

Обяснителна записка

за обект: ПУП - **План за регулация и застрояване** за ПИ с идентификатор 04234.6909.518 по КККР на с. Бистрица, за създаване на нови: УПИ I-518-„за жил. стр. и трафопост“, УПИ II-518-„за жил. стр.“, УПИ III-518-„за жил. стр.“, кв.15а, УПИ I-518-„за жил. стр., спорт и трафопост“, кв. 15б и удължение на задънена улица от о.т.301-302-303-304-305-306-307-308-309-310-311-о.т.312, **Изменение на плана за регулация** на контактен за територията УПИ IV-6908.1519, кв.18а и **Изменение на улична регулация** между о.т.128б-128в-о.т.128г, като се променя в нова от о.т.128б-300-300"-301, м. „в.з. „Бункера-разширение“, район „Панчарево“ – СО.

Проектирането е извършено по възлагане от „София Вилас Клуб“ АД, собственик на ПИ с идентификатор 04234.6909.518, чрез управителя Боян Георгиев Бонев и на основание заповед № РА50-320/16.04.2018 год. на главния архитект на СО за разрешаване на устройствена процедура – проектиране на ПУП - План за регулация и застрояване за ПИ с идентификатор 04234.6909.518 по КККР на с. Бистрица . С горесцитираната Заповед на главния архитект на СО е одобрено и заданието на инвеститора за проектиране.

Целта на проекта е урегулиране на ПИ с идентификатор 04234.6909.518 по имотни граници и създаване на нови УПИ с предназначение за нискоетажно жилищно строителство, съобразно изискването на съответните устройствени зони.

Кадастралната карта за с. Бистрица е одобрена със заповед № РД-18-51/03.11.2011 год. на изпълнителния директор на АГКК.

Проектната територия попада съгласно приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО: частично в обхвата на устройствена зона „Жм2д“ – жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване с допълнителни специфични изисквания за далекоперспективно развитие с параметри: Пз до 25%, Кинт до 0,8, максимална Кк до 8,50м., мин. озеленяване-60%, от което мин. 50% с висока дървесна растителност; частично в обхвата на устройствена зона „Сср“ с параметри, съобразени с тези на съседната устройствена зона: Пз до 25%, Кинт до 0,6, Кк до 8,50м. и мин. озеленяване-60%, като мин. 50% са с висока дървесна растителност. Малка част от проектната територия попада в


устройствена зона „Тзв“, в която не се допуска застрояване, с изключение за техн. инфраструктура и алеи.

За обхвата е извършено дендрологично заснемане и проектното застрояване е съобразено с изискването на експертната оценка за запазване на определени дървесни видове.

В част **план за регулация** се урегулира ПИ с идентификатор 04234.6909.518 по имотни граници, като се създават нови: УПИ I-518 "за жил. стр. и траф.", УПИ II-518 "за жил. стр.", УПИ III-518 "за жил. стр.", кв.15а и УПИ I-518 "за жил. стр., спорт и траф.", кв.15б. Проектирано е удължение с нова задънена улица с предвидено уширение от о.т.301-302-303-304-305-306-307-308-309-310-311-о.т.312. Създава се нов сервитут „канал“ и се удължава съществуващ сервитут „водопровод 1800СТ“. В част **изменение на плана за регулация** се засягат границите на контактен за територията УПИ IV-6908.1519, кв.18а, като се променя нов УПИ IV-6908.1519, кв.18а. В част **изменение на плана за улична регулация** - задънена улица от о.т.128б-128в-о.т.128г се променя в нова от о.т.128б -300-300"-о.т.301, м. "в.з. Бункера - разширение", СО - район "Панчарево".

С проекта по част ПЗ в цитираните нови УПИ са предвидени свободностоящи, нискоетажни /3 етажа/ жилищни сгради с Кк до 8,50м, ситуирани дисперсно в територията, а в северната част на УПИ I-518 от кв. 15А, групирани по три обема заедно с различна конфигурация. В обхвата на УПИ I-518 от кв. 15Б е предвидена една свободностояща жилищна сграда на 3 етажа, с Кк до 8,50м. и една сграда за спорт с Кк до 8,50м., ситуирани на пълни отстояния от сервитутат на водопровода.

Достъпът до проектните УПИ се осъществява от улица от о.т. 632-о.т. 633-о.т. 630-о.т. 629-о.т. 628-о.т. 627 до о.т. 621, която е одобрена с предходен проект за ПР и не е предмет на настоящата разработка.

 Секция: ГПГ Част на проекта: по удостоверение за ПП	КАМАРА НА ИНЖЕНЕРИТЕ В ИНВЕСТИЦИОННОТО ПРОЕКТИРАНЕ ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ Регистрационен № 10819 инж. ИВЕЛИНА ХРИСТОВА-КАЗАКОВА Подпи: ВАЖИ С ВАЛИДНО УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ТЕКУЩАТА ГОДИНА

София,
2020г.

Съставил:

инж. Ив. Казакова