделните масиви; общо физиологично състояние на растителността в отделните масиви изразено в проценти, балансе на откритите и закрити пространства.
3. Теренно-ситуационна снимка. Да се предоставят данните от полските измервания и обработката им;
4. План за застрояване;
5. Идейна план-схема за вертикално планиране;
6. Схема на преместваемите обекти;
7. Схема на РИЕ;
9. План-схема за паркоустройство съдържаща: включени всички елементи на паркоустройството- алеи, спортни и детски площадки, парково обзавеждане и др.; растителна композиция; балансе на територията. Прилагат се по преценка на проектанта характерни фрагменти от зоните на парковата територия в М 1: 250.
10. Схема на функционалното зонироване на територията на лесоарка съобразена с предвижданията за зоната.
11. Специфични правила за изграждане, ползване, поддържане и управление на парковата територия.
12. Комуникационно-транспортна схема с режим на достъп и организация на паркирането.
13. Обяснителна записка по ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ
14. План-схеми на ВиК мрежите и съоръжения на водоснабдителната и канализационната инфраструктура в обхвата на разработката, които да се изработят в М 1:1000 или М 1:2000 и да отразяват:
 - а) План-схема, отразяваща съществуващите ВиК мрежи на територията в обхвата на разработката;
 - б) План-схема, отразяваща бъдещите водопроводи на територията в обхвата на разработката, които са необходими за нормалното функциониране на всички обекти. Да се осигурява захранване с питейна вода, както и необходимите противопожарни количества. Да се предвидят необходимите реконструкции на съществуващите водопроводи;
 - в) Довеждащ водопровод от водопроводната мрежа на село Николово;
 - д) План-схема, отразяваща бъдещата канализационна мрежа на територията в обхвата на разработката, която е необходима за нормалното функциониране на всички обекти. Да се осигурява отвеждане, както на битовите, така и на повърхностните води, на местата определени от вертикалната планировка. Да се предвидят необходимите реконструкции на съществуващите канали;
 - е) Отвеждане на отпадъчните води до локални съоръжения или до приемник със съответното пречистване.
15. Да се проучат, уточнят и нанесат съществуващите електрически мрежи и съоръжения (надземни и подземни), като се ползват данни от информационната база на общинска администрация, експлоатационните дружества и др. собственици на ел. съоръжения
16. Да се изготви схема за електрификация на територията, обект на разработката, като се предвидят (при необходимост) места за изграждане на нови трафопостове
17. Да се предложат трасета на електропроводи средно напрежение за захранване на новите трафопостове
18. Да се предложат трасета на ел. кабели ниско напрежение за захранване на предвидените за изграждане нови обекти в територията, обект на разработката
19. Да се предложат трасета на кабелите за захранване на технологични съоръжения

20. Да се предложат трасета на захранващи ел.кабели ниско напрежение за осветление на комуникационно-транспортната мрежа

21. Да се предложат схеми за реконструкция на изградени електрически мрежи и съоръжения, ако те се засягат с новите предвиждания за устройство на територията, предмет на разработката.

Преди внасянето на окончателния проект в Община Русе, изпълнителят е необходимо да укаже съдействие на Възложителя за съгласуване ПУП със заинтересованите централни и териториални администрации и със специализираните контролни органи и експлоатационни дружества, получаване на становища и други необходими документи за приемане и одобряване на проекта по ЗУТ.

Окончателния проект трябва да бъде предаден в три екземпляра - 1бр. на недеформируема основа, 2 бр. на хартия със запис на магнитен носител /CD/.

Всички чертежи, свързани с ПУП на основание чл. 116а, ал. 1 от ЗУТ да се предоставят в универсален цифров формат, а за част геодезия - в цифров вид във формата, утвърден за обмен на кадастрални данни съгласно Заповед 300-56/04.05.2004г. /CAD4/ на Изпълнителния директор на АГКК.

ПРИЛОЖЕНИЯ: Схема с обхват на ПУП
Копие от одобрен ПУП за ПИ 000529 и Заповед за одобряване
Копие от одобрен ПУП за ПИ 000533 и Заповед за одобряване
Копие от одобрен ПУП за ПИ 000504 и Заповед за одобряване
Скици на ПИ – собственост на Община Русе
Документи за собственост
Регистър на ПИ в обхвата на ПУП с НТП