



ГД „ВИАРХ и ГЕОКАД“

Представяващ „ВИ Арх“ ЕООД - София, тел: +359 888 35 44 93, e-mail: viarheood@abv.bg

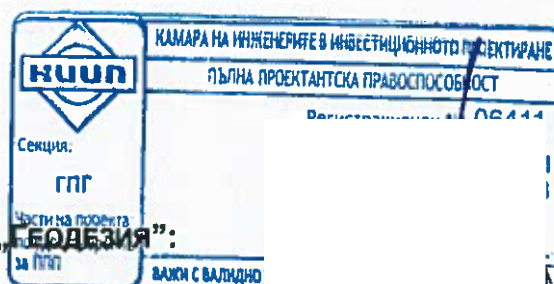
ОБЕКТ: ПУП – ПРЗ НА М. „ГРОБИЩЕН ПАРК – КВ. БЕНКОВСКИ“,
РАЙОН „СЕРДИКА“, СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ПОДОБЕКТ: ПРЗ

ФАЗА : ОКОНЧАТЕЛЕН ПРОЕКТ

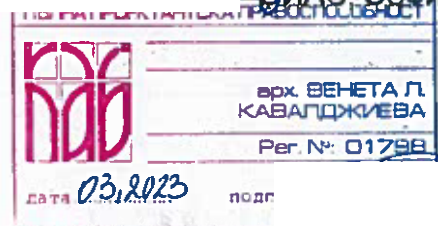
ВЪЗЛОЖИТЕЛ: НАГ – СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ИЗПЪЛНИТЕЛ: ГД „ВИАРХ и ГЕОКАД“



ПРОЕКТАНТ ПО ЧАСТ „ГЕОДЕЗИЯ“:

ДИПЛ. СЕРИЯ



ГЛАВЕН ПРОЕКТАНТ И
ПРОЕКТАНТ ПО ЧАСТ „АРХИТЕКТУРА“:

АРХ. ВЕНЕТА КАВАЛДЖИЕВА
ДИПЛ. СЕРИЯ А № 003529/1990 – ВИАС, СОФИЯ

ПРЕДСТАВЛЯВАЩ
ГД „ВИАРХ и ГЕОКАД“



/ арх. ВЕНЕТА КАВАЛДЖИЕВА /

София, март 2023 г.

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

за

ОБЕКТ: ПУП – ПРЗ НА М. „ГРОБИЩЕН ПАРК – КВ. БЕНКОВСКИ“,
РАЙОН „СЕРДИКА“, СТОЛИЧНА ОБЩИНА
ПОДОБЕКТ: ПРЗ
ФАЗА : ОКОНЧАТЕЛЕН ПРОЕКТ
ВЪЗЛОЖИТЕЛ: НАГ – СТОЛИЧНА ОБЩИНА
ИЗПЪЛНИТЕЛ: ГД „ВИАРХ и ГЕОКАД“

I. ВЪВЕДЕНИЕ

1. ВЪЗЛАГАНЕ

Проектът за ПУП–3 ПРЗ НА М. „ГРОБИЩЕН ПАРК – КВ. БЕНКОВСКИ“, РАЙОН „СЕРДИКА“, СТОЛИЧНА ОБЩИНА е изготвен от екип лицензирани специалисти на ГД „ВИАРХ и ГЕОКАД“ по възлагане на НАГ-СО, съгласно сключен договор № САГ22-ДГ55-117/31.08.2022 г., въз основа на сключено рамково споразумение № НАГ-1563/17.08.2018 г.

Необходимостта от проектната разработка и разрешаване за нейното възлагане са обосновани в одобреното Задание за проектиране и Заповеди за допускане до устройствена процедура № РД-09-50-644 / 16.09.2013 г. и № РА50-307 / 25.03.2022 г. на Главния архитект на СО.

1.1. ОСНОВАНИЯ ЗА ВЪЗЛАГАНЕ:

Необходимостта от проектната разработка е породена от фактическото изчерпване на капацитета на съществуващия гробищен терен, който обслужва квартала. Кметът на район „Сердика“ е изразил желанието за служебно възлагане изработването на ПУП-ПРЗ на съществуващия гробищен парк на кв. „Бенковски“ и предвиденото по ОУП на СО разширение.

1.2. НОРМАТИВНА И ДЕЙСТВАЩА ПЛАНОВА ОСНОВА:

- ЗУЗСО, приет с Решение № 960 / 16.12.2009 от Министерски съвет, посл. изм. ДВ. бр. 61 от 02.08.2022 г.;
- ОУП на СО, приет с Решение № 697 от Протокол 51 / 19.11.2009 г. и Решение № 960 / 16.12.2009 от Министерски съвет;
- Действащият ПРЗ на м. "Бенковски" е одобрен със Заповед № РД-09-86 / 02.06.1989 г. на Председателя на ИК на ОБНС.
- КК и КР са одобрени със Заповед № РД-18-53 / 23.11.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

1.3. УСТРОЙСТВЕНИ ПРЕДВИЖДЕНИЯ:

Съгласно ИОУП на СО, приет с Решение на МС №960/16.12.2009 г. и Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО:

- Теренът за гробищен парк обхваща съществуващото гробище и бъдещо разширение в западна посока от него и от населеното място, обособен в зона „Терени за гробищни паркове“ – Тгп по т. 36 от Приложението, в земеделски земи.
- Селищната територия, предвидена като „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ – Жм по т. 4 от Приложението, е отделена от терена за гробищен парк чрез изолационна зона Тзв.
- Устройствената зона Тзв по т. 34 от Приложението осигурява хигиенно-защитна зона от 100 м., съгласно ЗУЗСО, спрямо жилищната територия.

1.4. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ, СОБСТВЕНОСТ:

Територията в обхвата на ПУП е разположена западно и северно от кв. „Бенковски“. Теренът на гробищния парк е на разстояние както следва:

- 260-270 м. западно от действащата регулация;
- 120-130 м. северно от действащата регулация;
- 93 м. западно от нерегулирани терени, попадащи в жилищна устройствена зона Жм;
- 90-100 м. северно от нерегулирани терени, попадащи в жилищна устройствена зона Жм.

Площта на територията в обхвата на ПУП е 49,20 дка. Площта на терена за гробищен парк е 29,11 дка. По данни от кадастралния регистър около 16,6 дка са частна собственост – земеделски земи без едроразмерна растителност. Между частните имоти има стари полски пътища – общинска собственост.

Северозападно от терена на гробищния парк преминава съществуващ въздушен електропровод с напрежение 20 kV „Обрадовци1“ и „Опал“, според изходните данни от „ЕРМ Запад“ ЕАД. В посока север- юг, от желязо-решетъчен (Ж.Р.) стълб на ВЛ „Опал“ през територията на гробищния парк преминава „Т“ образно въздушно отклонение 20 kV до съществуващ мачтов трафопост на ъгъла на ул. „Хоризонт“ и ул. „Тетевенска“.

1.5. ГРАНИЦИ И ОБХВАТ НА ПРОЕКТА:

Границите на ПУП са съгласно Заданието за проектиране и приложена към него скица с обхвата:

- от север – земеделски земи в устройствена зона Тзв;
- от изток – земеделски земи в устройствена зона Тзв, нерегулирани и регулирани имоти в устройствена зона Жм;
- от юг – земеделски земи в устройствена зона Тзв, нерегулирани и регулирани имоти в устройствена зона Жм;
- от запад – земеделски земи в устройствена зона Тзв.

Площта на територията, предмет на ПУП, е 49,20 дка.

Съгласно одобреното задание, проектът за ПУП се изработва като ПРЗ по чл. 110, ал. 1 от ЗУТ.

Предмет на проекта са:

- ПУР за нови улици от нови О.Т. 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 262, 263 и 264;
- ПРЗ за нов кв. 41б. създаване на нови УПИ I-"за гробищен парк", II-"за озеленяване", III-"за озеленяване" и IV-"за траф.";
- ИПУР при О.Т. 105А, създаване на нови О.Т. 260 и О.Т. 261 и между О.Т. 155 и О.Т. 155А, създаване на нова О.Т. 250;
- ИПРЗ за УПИ XXII-обнс от кв. 41 и образуване на нов УПИ XXII-"за КОО" от нов кв. 41а;
- Контактни УПИ I-287 от кв. 526 (ИПРЗ), УПИ XXI-обнс (ИПР) от кв. 41.

1.6. Цели и изисквания към проекта:

Изискванията на заданието към проекта могат да бъдат обобщени в следната последователност:

- Проектът за ПУП да се изработи еднофазно, като ПРЗ по чл. 110, ал. 1от ЗУТ, в обхват, съгласно приложена схема и предвижданията на ИОУП на СО, приет с Решение на МС №960/16.12.2009 г.;
- Проектът да се изработи върху одобрена кадастрална карта. в обем и съдържание съгласно изискванията на Наредба № 8 на МРРБ за обем и съдържание на устройствените схеми и планове;
- Проектът да се изработи въз основа на специализирана кадастрална карта, съобразен с одобрените кадастрална карта и кадастрален регистър на района;
- Проектът за ПУП да се съобрази и приведе в съответствие с транспортно-комуникационна схема за обслужване на териториите на НПЗ „Илиенци-изток“ и кв. „Бенковски“, приета с Протокол № ЕС-Г-11 / 30.01.2009 г., т. 7 и № ЕС-Г-74 / 10.07.2009 г., т. 2 на ОЕСУТ.
- Да осигури транспортен достъп по улица, регулационно обвързана с уличната регулация на селото, при оптимално използване на имотите, обозначени като пътища в кадастралната основа;
- Да определи регулационните граници на гробищния парк, съобразно с нормативно изискващите се отстояния до съществуващите и предвидени по ОУП жилищни територии, подлежащи на здравна защита;
- Да се предвиди задължителната 10-метрова изолационна зеленина като се предприше вида й;
- Да обвърже регулационно терена на гробищния парк с действащия ПР;
- За новото гробище да се обособи само едно УПИ, без да се регламентира регулационно вътрешната обслужваща алейна мрежа;
- Да се предвиди ритуална зала с необходимото обслужващо застрояване;

- Да се проучи възможността за осигуряване извършването на погребални ритуали на традиционните за страната религиозни общности.
- Да се предвидят санитарни помещения за посетителите, външни чешми и пожарни хидранти;
- Да се предвиди вътрешна обслужваща алейна мрежа и колумбарийно застрояване;
- На базата на предоставените изходни данни от експлоатиращите дружества да се проучат изградените в района мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, и да се предвидят необходимите нови проводни за обслужване на обекта;
 - Да се осигури отвеждане на повърхностните и битовите отпадни води;
 - Да се осигури захранването с ел.енергия на сградите, алейно осветление и др. Да се предвиди трафопост;
 - Проектът да бъде комплектован съгласно чл. 108, ал. 2 от ЗУТ с план-схеми за вертикално планиране, електрификация, водоснабдяване и канализация, инженерна геология и хидрогеология, документация по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО и запитване за преценяване на необходимостта от екологична оценка (ЕО) и оценка за съвместимост (ОС).

1.7. ИНФОРМАЦИОННО ОСИГУРЯВАНЕ

Проектът се изработва въз основа на следните изходни материали, предоставени от възложителя – НАГ-СО:

- Кадастрална карта и специализирана кадастрална карта – цифров модел;
- Действащ план за регулация – цифров модел;
- Действащ план за застрояване – цифров модел;
- Подземни проводни – цифров модел;
- Изходни данни от „Софийска вода“ АД и „ЕРМ Запад“ ЕАД – на хартиен носител.

2. САНИТАРНО-ХИГИЕННИ УСЛОВИЯ

2.1. Климатични условия

Територията на Софийската котловина принадлежи към умереноконтиненталната подобласт на Континентално-европейската климатична област. Според климатичната класификация на Кьопен Софийското поле има умерено влажен климат с умерено топло лято, а оградните планини - бореален. Във всички климатични класификации се отчита изразителната сезонност на климата, който може да се дефинира като умереноконтинентален с добре изразени годишни сезони и силно антропогенно въздействие.

Средната годишна температура на въздуха в София за периода 1956-1995 г. е 9,8 °С. Най-студен е януари (-1,3 °С), а най-топъл - юли (20,0 °С). Средногодишната температура в центъра на столицата е 10,2 °С.

През половината от дните през годината се наблюдават приземни температурни инверсии, при които температурата на въздуха се повишава, вместо да се понижава с увеличаване на надморската височина.

Абсолютната влажност на въздуха следва годишния ход на температурата и е най-голяма през лятото (юли - 15,2 mb), а най-малка през зимата (януари - 4,7 mb). Режимът на относителната влажност е противоположен на този на температурата - максимумът е през зимата (декември и януари - около 84%), а минимумът е през лятото (август - 61 %). Мъглите са типично явление за Софийската котловина. Броят на дните с мъгла е средно около 30 за година.

Средногодишните валежи са около 550-600 mm. Зимните валежи са около 100-120 mm. Котловинният релеф и термичните инверсии обуславят преобладаването на тихо време. Посоките на ветровете се влияят както от особеностите на атмосферната циркулация, така и от височината и непосредствената близост на Витоша. Най-чести са северозападните и западните ветрове.

2.2. ИНЖЕНЕРНА ГЕОЛОГИЯ И ХИДРОГЕОЛОГИЯ

Инженерно-геоложкото проучване на терена се базира на архивни данни за съседен терен. Проучвателната работа се проведе през м. февруари 2023 г. Изразява се в оглед на терена, анализ на 1 шурф и лабораторни изпитвания на 1 земна проба, изясняване на хидрогеоложките условия. Заключение от проведеното проучване е следното:

- Разглежданата площадка се намира западно и северно от кв. „Бенковски“. Теренът е с генерален наклон на север, извън регулираната и нерегулирана жилищна устройствена зона. Под терена за гробищен парк няма плажове и места за къпане.
- Земната основа се състои от кватернерни отложения, обособени в 2 пласта: Пласт 1 – Насип и черноземна смолница – категория за изкопни работи - средна земна; Пласт 2 – Прахова глина – категория за изкопни работи - средна земна.
- В обсега на проучваната площадка и в близост до нея не са установени и няма реални условия за възникване и активизиране на неблагоприятни физико-геоложки явления и процеси, като свличане или срутване, които да я засягат и да са пречка за изпълнението на проекта.
- По данни от официалния сайт на Басейнова дирекция „Дунавски регион“ в близост до проучваната площадка няма издадени разрешителни за водовземане от подземни води за питейно-битови цели, както и регистрирани кладенци за задоволяване на собствени потребности на собственици или ползватели на имоти.
- Площадката отговаря на изискванията на Наредба № 2/2011 г. на МЗ за здравните изисквания към гробищните паркове – за минимална дълбочина на подземните води на 2,20 м. от терена.

II. ПРОЕКТНО РЕШЕНИЕ

1. ГРАДОУСТРОЙСТВЕНО РЕШЕНИЕ НА ПРОЕКТА

Проектното решение за ситуирането на гробищния парк е в очертаванията на устройствена зона Тгп, в съответствие с предвижданията на ОУП на СО, приет с Решение на МС №960/16.12.2009 г. и с транспортно-комуникационна схема за обслужване на териториите на НПЗ „Илиенци-изток“ и кв. „Бенковски“, приета с Протокол № ЕС-Г-11 / 30.01.2009 г., т. 7 и № ЕС-Г-74 / 10.07.2009 г., т. 2 на ОЕСУТ.

Предмет на проекта са:

- ПУР за нови улици от нови О.Т. 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 262, 263 и 264;
- ПРЗ за нов кв. 41б. създаване на нови УПИ I-"за гробищен парк", II-"за озеленяване", III-"за озеленяване" и IV-"за траф.";
- ИПУР при О.Т. 105А, създаване на нови О.Т. 260 и О.Т. 261 и между О.Т. 155 и О.Т. 155А, създаване на нова О.Т. 250;
- ИПРЗ за УПИ XXII-обнс от кв. 41 и образуване на нов УПИ XXII-"за КОО" от нов кв. 41а;
- Контактни УПИ I-287 от кв. 526 (ИПРЗ), УПИ XXI-обнс (ИПР) от кв. 41.

Проектът представя:

- Чертеж: План за регулация (ПР) – М 1:1000 – цветен оригинал;
- Чертеж: План за регулация и застрояване (ПРЗ) – М 1:1 000 – цветен оригинал;
- Чертеж: Схема на елементите на градското обзавеждане – М 1:500 – цветен оригинал.

1.1. План за регулация (ПР), изменение на плана за регулация (ИПР), план за улична регулация (ПУР) и изменение на плана за улична регулация (ИПУР)

Чертежът План за регулация (ПР) е изработен в М 1:1000 върху специализирана кадастрална карта, съобразен с одобрените кадастрална карта и кадастрален реистър, и са отразени:

- улично-регулационните и вътрешните регулационни линии на урегулираните поземлени имоти;
- номерата на кварталите и на УПИ;
- видът и очертаванията на уличната мрежа, в т.ч. бордюрни линии и тротоари, открити паркинги и уширения;
- котите на уличната мрежа включват: уличното платно, осите и уличната регулация;
- надписи на оси, радиуси на криви и осови точки;
- сервитути от обектите на инженерната инфраструктура с линии и котировки.
- граници на устройствените зони с конкретно предназначение и режимите на устройство на поземлените имоти;
- границата на обхват на разработката.

1.2. ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ (ПР) И ИЗМЕНЕНИЕ НА ПЛАНА ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ (ИПЗ)

Чертежът ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ (ПРЗ) е изработен в М 1:1000 върху специализирана кадастрална карта и одобрена кадастрална карта, като са нанесени елементите на регулационния план и показва:

- границата на обхват на разработката;
- границите на устройствените зони и режимите на поземлените имоти;
- улично-регулационните линии и регулацията на поземлените имоти.

Проектът е отразил начина на застрояване на УПИ-и а именно:

- Запазване на съществуващите сгради със задължителни линии на застрояване.
- Предвидените от авторския колектив нови сгради със задължителни линии на застрояване, максималната височина и етажност.
- С означението на устройствената зона и матрицата към нея са показани максималната височина и етажност на сградите в УПИ, плътност и интензивност на застрояване, начин на застрояване, и минимална озеленена площ.
- Указани са сервитутите от обектите на инженерната инфраструктура с линии и котировки.

Съгласно изискванията на ЗУТ и Наредба № 7 на МРРБ режимите на застрояване отговарят на нормите, според ОУП на гр.София.

1.3. СХЕМА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА ГРАДСКОТО ОБЗАВЕЖДАНЕ

Чертежът СХЕМА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА ГРАДСКОТО ОБЗАВЕЖДАНЕ е изработен в М 1:500 върху специализирана кадастрална карта и одобрена кадастрална карта, като са нанесени елементите на плана за регулация и застрояване, и показва местата на:

- чешми;
- пейки;
- кошчета за отпадъци;
- контейнери за боклук;
- осветителни тела – съществуващи и новопредвидени;
- пожарни хидранти;
- тревни и декоративни площи.

2. ПРОСТРАНСТВЕНО РЕШЕНИЕ

Геометричното решение на терена за гробищния парк и довеждащата инфраструктура се предопределят като местоположение от трите основни устройствени документа:

- ОУП на СО, приет с Решение № 697 от Протокол 51 / 19.11.2009 г. и Решение № 960 / 16.12.2009 от Министерски съвет;
- Транспортно-комуникационна схема за обслужване на териториите на НПЗ „Илиенци-изток“ и кв. „Бенковски“, приета с Протокол № ЕС-Г-11 / 30.01.2009 г., т. 7 и № ЕС-Г-74 / 10.07.2009 г., т. 2 на ОЕСУТ

- Действащият ПРЗ на м. "Бенковски", одобрен със Заповед № РД-09-86 / 02.06.1989 г. на Председателя на ИК на ОБНС.

Новопредвидената улична мрежа определя рамката на проектното решение. Алейната мрежа в УПИ I-"за гробищен парк" от кв. 41б обединява в обща структура съществуващата част и разширението на гробищния парк.

2.1. ТРАНСПОРТНО-КОМУНИКАЦИОННО ОБСЛУЖВАНЕ

➤ ПЪРВОСТЕПЕННА УЛИЧНА МРЕЖА (ПУР И ИПУР)

Елементите на главната улична мрежа – улици IIIб и IV клас – са новопредвидени и следват предвидените трасета в ОУП и Транспортно-комуникационната схема.

Новопроектираният участък на ул. „Наука“ - IV клас - се привързва в източна посока към действащата улична регулация на кв. „Бенковки“ при о.т. 105А, като се създават нови осови точки – 260 и 261. В западна посока се свързва с о.т. 107 от действащата улична регулация между квартали 24 и 30 от НПЗ „Илиенци-изток“. С оглед обвързването ѝ с действащата регулация, профилът е 13 м., с ширина на платното 7 м.

Новопроектираният участък на бул. „К. Преславски“ - IIIб клас - е изцяло в следата от ОУП, с профил 20 м. и ширина на платното 14 м. В обхвата на плана той е между нови осови точки 263 и 264.

➤ ВТОРОСТЕПЕННА УЛИЧНА МРЕЖА (ПУР И ИПУР)

Новопредвидените елементи на второстепенната улична мрежа – улици V и VI клас осигуряват достъпа до гробищния парк.

Улица с профил 10,50 м. и ширина на платното 7 м., от нови осови точки 257, 256, 253 и 254, прави връзка между новопроектирания участък на ул. „Наука“ и бул. „К. Преславски“. В частта ѝ, разположена източно от гробищния парк, геометричното ѝ решение е изместено в източна посока от съществуващия полски път, с оглед запазване на съществуващия желязо-решетъчен (Ж.Р.) стълб за високо напрежение. С това решение се постига възможност за осигуряване на задължителната изолационна ивица дървесна растителност с ширина 10 м., която не може да се предвиди в рамките на УПИ I-"за гробищен парк", поради наличие на гробни места непосредствено до оградата на съществуващото гробище, до границата с устройствена зона Тгп. Напречно на улицата, разположена южно от гробищния парк, са предвидени 60 бр. места за обществено паркиране.

Улица с профил 9 м. и ширина на платното 6 м., от нови осови точки 250, 251, 252, 253, 254 и 255 прави връзка между ул. „Тетевенска“ и входа на гробищния парк. Трасето на улицата е решено максимално по следата на съществуващия полски път, съобразявайки се с наличните стълбове за улично осветление. Въздушният кабел, който минава над трасето, се предвижда да бъде закабелен от съществуващ Ж.Р. стълб до съществуващия МТП след прилагане на уличната регулация.

➤ ПАРКИРАНЕ

С проектното решение са осигурени общо 68 места за обществено паркиране, разпределени както следва:

- Надземно – в УПИ I-"за гробищен парк" от кв. 41б – 8 бр. паркоместа ;

- Улично – 60 бр. паркоместа.

➤ АЛЕЙНА МРЕЖА В УПИ I-"ЗА ГРОБИЩЕН ПАРК" ОТ КВ. 41Б

Проектното решение предвижда продължаване на съществуващата главна алея в гробищния парк с ширина 6 м., която в частта на разширението му обикаля новопредвидените погребални полета и пространство на колумбариума, и завършва с обръщало за почистваща техника при мястото на изгребните ями за дренажни и битови води. В частта на разширението, по главната алея са предвидени тротоари по 3 м. с пейки и зелени площи - от страните на погребалните полета и по 1,5 м. - от север, запад и юг.

Съществуващите второстепенни алеи се запазват във вида, в който са, като се добавят две нови алеи с ширина 3 м., между новопредвидените погребални полета в частта на разширението.

2.2. УРЕГУЛИРАНЕ НА ПОЗЕМЛЕНИТЕ ИМОТИ В ОБХВАТА НА ПЛАНА, ЗАСТРОЯВАНЕ

➤ НОВ КВАРТАЛ 41Б (ПРЗ)

С проектното решение образува нов кв. 41б, затворен от новопроектираните улици. В него се образуват четири нови УПИ:

- УПИ I-"за гробищен парк" – върху терена на съществуващото гробище и с разширение върху терените, западно от него – изцяло в устройствена зона Тгп.

Задължителната изолационна ивица дървесна растителност с ширина 10 м. от северната и западната страна на зоната на разширението на гробищния парк е предвидена в рамките на УПИ I-"за гробищен парк".

- УПИ II-"за озеленяване" – северно и източно от УПИ I-"за гробищен парк" - в устройствена зона Тзв.

Осигуряването на задължителната изолационна ивица дървесна растителност с ширина 10 м., която не може да се предвиди от север и изток в рамките на УПИ I-"за гробищен парк", поради наличие на гробни места непосредствено до оградата на съществуващото гробище, е предвидена в новия УПИ II-"за озеленяване".

- УПИ III-"за озеленяване" – южно от УПИ I-"за гробищен парк" - в устройствена зона Тзв.

С оглед постигане на оптимално проектно решение, задължителната изолационна ивица дървесна растителност с ширина 10 м. от южна страна, е предвидена в нов УПИ III-"за озеленяване". По този начин се осигурява възможност за разполагане на съоръженията за отводняване на площадката в най-благоприятното място, спрямо наклона на площадката, както и тяхното транспортно обслужване.

- УПИ IV-"за трафопост" - южно от УПИ III-"за озеленяване" - в устройствена зона Тзв.

Предвиденият самостоятелен УПИ IV-"за трафопост" е в близост до кръстовището при нова о.т. 253.

➤ КВАРТАЛ 41 (ИПР) И НОВ КВАРТАЛ 41А (ИПРЗ)

С предвиждането на новата улица, която прави връзка между ул. „Тетевенска“ и входа на гробищния парк, се променят регулационните граници на

УПИ XXI-обнс и УПИ XXII-обнс от кв. 41, като се образуват нови УПИ XXI-обнс от кв. 41 и УПИ XXII-„за КОО“ от нов кв. 41а.

➤ КВАРТАЛ 52Б (ИПРЗ)

С предвиждането на новопроектирания участък на ул. „Наука“, която се привързва в източна посока към действащата улична регулация на кв. „Бенковки“ при о.т. 105А, като се създават нови осови точки – 260 и 261, се променят уличната и дворищната регулационни линии на УПИ I-287 от кв. 52Б.

2.3. ЗАСТРОЯВАНЕ

➤ НОВ КВАРТАЛ 41Б (ПРЗ)

С проектното решение за нов кв. 41б се предвижда застрояване за два УПИ.

- УПИ I-„за гробищен парк“ – предвиденото застрояване е както следва:
 - сграда за охраната – в непосредствена близост до главния вход – нова, едноетажна, с $H \leq 3,60$;
 - сграда за администрация, ритуална зала, зала покойници, зала за раздаване – надстрояване с един етаж на съществуващата, с $H \leq 10$ м.;
 - сграда за обществена тоалетна, обслужваща посетителите – нова, едноетажна, с $H \leq 3,60$ м.

- УПИ IV-„за трафопост“ – предвидено е застрояване на един етаж, с $H \leq 7$ м.

➤ КВАРТАЛ 41 (ИПР) И НОВ КВАРТАЛ 41А (ИПРЗ)

В УПИ XXII-„за КОО“ се предвижда едноетажна сграда с $H \leq 7$ м. - за продажба на цветя, храни, напитки и други съпътстващи погребалните ритуали артикули.

➤ КВАРТАЛ 52Б (ИПРЗ)

С промяната на уличната и дворищната регулационни линии на УПИ I-287 се налага и промяна в контура на застрояването, като се запазва етажността, предвидена с действащия ПЗ.

2.4. СИТУАЦИОННО РЕШЕНИЕ НА ГРОБИЩНИЯ ПАРК

С проектното решение се запазва местоположението на съществуващия главен вход в югозападния край на гробищния парк. Входът от северната страна, към новопроектирания участък на ул. „Наука“, също се запазва – като второстепенен. В рамките на УПИ I-„за гробищен парк“, довеждащата нова 6-метрова улица, след о.т. 255 продължава в съществуващата централна алея с ширина 6 м.

Алейната мрежа на парка го структурира и обособява отделните погребални полета - за традиционни погребения, за урнови погребения и такива с биоензими, както и площите за колумбариум (урнови стени).

Вътрешната алейна мрежа на парка е развита от два вида алеи според ширината им. Съществуващата централната алея и новата обиколна са с ширина 6 м. Второстепенните са с ширина 2-2,50 м. за съществуващите и нови, с ширина 3 м. Тротоари са предвидени само за новите алеи - съответно по 1,50 и 3 м. Тротоарите с ширина 3 м. са предвидени за осигуряване на правоъгълни

погребални полета за традиционни погребения, ненарушавани от необходимите криви при пресичане на алеите. Тези тротоари са предвидени покрай обиколната алея. Върху тях са разположени обособени места с пейки и озеленяване, алейното осветление и пожарни хидранти.

С проекта се предвижда запазване на очертанията на съществуващите погребални полета (2 бр.) и алейната мрежа между тях.

В частта на разширението проектът предвижда 3 нови полета за традиционни погребения, 1 ново поле за урнови погребения, 1 ново погребално поле с биоензими и 1 обособен1 площ с колумбариум.

В началото на централната алея, от западната ѝ страна, е ситуирана сграда за охраната.

След нея, югозападно от централната алея, е съществуващата сграда, за която посредством надстрояване с 1 етаж, се предвижда да се помещават администрация с обслужващите парка помещения, ритуална зала, зала за покойници, зала за раздаване и необходимите санитарни помещения за персонала. Пространството пред нея е предвидено за изчакване и отдих, с озеленяване, чешма, кошче за отпадъци и пейки.

По продължение в западна посока на централната алея, от югозападната ѝ страна, преобладаващо в терена за разширение на съществуващото гробище, са ситуирани сграда за обществена тоалетна, обслужваща посетителите (нова), отделена със зелена площ от новопредвидената площ за урнови стени (колумбариум). Пространството за колумбариум е решено с 5 урнови стени, разположени с направление север-юг, като между тях са осигурени пространства за свободно придвижване на хора и места за почивка с предвидени пейки, зелени площи и кошчета за отпадъци. В западната му част са предвидени чешма, паркинг за 8 коли и място за контейнер за боклук, с достъп от новопроектираната обиколна алея с ширина 6 м.

Всички площи са изчислени графично и са представени в раздела „Баланс на територията“ – в текстовата и в графичната част на проекта.

Задължителната изолационна ивица дървесна растителност с ширина 10 м. от северната и западната страна на зоната на разширението на гробищния парк е предвидена в рамките на УПИ I-"за гробищен парк".

Осигуряването на задължителната изолационна ивица дървесна растителност с ширина 10 м., която не може да се предвиди от север и изток в рамките на УПИ I-"за гробищен парк", поради наличие на гробни места непосредствено до оградата на съществуващото гробище, е предвидена в новия УПИ II-"за озеленяване". С оглед постигане на оптимално проектно решение, задължителната изолационна ивица дървесна растителност с ширина 10 м. от южна страна, е предвидена в нов УПИ III-"за озеленяване". По този начин се осигурява възможност за разполагане на съоръженията за отводняване на площадката в най-благоприятното място, спрямо наклона на площадката, както и тяхното транспортно обслужване.

Предвидени са общо 7 чешми, като в частта на разширението на гробищния парк са разположени равномерно.

Местата за контейнери за смет са разположени в джобове, общо 7 на брой, с разчет да са на удобно пешеходно разстояние от всички най-крайни точки.

Водоотвеждането е предвидено в две изгребни ями – за дренажни и битови води, разположени в най-ниската част на терена, съобразено с нормативните условия на Наредба № 2/2011 г. на МЗ за здравните изисквания към гробищните

паркове. Транспортното им обслужване е осигурено с продължение на южната алея и обръщало.

В гробищния парк са предвидени общо 5 бр. пожарни хидранти.

За обслужването на новообразуваните погребални полета и колумбариум се предвижда монтирането на 14 нови осветители. За съществуващите погребални полета са предвидени 7 места за нови осветителни тела и запазване на съществуващите 2 бр. Препоръчва се използването на стълбове за соларно осветление с възможност за монтаж на фотоволтаичен панел и акумулаторна батерия, което дава възможност за работа на осветителните тела без свързване към електро-преносната мрежа.

В проекта не се предвижда разполагане на преместваеми обекти. За продажба на цветя, храни, напитки и други съпътстващи погребалните ритуали артикули е предвиден УПИ XXII „за КОО“ от нов кв. 41а - с едноетажно застрояване и H≤7 м.

3. ДЕНДРОЛОГИЧНО РЕШЕНИЕ

Съществуващата трайна дървесна растителност, основно се намира на територията на съществуващия гробищен парк. Тя се явява част от озеленяването на отделните гробни места.

Новопредвидената растителност основно се разполага около централните части и край алеите, където се търси нейното обемно-пространствено и художествено въздействие, и в десет метровата изолационна ивица. Тя е съставена от смесени иглолистни и широколистни видове, които представляват гъсти етажирани растителни кулиси.

Широколистните видове, които са включени в нея са с различна височина и чувствителност към светлината, за постигане на максимална гъстота на ивицата. В долната част в непосредствена близост до оградата се предвижда използването на храсти, за постигане на плътно затваряне на погледа към гробищния парк и максимално бързо постигане на изолационен ефект, поради спецификите на храстите, които са бързо растящи и дават по - бърз ефект от дърветата. С дървесната растителност ще се постигне по дълготраен и цялостен резултат, но за по - дълъг период от време.

Иглолистната растителност е разположена на компактни групи с цел постигане на вертикално въздействие и обединяване на композицията. Потърсено е в максимална степен застъпването и проникването на ивиците от иглолистни и широколистни видове. Иглолистната растителност е разположена в голяма и компактна група в северозападната част, за защита на обекта от силните ветрове и снегонавяване през зимата. Изолационната ивица по източната граница на гробищния парк, е съставена основно от иглолистна растителност с цел целогодишно визуално изолиране от жилищните територии и в частност от 60-то ОУ „Св. Св. Кирил и Методий“. Потърсено е разполагането на широколистна растителност от югоизток за осигуряване на засенчване в часовете с най – висока посещаемост на гробищния парк.

При обособените места за сядане, в предвидените зелени площи се проектира редово засаждане на средноразмерна дървесна растителност, за гръб на местата за сядане се използва жив плет от ниски храсти. Около местата на контейнерите за смет се предвижда изграждането на жив плет с височина 1м.

В пространството около главния вход и административната сграда се оформят акцентни смесени дървесно храстови групи от видове с висока

декоративна стойност. Потърсено е засенчване на местата за сядане и изчакване около сградите. Преобладаващата растителност е предвидено да бъде широколистна като иглолистната се използва акцентно.

4. БАЛАНС НА ТЕРИТОРИЯТА И РЕЖИМИ НА ЗАСТРОЯВАНЕ

4.1. БАЛАНС НА ТЕРИТОРИЯТА

№	ЕЛЕМЕНТИ НА ТЕРИТОРИЯТА	СЪЩЕСТВУВАЩО		ПРОЕКТ		
		Площ дка	В % от общата площ	Площ дка	В % от общата площ	В % от площ терен
1	ТЕРЕН ЗА ГРОБИЩЕН ПАРК	12,48	91,56	29,11	59,17	100,0
1.1	Погребални полета за традиционни погребения	10,28	75,42	14,96	30,41	51,39
1.2	Погребални полета за урнови погребения	-	-	0,93	1,89	3,19
1.3	Погребални полета с биоензими	-	-	0,56	1,14	1,92
1.4	Колумбариум (урнови стени)	-	-	0,15	0,30	0,52
1.5	Сгради за ритуални, администр. и др. обслужващи дейности	1,15	1,10	0,21	0,43	0,72
1.6	Транспортни алеи	1,27	9,32	4,53	9,21	15,56
1.7	Пешеходни алеи и плочници	0,13	0,95	4,33	8,80	14,88
1.8	Озеленени площи	0,65	4,77	1,13	2,30	3,88
1.9	Защитно озеленяване – 10 м.	-	-	2,31	4,69	7,94
2	ТЕРЕНИ ЗА ТРАНСПОРТНА ИНФРАСТРУКТУРА	0,35	2,57	15,38	31,26	100,0
2.1	в т.ч. улици по действащия ПУП	0,35	2,57	0,35	0,71	2,28
2.2	в т.ч. за новопроектирани улици	-	-	15,03	30,55	97,72
3	ТЕРЕНИ ЗА ЗАЩИТНО ОЗЕЛЕНЯВАНЕ	-	-	4,29	8,72	100,0
4	ТЕРЕНИ ЗА ИНЖЕНЕРНА ИНФРАСТРУКТУРА	-	-	0,05	0,10	100,0
5	НЕТО ЖИЛИЩНИ ТЕРЕНИ	0,80	5,87	-	-	-
6	НЕТО ТЕРЕНИ ЗА ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ	-	-	0,37	0,75	100,0
ОБЩО:		13,63	100,00	49,20	100,00	

Общата площ на територията, в обхвата на одобряване на ПРЗ, възлиза на 49,20 дка. От тях в проектното решение 29,11 дка са терен за гробищен парк (59,17 %), спрямо 12,48 дка терен на съществуващото гробище.

Терените на транспортната инфраструктура с проектното решение възлизат на 15,38 дка или 31,26 % от общата площ, спрямо 0,35 дка по действащия план.

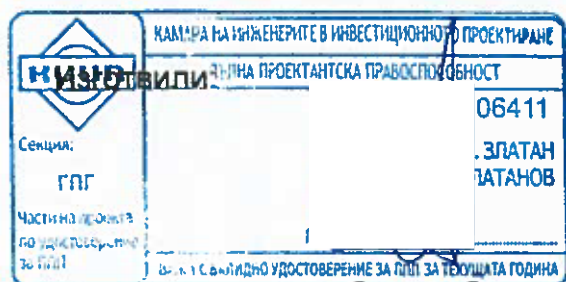
В проектното решение са предвидени 4,29 дка терени за защитно озеленяване в обособени УПИ или 8,72 % от цялата разработвана територия.

Балансът на територията е даден в табличен вид на чертежа на ПРЗ, както и в записката.

4.2. РЕЖИМИ НА ЗАСТРОЯВАНЕ

Номер на квартал	Номер на поземлен имот и/или урегулиран поземлен имот	Устройствена зона	Поземлен имот с установено предназначение	Етажност (височина в м.)			Градустроитвени параметри			Начин на застрояване		Забележка
				задължителна	максимална	възможна „от-до“	Плътност на застрояване	Кинт	минимална озеленена площ	Свободно - е	Свързано в два съседни имота - д	
416	I	Тгп	за гробищен парк		10		5	0,1	70	●		
	II	Тгп,Тзв	за озеленяване		—		—	—	—			
	III	Тзв	за озеленяване		—		—	—	—			
	IV	Тзв	за трафопост		7		30	0,6	60	●		
41а	XXII	Жм	за КОО		7		40	2,0	40	●		
526	I-287	Жм	-----		7		40	2,0	40	●		контактен

Проектното предложение за ПУП – ПРЗ на м. „Гробищен парк – кв. Бенковски“, район „Сердика“, Столична община е изработено върху специализирана кадастрална карта, одобрена кадастрална карта и извадка от одобрения ПУП за територията, в съответствие с предвижданията на ОУП на СО, приет с Решение на МС №960/16.12.2009 г. и с транспортно-комуникационна схема за обслужване на териториите на НПЗ „Илиенци-изток“ и кв. „Бенковски“, приета с Протокол № ЕС-Г-11 / 30.01.2009 г., т. 7 и № ЕС-Г-74 / 10.07.2009 г., т. 2 на ОЕСУТ. Проектът е изработен на прозрачна недеформируема основа, в мащаби съответно 1:1000 и 1:500, при спазване нормите на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове, Наредба № 2/2011 г. на МЗ за здравните изисквания към гробищните паркове, и отговаря на всички действащи нормативи и разпоредби.



ИНЖ. Златан Златанов



арх. Венета Кавалджиева