

## ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

Настоящият проект е изготвен по задание на Възложителите:

" ЕООД – собственик на поземлени имоти с идентификатори: 04234.6917.529, 04234.6917.3053, 04234.6947.15, 04234.6947.16, 04234.6947.20, 04234.6947.24, 04234.6947.30, 04234.6947.103, 04234.6947.727, 04234.6947.729, 04234.6947.730, 04234.6947.731, 04234.6948.4, 04234.6948.309, 04234.6948.310, 04234.6948.675.

" ЕООД – собственик на поземлени имоти с идентификатори: 04234.6917.556, 04234.6917.557, 04234.6947.102, 04234.6947.732, 04234.6949.719, 04234.6951.51, 04234.6951.61, 04234.6951.63, 04234.6951.685, 04234.6951.686, 04234.6951.687, 04234.6951.688.

съгласно кадастралната карта на район Панчарево, Столична община.

Със свое Решение №624 от 25.07.2019г. Столичния общински съвет е одобрил заданието и е допуснал изработването на ПУП-ПРЗ за гореописаните имоти.

### 1. СЪЩЕСТВУВАЩО ПОЛОЖЕНИЕ И УСТРОЙСТВЕН СТАТУТ

Имотите – предмет на разработката – са с обща площ от над 165 дка. Те са разположени североизточно от с.Бистрица и попадат в кадастрални райони 6917, 6947, 6948, 6949 и 6951, съгласно кадастралната карта на района, одобрена със Заповед № РД-18-51/03.11.2011г. на Изпълнителния директор на АГКК. Имотите представляват земеделска земя, с изключение на четири от тях в кад.район 6917, които са с предназначение на урбанизирана територия и попадат във вилна зона „Косанин дол“.

Имотите граничат от север с регулацията на вилна зона „Косанин дол“, одобрена със заповед РД 50-09-235/02.06.1988г. на Гл.архитект на Столична община. От южна страна, имотите граничат с територия, регулирана с план по чл.16 от ЗУТ за кв. 6а, 7а, 8а, в.з.„Беликата“, одобрен с Решение №669/02.12.2010 на СОС.

Съгласно Общият устройствен план на Столична община, имотите попадат в устройствена зона Жв – вилна зона – със следните пределно допустими параметри на застрояване, съгласно Приложението към чл.3, ал.2 от Закона за устройство и застрояване на Столична община и съгласно Решение №67 на СОС/14.02.2019г.:

- Максимална Плътност на застрояване (Пзастр.) – 20%
- Максимална Интензивност на застрояване (Кинт) – 0,6
- Минимална Озеленена площ (Позел.) – 60%
- Максимална кота корниз – 7,0 м

Малка част от поземлен имот 04234.6951.687 и поземлен имот 04234.6951.61, попадат във вилна зона за далекоперспективно развитие Жв-д. Устройството и застрояването на тези имоти преди 2025 г. съгласно чл.15 от ЗУЗСО, е допуснато с решението на СОС №624 от 25.07.2019г.

Поземлен имот 04234.6947.16 попада в зона Тзв (Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути).

Със свое Решение №624 от 25.07.2019г. Столичния общински съвет е одобрил заданието и е допуснал изработването на ПУП-ПРЗ за гореописаните имоти, включително за двата имота за далекоперспективно развитие, съгласно чл.15 от ЗУЗСО.

## **2. ЦЕЛ И ИЗИСВАНИЯ КЪМ ПРОЕКТА ЗА ПУП-ИПРЗ**

Основната цел на разработката е създаване на устройствена основа за изграждане на комплекс от еднофамилни жилищни сгради, съгласно допустимото по ОУП на Столична община. За тази цел е необходимо изработване и одобряване на Подробен устройствен план – План за регулация и застрояване, който да се обвърже с регулацията на съседните територии (в.з. „Косанин дол“ и в.з. „Беликата“). Съгласно изискванията на Възложителите, трябва да се създадат отделни урегулирани поземлени имоти (УПИ) за индивидуални еднофамилни жилищни сгради, както и по-големи УПИ за изграждане на редови къщи. Необходимо е да се проведе улична мрежа, обвързана с регулацията на прилежащите територии, която да осигури транспортен достъп до имотите и възможността за обезпечаването им с инженерна инфраструктура.

За започване на устройствена процедура собственикът е внесъл в Направление „Архитектура и градоустройство“ /НАГ/ при Столична община мотивирано предложение за изготвяне на подробен устройствен план /ПУП/, както и Задание за проектиране, съгласно чл.125 от ЗУТ. С Решение № 624 на СОС от 27.05.2019г. е допуснато изработването на ПУП-ПРЗ и е одобрено Заданието за проектиране. Основните задачи, които ПУП-ПРЗ трябва да реши, съгласно одобреното Задание, са:

- Обособяване на самостоятелни УПИ за еднофамилно жилищно строителство с площи между 800 и 1000 кв.м, както и няколко по-големи УПИ за редови къщи
- Предвиждане в новообразуваните УПИ на свободно жилищно застрояване с параметри на застрояване, съгласно допустимите за устройствена зона Жв.
- Обособяване на УПИ за обществено обслужване, спорт и озеленяване, както и УПИ за техническа инфраструктура (помпена станция, трафопост и др.)
- Структуриране на улична мрежа, осигуряваща достъп до новообразуваните УПИ, както и до съседните територии.
- Определяне на напречни и надлъжни профили на уличната мрежа, осигуряващи условия за провеждане на инженерната инфраструктура
- Определяне на начините за обезпечаване на имотите с ток, вода, канализация.

### 3. ПРЕДВИЖДАНЯ НА ПРОЕКТА ЗА ПУП-ПРЗ

#### ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ

Главният достъп до новорегулираната територия се осъществува е от съществуващ път (продължение на ул. "Орешковица"), който се урегулира като нова улица от о.т. 2 до о.т. 103 и се обвързва с ул. "Райска градина" при в.з. Косанин дол, където се изменя улица от о.т. 1 до о.т.2.

В рамките на проектната територия, основният гръбнак е улица о.т.103-о.т.104, която е урегулирана с плана по чл.16 от ЗУТ за кв. 6а, 7а, 8а, в.з.„Беликата“, одобрен с Решение №669/02.12.2010 на СОС. С настоящия проект улицата се изменя до о.т. 104 и се продължава от о.т.104 до о.т.502 със същия проектен габарит с ширина 11м (улично платно от 7м и два тротоара с широчина 2м) и се обвързва с регулацията на в.з. Косанин дол при о.т. 444, като същевременно се изменя и съществуващата улица о.т. 372- о.т.444 на в.з. Косанин дол. Останалите новорегулирани улици в територията са с проектен габарит 9м и 10м и осигуряват адекватно обслужване на територията, включително обвързване с контактните територии. Осигурени са и няколко пешеходни алеи, осигуряващи преки пешеходни връзки на съседните вилни зони през проектната територията.

Обособяват се единадесет нови квартала (55, 56, 57, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 65 и 66) и нови УПИ с осигурен достъп от новопроектираната улична мрежа. С новопредвидената улична регулация за всеки новобразуван УПИ е осигурено лице (изход) към улица, с което е изпълнено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

Новосъздадените УПИ са с конкретно предназначение „за жилищно строителство“, като в един от кварталите се отрежда и имот за обществено обслужване и жилищно строителство. Имотът, попадащ в устройствена зона „Тзв“ е предвиден „за озеленяване и инженерна инфраструктура“. За обезпечаване на инженерната инфраструктура в проектната територия, са обособени отделни имоти с отреждане за инженерна инфраструктура, ТП и т.н., съгласно предвижданията в схемите по чл.108 от ЗУТ.

**ПЛАНЪТ ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ** предвижда разполагане на еднофамилни жилищни сгради в новообразуваните УПИ – в самостоятелни УПИ в нови кв. 55, 56, 57, 58, 59, 60, 62, 65 и 66 и на комплексно застрояване („редови къщи“) в нови кв.63 и кв.64. По-голяма част от сградите са свободностоящи като начин и нискоетажни като характер 2-етажни жилищни сгради. При изработването на проекта за ПЗ са спазени чл. 34 от ЗУТ относно нормативите за разстояние на жилищната сграда до странична граница и граница към дъно на УПИ, както и чл. 32 от ЗУТ за разстояние между сградите през улица и през дъно на имота.

Общо планът предвижда изграждането на около 140 еднофамилни къщи.

Параметрите на застрояване са съгласно максимално допустимите за устройствена зона Жв по ОУП на Столична община:

- Максимална Плътност на застрояване (Пзастр.) – 20%
- Максимална Интензивност на застрояване (Кинт) – 0,6
- Минимална Озеленена площ (Позел.) – 60%

- Максимална кота корниз – 7,0 м

За обезпечаване на транспортните подходи към територията е разработен **ПОДРОБЕН ТРАНСПОРТНО-КОМУНИКАЦИОНЕН ПЛАН (ПТКП)** с напречни профили на улиците и ПРОЕКТ ЗА ОРГАНИЗАЦИЯ НА ДВИЖЕНИЕТО, съгласуван с Постоянната комисия по транспорт, организация и безопасност на движението при Столична община (ПКТОБД – СО) и Отдел „Пътна полиция“ при СДВР.

ПУП-ПРЗ е придружен от **ПЛАН-СХЕМИ НА ИНЖЕНЕРНАТА ИНФРАСТРУКТУРА**, съгласно чл.108 от ЗУТ, съгласувани от съответните експлоатиращи предприятия.

#### **План-схема Водоснабдяване**

При изготвяне на схемата за **водоснабдяване** на територията е разгледана цялата прилежаща зона, предвидена за застрояване по ОУП, Съществуващите водопроводи, съгласно предварителните данни от “Софийска вода” – АД, са показани на приложените чертежи.

В най- източната част на територията при ОТ 500 е разположен резервоар „Ловджийска чешма“- същ. $V=400\text{m}^3$ . По улица о.т.103-о.т.104-до о.т.502 през 2017 година е изграден водопровод ф200 РЕ (певп), който е захранващ за резервоар „Ловджийска чешма“ от Рилския водопровод през резервоар „Бистрица“ (по проект). Отчетено е, че към територията на в.з. „Косанин дол“ също се придават територии, предназначени за Жв-д (за вилна зона – далекоперспективна).

Проектът предвижда захранването с питейна вода на разглежданата територия в настоящия ПУП да се осъществи от съществуващия водопровод ф200 мм за резервоар “Ловджийска чешма”. На приложения чертеж План схема Водоснабдяване са показани примерни трасета на бъдещи транзитни водопроводи от бъдещ резервоар в кв.8а, УПИ V и от съществуващ резервоар „Ловджийска чешма“.

За външно пожарогасене са предвидени надземени ПХ 70/80. Максималното разстояние между ПХ не надвишава 100 м.

Новите водомерни шахти ще се изградят в имотите на 2м от регулационната линия. Точното им местоположение и параметрите на водопроводните отклонения ще се определят с инвестиционните проекти.

#### **План-схема Канализация,**

Имотите са разположени в територия без канализационна мрежа, експлоатирана от “Софийска вода” – АД.

Най-близката канализационна мрежа се намира на около 2,5 км - канал ф600 по Самоковско шосе. Каналът е оразмерен за провеждане на битови води от Панчарево и по-високо разположените територии (вилни зони). Неговото продължаване е свързано с проектиране и изграждане на поне една канализационна помпена станция.

Територията, предмет на настоящия проект, попада във водосбора на канализационната мрежа на Панчарево. Към настоящия момент няма актуален инвестиционен проект за канализацията на Панчарево. В разработения РПИП за водоснабдяване и канализация за територията на СО е предложена разделна канализация за Панчарево и околните територии. Във връзка с горните обстоятелства е необходимо в новите УПИ да се изгражда разделна

канализация. Предлага се първоетапно да се изгради дъждовната улична канализация.

Битово отводняване на сградите ще се извършва с "индивидуални съоръжения за отвеждане и пречистване на водите ( водоплътни изгребни ями) на основание чл. 87 от ЗУТ. На чертеж местата на изгребните ями са показани ориентировъчно и ще се прецизират с инвестиционните проекти, при спазване на чл. 47, ал. 2 от ЗУТ.

Съществуващите дерета и конфигурацията на терена позволяват част от дъждовна канализация (която ще отводнява на пътните платна и новообразуваните УПИ) гравитачно да се заусти в съществуващите дерета. Деретата са естествен приемник на повърхностните води и в момента. Останалата част от дъждовните отпадъчни води ще се отвеждат към бъдещата дъждовна канализация на Панчарево.

### **План-схема Електроснабдяване**

Изчисленията за електрическия товар на битовите потребители са направени съгласно Наредба №3, чл. 243 ал.2, група 1 /8-10/ kW на домакинство/ или 15 kW за къща;

При пълно застрояване на цялата разглеждана територия, прогнозните електрически мощности са изчислени по квартали, като е отчетен коефициент на едновременност, подробно описани в обяснителната записка на план-схема Електроснабдяване.

Като се вземат пред вид получените товари се получава общия върхов електрически товар, който отнесен по звена от системата е :

Номер	Звено на системата	Мярка	Количество
1.	Мрежа НН	kW	1 140
2.	Трансформаторни постове	kW	1 026
3.	Мрежа СрН	kW	924
4.	Подстанция	kW	877

В предлаганата план - схема, поради голямата площ на територията, са посочени възможни места за 8 /осем/ бр. нови ТП.

Петната са ситуирани от към улиците с транспортен достъп за 24 часово обслужване от експлоатиращото предприятие.

Начина за захранване на новите ТП ще се укаже от "ЧЕЗ Разпределение България" АД.

Новите ТП ще бъдат свързани по схема, която осигурява категорията на сигурност на консуматорите.

### **План-схема Вертикално планиране**

В план-схема Вертикално планиране са отразени проектните и теренни коти на всички осови точки /в обхвата на проекта/, посоката и големината на проектните наклони по осите на улиците, разстоянията между осовите точки и местата на смяната на наклона. Всички горе посочени елементи са съгласувани с пътния проект за новите улици. На чертежа са показани и посоките на оттичане на повърхностни води в кварталите, като отводняването ще се извършва гравитачно към новопроектираните улици.

Изготвена е **ОЦЕНКА НА СЪЩЕСТВУВАЩАТА РАСТИТЕЛНОСТ**, съгласно чл.19, ал.4 от ЗУЗСО съгласувана със Зелена система на Столична община.

Проектът за ПУП-ИПРЗ е изработен съгласно изискванията на Наредба №8/14.06.2001г. за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове и е в съответствие със Закона за устройство на територията, Закона за устройство и застрояване на Столична община и подзаконовите нормативни актове към тях. Проектът е комплектован със становища и съгласувателни писма от експлоатиращи предприятия и инстанции, съгласно нормативните изисквания и заповедта за допускане.



Изготвил: \_\_\_\_\_

.....  
/арх. \_\_\_\_\_ /