

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

Проектът за изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) на кв. 312Ж, УПИ I-146-за обществено обслужване, магазини, жил. стр., пг и траф.", УПИ VIII "за озеленяване в режим на Тго ", м." Красно село –Плавателен канал-север", р-н Красно село, гр. София, е изработен по възлагане от собственика на имота и на основание заповед № РА50-312/ 11.05.16 г. на главния архитект на Столична община, за разрешение изработването на изменение на действащия подробен устройствен план.

Разработваните имоти попадат по ОУП на СО - 2009г. в зона **Жк** (Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване) и **Тго** (Терени на локални градини и озеленяване).

С изменението на плана за регулация се променя границата между УПИ I-146 и УПИ VIII, като към УПИ VIII се придава частта от имота попадаща в устройствената зона с отреждане за Тго.

Отреждането на УПИ VIII се запазва "за озеленяване в режим на Тго " - попада в Тго (Терени на локални градини и озеленяване съгласно т. 32 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО е с параметри за застрояване.

- максимална плътност на застрояване 2%;
- максимален Кинт. 0.02;
- минимална озеленена площ 80%,

Настоящият инвестиционен проект е разработен въз основа на задание за проектиране от Възложителя.

Настоящото решение цели изграждането на озеленено пространство в пряка връзка с даденостите на мястото и във взаимовръзка със създадената архитектурна среда. Паркоустройственият проект цели освен достигането на необходимите проценти за озеленяване на средата, спрямо устройствената зона в която се намира обекта и постигането на приятен микроклимат и естетизиране на средата за ежедневно пребиваване.

Дървесната растителност в района е представена предимно от широколистни, листопадни и иглолистни - вечнозелени видове, но надморската височина и географското положение позволяват и интродуцирането на нетипична за района растителност.

Обектът се намира в урбанизирана среда, което налага използването на видове устойчиви на замърсяването на въздуха и развиващи се добре при дадените екологични условия за района на гр.София. Едновременно с това е необходимо те да доизградят естетико-художествения облик на средата, като същевременно подобряват и микроклимата, както и санитарно-хигиенното състояние на обекта.

Разположението на новата растителност следва дизайна на алейната мрежа и осигурява необходимият комфорт от засенчване и изолация на обекта.

ТЕРА АРТ ЕООД

1527 София
Бул. „Дондуков“ 87, ет.3

тел. +359 2 9426096
факс. +359 2 9416095

Растителността е миксирана, присъстват както широколистни дървета, така и храсти, и увивни.

Обектът попада в долния лесорастителен пояс на Софийското поле, като за него са характерни типичните за района екологични и климатични особености.

Наличната растителност е с предимно антропогенен произход и е като цяло в добро състояние. Има наличие на саморасла растителност – предимно джанки, в следствие на неподдръжаността на територията.

В границите на УПИ VIII, попадат 47 броя широколистни и 4 бр. Иглолистни дървета. Няма отпадащи дървесни видове в обхвата на УПИ VIII с изключение на онези, които са в лошо състояние /според експертното становище/ Има множество самонастанили се млади видове във вид на подлес.

От към ул. "ген. Стефан Тошев" има наличие на улични насаждения от дребнолистна липа, които са извън обхвата на УПИ VIII. Те са в добро състояние и не се предвижда за тях никакво третиране.

Проектното решение предвижда пейзажно оформление на простраството с минимална намеса в наличната срида и без засягане на наличната растителност. Предвижда се детска площадка за възрастова група 3-12г, със следните съоръжения: въжена пирамида на опесъчена настилка и люлка тип кош инсталирана върху настилка от каучукови плочи. От югозапад площадката е изолирана чрез геопластика, която също е елемент от площадката за игра.

ТЕХНИЧЕСКИ ХАРАКТЕРИСТИКИ:

Обща площ на разработваната територия - **4420 м2** по графични данни

Зелените площи - **3448м2**

Настилки - **744м2**

Растителност:

Новопроектирани широколистни видове - **336р.**

Новопроектирани иглолистни видове - **9 бр.**

Жив плет обкантва градината по периферията; Във вътрешността на градината се предвиждат ниски форми от жив плет във флорални мотиви;

Детска площадка 3-12г - 228 м2

Съоръжения за игра люлка тип кош върху ударопогълщаща настилка и въжена пирамида разположена на пясъчна основа;

На терена е предвидена и геопластика с тревно покритие;

Скулпторен елемент с зацветяване се предвижда за акцент в северозападната част от градината;

Пейки - **236р.**



Изготвил:
л.арх. Мария Петкова Грозева
дипл.серия: АТУ- 2006
№036093, рег.№13872, от 2006г.