

ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ

За ПИ 231016 и ПИ 231082, местност "Красови ливади",
землище с.Виноградец, общ.Септември, обл. Пазарджик

Възложител: „НЕТЕРА“ ЕООД

Изпълнител: "ЗЕНИТ - ГЕО" ЕООД

гр.Пазарджик
2017 г.



ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

За обект: План за регулация за ПИ 231016 и ПИ 231082, местност „Красови ливади“, землище с.Виноградец, общ.Септември

Възложител: „НЕТЕРА“ ЕООД

Проектът за ПР за ПИ 231016 и ПИ 231082, м. „Красови ливади“ по КВС на землище с.Виноградец, общ.Септември е изработен на основание Решение изх.№732/30.05.2017г. на Общински съвет Септември, чл.124а, ал.1 и ал.5, чл.134, ал.1, т.3 и ал.3 и чл.150 от ЗУТ и искане на възложителя.

Същият е предназначен за провеждане на процедурите по промяна предназначението на земеделска земя за неземеделски нужди, съгласно ЗОЗЗ и правилника за приложението му и изготвяне на инвестиционни проекти.

Поземлени имоти 231016 с площ 16,381 дка и 231082 с площ 4,446дка в местността „Красови ливади“ по КВС на землище с.Виноградец представляват земеделска земя с начин на трайно ползване – „естествени ливади“. Имотите се намират на около 750 метра южно от регулацията на с.Виноградец при граници: полски пътища, напоителни канали и земеделски земи.

С проекта за ПР се предвижда за ПИ 231016 и ПИ 231082, м. „Красови ливади“ по КВС на землище с.Виноградец да бъде изменен ОУП на община Септември с цел провеждане на процедура за промяна предназначение на земеделска земя, като бъдат обособени два нови урегулирани поземлени имота: УПИ I – 16 и УПИ II - 82 за целите имоти с отреждане „ Телекомуникационен център“.

Обслужването на обектите в новообразуваните урегулирани поземлени имоти ще се осъществи по полски пътища, представляващи поземлени имоти 000229 и 231102 до път IV клас ПИ 231082.

Плана за регулация е изготвен в М 1:1000.

Проектът за ПР за ПИ 231016 и ПИ 231082, местност „Красови ливади“, землище с.Виноградец, общ.Септември е съобразен с нормите за проектиране на ЗУТ, Наредба №7 за правила и нормативи за устройството на отделните видове територии и устройствени зони от 22.12.2003 год. и Наредба № 8 от 14.06.2001 год. за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове.

гр.Пазарджик
2017 г.

Проектант:



ТЕХНИЧЕСКО ЗАДАНИЕ



За Изготвяне на ПУП – План за Регулация и Застрояване на ПИ №231016 и ПИ № 231082, з-ще с.Виноградец общ.Септември.

ЧАСТ: Устройствен план

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: “НЕТЕРА” ЕООД, гр.София

ФАЗА: ПУП –ПРЗ

ЗАДАЧА: Подробен Устройствен План – План за Регулация и Застрояване, за ПИ №231016 и ПИ №231082, землище с.Виноградец общ.Септември.

1. ОСНОВАНИЕ:чл.124а,ал.1 въз основа на чл.125 ал.2,ал.3, от Закон за Устройство на Територията и Заявление - Искане от фирма “НЕТЕРА” ЕООД,собственик на ПИ №231016 и ПИ №231082.

2. СЪЩЕСТВУВАЩО ПОЛОЖЕНИЕ: По действащият Общ Устройствен план на Община Септември ПИ №231016 и ПИ 0231082 – землище на с.Виноградец с начин на трайно ползване “Ливада”и”Мера Пасище”.Категорията на земята е неполивна, пета на ПИ № 231016 и ПИ №231082 в местност”Красови ливади”. Имотите са извън регулация и се обслужват от полски път) №229,№231.102 със следните площи: ПИ №231016 – 16,381дка. и ПИ № 231082 – 4,446дка.През имотите преминават трасета на техническата инфраструктура: нефтопровод и напоителен канал № 000221.

3. ИЗХОДНИ ДАННИ ЗА ПРОЕКТИРАНЕ: Копие от актуална скица на КВС землище с.Виноградец и извадка от Изменение на действащ ОУПО Септември.

4. ТЕХНИЧЕСКИ ИЗИСКВАНИЯ: Проектът да отговаря на Закона за устройството на територията , Наредба № 7, Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове.

5. ПУП –План за Регулация и застрояване: ПУП- План за Регулация и застрояване касае,ПИ №231016 и ПИ №231082 за промяна предназначение на земеделска земя в землището на с.Виноградец,в урбанизирана територия за техническа инфраструктура,т.е. изграждане на Телекомуникационен център. Устройствената зона на разглежданата територия е **Предимно производствена (Пп).**ПУП-ПРЗ третира инвестиционните намерения на”НЕТЕРА”ЕООД, изграждане на земна станция за сателитни връзки.Имотите, върху които ще се изгражда станцията,са свободни терени с добри климатични условия,и с добра видимост и без наличието на сгради и високи съоръжения,които пречат за работата на сателитите.Отреждането в урегулираните имоти е за

“Телекомуникационен център” в Предимно производствена зона (Пп) със следните устройствени параметри: **Плътност на застрояване (Пл.) до 80%, Интензивност на застрояване (КИНТ) до 2,5%, Минимално озеленена площ (Позел.) до 40%.** В урегулираните поземлени имоти ще бъдат разположени сателитни антени, с оборудване към тях (обслужваща сграда, генератори, контейнери, кабинка за охрана и др.) Обслужващата сграда на сателитните антени е Телепорт на два етажа със застроена площ до 500 кв.м., в която са разположени следните помещения: Зали, складони и работни и ГРТ помещения, офиси, кух. бокс, санитарни възли и др. Сградата е с височина до 10м. като корниз, като етажите са с височина до 4,00м. Същата е ситуирана на допустими отстояния от регулационните граници на имотите, според изискванията на нормативната уредба (ЗУТ и Наредба №7 към ЗУТ). Обслужването на имотите се извършва от четвъртокласният път и полските пътища ПИ №229 и ПИ № 231102, които захранват ПИ №231082. Достъпът до ПИ №231016 се осъществява през ПИ №231082, като в североизточната част се покрива съществуващият канал с габарит 6,00м.

6. СЪДЪРЖАНИЕ НА ПРОЕКТА:

- Извадка от Изменение на действащ ОУП на общ. Септември М 1:5000
- Опорен план М 1:1000
- ПУП-План за Регулация и Застрояване. М 1:1000
- Схеми на Техническата инфраструктура. М 1:1000 /1:2000
- Обяснителна записка.

7. СРОК НА ИЗПЪЛНЕНИЕ: 10 работни дни след допускане на ПУП-План за Регулация и Застрояване от Общински съвет гр. Септември.

гр. София 2017г.

Възложител:

“НЕТЕРА” ЕООД



АРХ-ПРОЕКТ КОНСУЛТ ЕООД
гр. София, ул. "Сава Огнянов" №2, ет.3
i mail: ira_kaneva @dbv.bg

ОБЕКТ: ПУП – План за Регулация и Застрояване за УПИ I-16 и УПИ II - 82, ПИ №231102 и ПИ №229 (полски пътища) кв.231, з-ще с. Виноградец общ. Септември.

ЧАСТ: Устройствен план

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: "НЕТЕРА" ЕООД, гр. София

ФАЗА: ПУП – ПРЗ

ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ	
	арх. ИРА А
	КЪНЕВА-ХРИСТОВА
	Per. № 07712
дата	подпис

Ръководител проект:

/арх. Ира Кънева/

Управител:

"АРХ-Проект Консулт" ЕООД

Ася Христовова/



София юни 2017г.

Авторски Колектив

1. арх.Ира Кънева – ръководител проект
2. урб.Бойко Кермекчиев – пространствено развитие
3. инж. Д.Пашов - план за регулация
4. арх.техн.Апостол Рангелов – графично оформяне на проекта

1. ВСЪПИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ:

ПУП – План за Регулация и Застрояване на за УПИ I-16 и УПИ II - 82, кв. 231 ПИ №231102 и ПИ №229(полски пътища), м. "Красови ливади", з-ще с. Виноградец общ. Септември, е възложен за изработване от фирма "НЕТЕРА" ЕООД, гр. София, съгласно чл.124а, ал.1 и въз основа на чл.125 ал.2, ал.3, от Закон за Устройство на Територията и Заявление - Искане от фирма "НЕТЕРА" ЕООД, собственик на ПИ №231016 и ПИ №231082.

Авторският колектив, който изработва ПУП-План за Регулация и Застрояване е същият, който е изработил ОУП на община Септември и Изменението на ОУПО, което гарантира неговата автентичност и прецизност. Проектът е изготвен в М1:2000. Съгласно договорените отношения с Възложителя, ръководителят на проекта, поема всички задължения относно одобрението на Проекта.

2. ОБЩА ТЕРИТОРИАЛНА ХАРАКТЕРИСТИКА

По Изменението на Общ Устройствен план на Община Септември ПИ №231016 и ПИ № 231082 – землище на с. Виноградец са третираны, като урбанизирани територии за производствени терени. Имотите са извън регулация и се обслужват от полски път със следните площи: ПИ №231016 – 16,381дка. и ПИ № 231082 – 4,446дка. Изходните данни за проектиране са:

Копие от актуална скица на КВС землище с. Виноградец и извадка от Изменение на ОУПО Септември.

Проектът отговаря на Закона за устройството на територията, Наредба № 7, Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове.

3. ПУП-ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ

При изработването на ПУП – План за Регулация и Застрояване на за УПИ I-16 и УПИ II - 82, кв. 231, м. "Красови ливади", з-ще с. Виноградец общ. Септември са взети предвид изискванията на Възложителя, реалните възможности за урбанизиране на тези територии, както законовата и нормативна уредба.

ПУП-ПРЗ касае, ПИ №231016 и ПИ №231082 за промяна предназначение на земеделска земя в землището на с. Виноградец, в урбанизирана територия за техническа инфраструктура, т.е. изграждане на Телекомуникационен център. По ОУП на общината територията на имотите е отредена за производствени терени с устройствената зона **Предимно производствена (Пп)**. Проектът третира инвестиционните намерения на фирма "НЕТЕРА" ЕООД, изграждане на земна станция за сателитни връзки. На терена ще се монтират сателитни антени, с различни размери и оборудване към тях. Имотите, върху които ще се изгражда станцията, са свободни терени с добри климатични условия, и с добра видимост и без наличието на сгради и високи съоръжения, които пречат за работата на сателитите. Климатичната характеристика е с много добри показатели, за подобен вид обекти. Отреждането в урегулираните имоти е за **"Телекомуникационен център"** в Предимно производствена зона (Пп) със

следните устройствени параметри: **Плътност на застрояване (Пл.) до 80%, Интензивност на застрояване (КИНТ) до 2,5%, Минимално озеленена площ (Позел.) до 40%.** В урегулираните поземлени имоти ще бъдат разположени сателитни антени, с оборудване към тях (обслужваща сграда, генератори, контейнери, кабинка за охрана и др.) Обслужващата сграда на сателитните антени е Телепорт на два етажа със застроена площ до 500 кв.м., в която са разположени следните помещения: Зали, складони и работни и ГРТ помещения, офиси, кух. бокс, санитарни възли и др. Сградата е с височина до 10 м. кота корниз, като етажите са с височина до 4,00 м. Същата е ситуирана на допустими отстояния от регулационните граници на имотите, според изискванията на нормативната уредба (ЗУТ и Наредба №7 към ЗУТ). Обслужването на имотите се извършва от четвъртокласният път и полските пътища ПИ №229 и ПИ № 231102, които захранват ПИ №231082. Достъпът до ПИ №231016 се осъществява през ПИ №231082, като в североизточната част се покрива съществуващият канал с габарит 6,00 м.

Предимно производствена зона (Пп) устройствени параметри

Плътност (процент) на застрояване (Пзастр.%)	40 – 80 %
Минимална озеленена площ (Позел.%)	20 – 40%
Интензивност на застрояване (КИНТ)	1,0 – 2,5

Недвижимо Културно Наследство

В обхвата на Изменението на ОУПО Септември за поземлени имоти № 231017, № 231082 землище с. Виноградец, не се засягат обекти на НКН – регистрирани Археологически обекти, войнишки паметници и възпоменателни плочи.

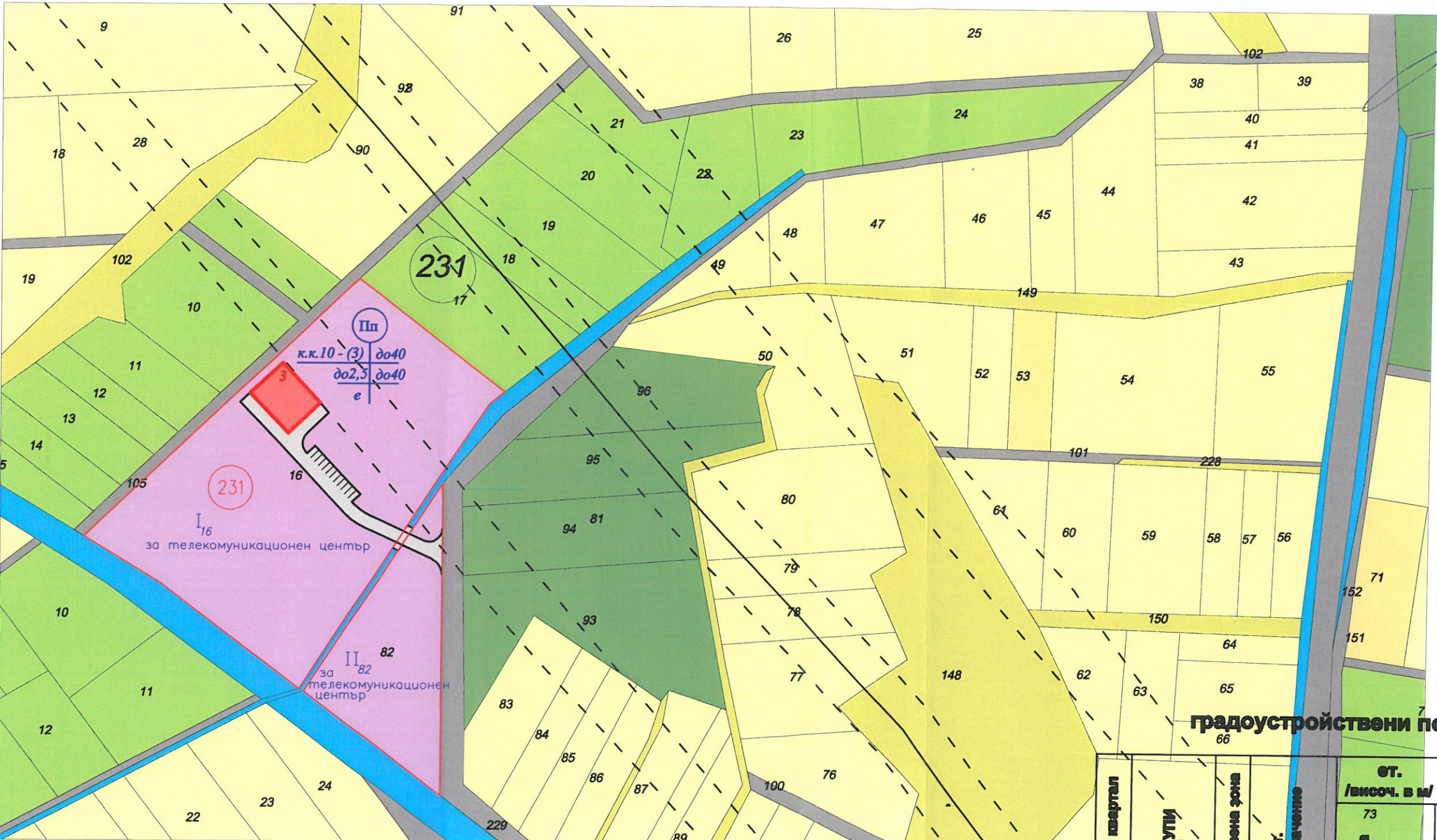
Инженерни мрежи и съоръжения

Проектите по Части: “Електроснабдяване и Съобщителни мрежи ще бъдат изпълнени съобразно разчетите и планировъчната структура на проектите съпътстващи плана за Регулация и Застрояване. Същите ще бъдат съгласувани съответно с експлоатационните дружества и становищата ще се приложат към проекта ПРЗ. Електрозахранването ще се осъществи от съществуващ трафопост с. Виноградец. Водоснабдяването с питейна вода по всяка вероятност ще бъде осъществена чрез резервоар или от водопроводната мрежа на селото. Всички експлоатационни трасета ще бъдат проведени по съществуващи полски пътища, които захранват имотите. Последните се свързват със съществуващ общински път. Канализацията ще бъде решена чрез изгребна яма. Подробният план ще бъде придружен от парцеларен план, по който ще се прекара техническата инфраструктура.

Мотивирано предложение за ПУП - ПРЗ за ПИ № 231016 , ПИ № 231082 ,ПИ №231102 и ПИ №229 м."Красови ливади", з-ще на с. Виноградец, общ. Септември

М 1:2 000

ОДОБРЯВАМ
със заповед № 69
06.11.2017 г.
КМЕТ: 



- Обработваеми земи-ниви
- Обработваеми земи-трайни насаждения
- Ливади
- Пасища, мери
- Необработваеми земи
- Водни площи и течения
- Селскостопански пътища
- Производствени и складови територии - Пп

Номер на квартал	Номер на УПИ	устройствена зона	УПИ с уст. предназначение	от. /височ. в м/		градоустр. параметри			начин на застр.	
				възможна "от - до"	73	плътност на застрояване	К инт	макс. осеелена площ	съгласно в д-ва УПИ - д	свободно - е
231	I-16	Пп	за телеком. център	к.к. 10 (3)	до 40	до 2.5	до 40			•
	II-82	Пп	за телеком. център	к.к. 10 (3)	до 40	до 2.5	до 40			•

ПУП - ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ
за ПИ 231016 и ПИ 231082, местност "Красови ливади", землище с.Виноградец, община Септември, област Пазарджик
М 1:1000

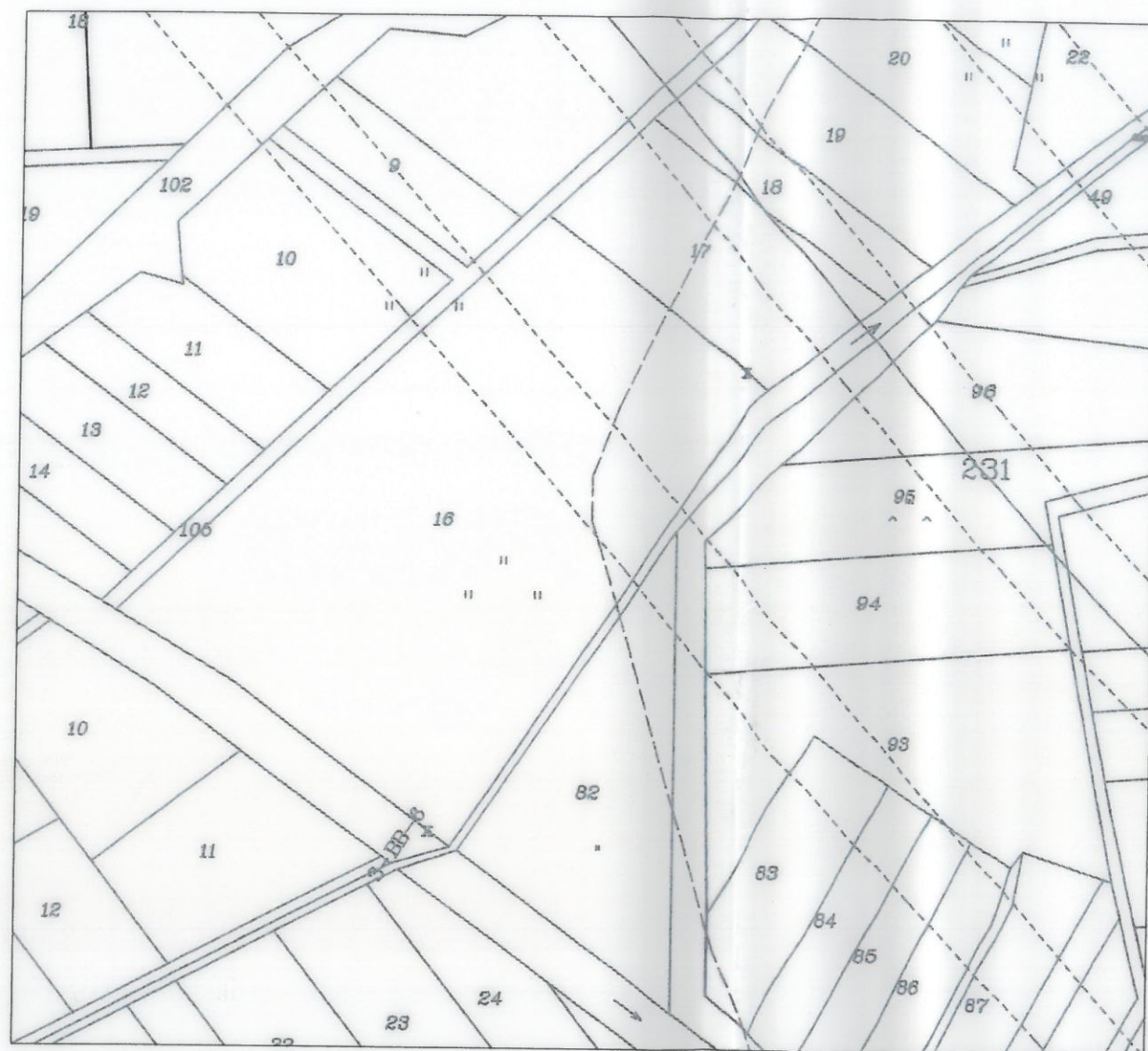
ОД ОБЩНОСТНО

със заповед

06.11.2017

КМЕТ:

КМЕТ



ИЗВАДКА ОТ КВС



ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ

 Сепция: ГПГ Част от проекта: по удостоверение за ГПГ	КАМАРА НА ИНЖЕНЕРИ	П	ИНВЕСТИЦИОННО ПРОЕКТИРАНЕ
	ПЛАН	У	КА ПРАВОСОБОБНОСТ
			Регистрационен № 05906
			ИМА ДИМИТЪР ПАШОВ
	ВАЖИ С ВАЛ	О	УГ ЗА РЕГУЛАЦИЯ

 www.zenitgeo.com e-mail: info@zenitgeo.com гр. София 1000, бул. "Туче Делчев" № 55, тел. 02/818 25 55, факс 02/818 25 55 гр. Пазарджик 4400, ул. "Вазарх Родин" № 1, тел. 034/40 50 55, факс 034/40 50 55 гр. Пловдив 4000, ул. "Богомил" № 31, тел. 032/27 50 55, факс 032/27 50 55 гр. Карпово 4300, ул. "Търговски" № 10, тел. 0335/9 55 50		
Управител: инж. Вангелия Кирова		
ОБЕКТ:	ПУП - ПРЗ за ПИ 231016 и ПИ 231082, местност "Красови ливади", землище с.Виноградец, община Септември, област Пазарджик	
ЧЕРТЕЖ:	ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ	М 1:1000
ПРОЕКТАНТ:	инж. Д. Пашов	ПОДПИС:
ВЪЗЛОЖИТЕЛ:	"НЕТЕРА" ЕООД, гр.София	06.2017 г.