

## ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

**Проект за подробен устройствен план – изменение на план за регулация и застрояване на територия с отреждане „жп район, озеленяване, резервен терен“, на УПИ VII „ОБНС обществено хранене и озеленяване“ и УПИ IV „за търговски център, администрация, хотел, общежитие, чисто производство, складове и пг“ - кв. 9, м-ст НПЗ "Хаджи Димитър-Малашевци" и на УПИ I „за автосервиз“, II - 1320 „за електрическа подстанция“ и УПИ IV „за озеленяване и инж. инфраструктура“ - кв.43, м-ст „Суха река-запад“, СО-Район Подуяне и**

**изменение на план за улична регулация от о.т.153а до о.т. 156 и от о.т. 153а до о.т. 153в - м-ст НПЗ "Хаджи Димитър-Малашевци“, СО-Район Подуяне, от км 1+308 до км 2+987 на железопътен участък „гара София - гара Елин Пелин“ за проект "Развитие на железопътен възел София"**

**ОБЕКТ:** Изготвяне на ПУП и технически проект за модернизация на железопътни участъци: "гара Подуяне - гара Биримирци", "гара Биримирци - гара Подуяне разпределителна", "гара София - гара Елин Пелин" и "гара Казичене - гара Равно поле - гара Столник", за проект "Развитие на железопътен възел София"

**ПОДУЧАСТЪК:** №2, №3 и №15 - от км 1+308 до км 2+987

**ЧАСТ:** Подробен устройствен план– план за регулация и застрояване

**ФАЗА:** Окончателен проект

На основание §5, т.62 от Допълнителните разпоредби на ЗУТ и §1 от Допълнителните разпоредби от Закона за държавната собственост железопътните линии София-Пловдив и София-Драгоман са обекти с национално значение (обявени за такива с решение на Министерски съвет № 509/08.07.2011г.). Железопътен възел София представлява национален обект като пресечна точка на железопътни линии по еврокоридорите и е част от TINA мрежата и от Югоизточната главна ос, определена за удължаване на главните Трансевропейски оси, свързващи Европейския съюз със съседните региони.

Железопътен възел София е национален обект и по силата на чл.29, ал.1 от Закона за железопътния транспорт, тъй като е част от железопътната магистрала „Калотина-запад (държавна граница със СР Югославия) - София - Пловдив - Димитровград - Свиленград (държавни граници с Република Гърция и Република Турция)“, посочена в Приложение № 1 към чл. 8, ал. 1, т.1 от

НАРЕДБА за категоризация на железопътните линии в Република България, включени в железопътната инфраструктура.

На основание т.VII от Заключителните разпоредби на „Постановление № 181 от 20 юли 2009 г. за определяне на стратегическите обекти и дейности, които са от значение за националната сигурност“ железопътен Възел София е определен като стратегически обект от списъка на стратегическите обекти и дейности от значение за националната сигурност в Сектор "Транспорт".

Попадащите в обхвата на проекта имоти са необходими за изграждане на национален обект, по смисъла на Закона за държавната собственост и Закона за устройство на територията. Съгласно чл. 33, ал.4 от Закона за държавната собственост отчуждените за задоволяване на държавни нужди имоти стават публична държавна собственост.

Настоящият проект за подробен устройствен план (ПУП) е изработен на основание заповед на МРРБ № РД-02-14-1192/04.12.2014г на Министъра на регионалното развитие и благоустройство за разрешаване изработване на Комплексен проект за инвестиционна инициатива (КПИИ) и се налага във връзка с реализирането на проект „Модернизация на железопътни участъци: “гара Подуяне-гара Биримирци“, „гара Биримирци-гара Подуяне разпределителна“, „гара София- гара Елин Пелин“ и „гара Казичене-гара Равно поле-гара Столник“, за проект „Развитие на железопътен възел София“.

Основната цел на проекта е намирането на най-удачното и икономически най-изгодно решение за осигуряване на необходимите площи за реализирането му.

Проектната разработка включва територии попадащи в обхвата на действащия регулационен и застроителен план на м-ст НПЗ „Хаджи Димитър-Малашевци“ и м-ст „Суха река-запад“, СО – Район Подуяне, засегнати от трасето на железопътната линия от км 1+308 до км 2+987, част от подучастък 2 - Централна гара София – Подуяне, подучастък 3 - Гара Подуяне пътническа и подучастък 15 - ПДТ запад -Гара Биримирци от техническия проект за модернизация на железопътен участък „гара София- гара Елин Пелин“ за проект „Развитие на железопътен възел София“.

За осигуряване на териториите, необходими за реализирането на проект "Развитие на железопътен възел София" от км 1+308 до км 2+987 се налага изменение на действащия регулационен и застроителен план на м-ст „Суха река-запад“ одобрен с Решение 325 по протокол 42/27.06.2013г. на СОС, част от него изменен с Решение 833 по протокол 73/18.12.2014г. на СОС и на м-ст НПЗ „Хаджи Димитър-Малашевци“, одобрен със Заповед РД-50-09-232/04.07.1990г. на гл.архитект на София, изменен със Заповеди РД-09-50-223/30.03.2001г. на гл.арх. на гр.София, РД-09-50-396/10.04.2007г. на гл.архитект на София, РА50-597/28.09.2016г. на гл.арх. на Столична община и решения 833 по протокол 73/18.12.2014г. на СОС и 386 по протокол 16/09.06.2016г. на СОС.

## ПРОЕКТ ЗА ПУП - ИЗМЕНЕНИЕ НА ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ ПРОЕКТ ЗА ПУП - ИЗМЕНЕНИЕ НА ПЛАН ЗА УЛИЧНА РЕГУЛАЦИЯ

Настоящият проект е разработен на база действащите за територията на проекта регулационни планове и актуални кадастрални данни от влезли в сила кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР).

Изходните данни за действащите регулационни планове са предоставени от Направление "Архитектура и Градоустройство" (НАГ) към Столична община и ГИС София.

Актуалната кадастрална информация е предоставена от Агенция по геодезия, картография и кадастър (АГКК).

Проектът за "Развитие на железопътен възел София" от км 1+308 до км 2+987 обхваща съществуващо железопътно трасе, разположено в границите на гр. София.

От проектен км 1+317 до проектен км 2+987 за територията, в която е разположена съществуващата жп линия, в действащите ПУП на местност НПЗ „Хаджи Димитър-Малашевци“ има отреждане „жп район, озеленяване, резервен терен“ и УПИ VII „ОБНС обществено хранене и озеленяване“, но няма ясно формирани граници. Изменението на ПУП се състои в обособяване на УПИ необходими за изграждане на жп линията и формиране на границите на УПИ за територия, в която не са разположени жп коловози, или която не е необходима за изграждането на разглежданите участъци от проекта, като се запазва отреждането ѝ. Формират се четири нови УПИ - УПИ XX „за жп ареал“, УПИ XXI „за река и жп ареал“, УПИ XXII „за жп ареал“, УПИ XXIII „за жп район“ и се приобщават към кв.9. УПИ VII „ОБНС обществено хранене и озеленяване“ запазва номера и отреждането си, но променя конфигурацията си.

Територията необходима за реализирането на проекта се осигурява с УПИ XX „за жп ареал“ и УПИ XXII „за жп ареал“ в кв.9 - местност НПЗ „Хаджи Димитър-Малашевци“. Границите на новите УПИ са съобразени с необходимата площ за реализиране на проекта и с кадастралните граници на поземлените имоти, където това е възможно.

Площите на имотите, попадащи в УПИ XXIII „за жп район“ не са включени в регистъра на засегнатите имоти и площи за отчуждаване, тъй като тази територия не е необходима за реализиране на жп проекта.

При проектен жп километър 2+770, трасето на жп линията преминава над р.Перловска река, където се предвижда реконструкция на железопътния мост. Територията под съоръжението не е включена в обхвата на УПИ отредени за жп ареал, а е отделена по проектните елементи в УПИ XXI „за река и жп ареал“ - кв.9 в местност НПЗ „Хаджи Димитър-Малашевци“. Площите на имотите, попадащи в този УПИ не са включени в регистъра на засегнатите имоти и площи за отчуждаване, тъй като съоръжението е изградено за преминаване на съществуващата жп линия, а площите, необходими за реконструкцията му са в обхвата на УПИ XX „за жп ареал“ и УПИ XXII „за жп ареал“ - кв.9.

При формиране на западната граница на УПИ ХХ „за жп ареал“, с цел регулационните линии да бъдат поставени в съответствие с границите на поземлените имоти от влязлата в сила КККР, се променя уличната регулация на ул. „Владайска река“ от о.т. 153а до о.т.156. Източният тротоар се променя по кадастралната граница на имоти с идентификатори 68134.600.1274 и 68134.600.1277 и става с ширина 1м. Заличават се о.т. 153 и о.т.154, като по новата осова линия се проектират нови осови точки със същите номера. Запазва се ширината на платното-7м.

При формиране на северната граница на УПИ ХХ „за жп ареал“ се налага изменение в плана за регулация на кв.9, м-ст НПЗ „Хаджи Димитър-Малашевци“ и на кв.43, м-ст „Суха река-запад“.

Променя се профилът на улица от о.т.153а до о.т.153в в м-ст НПЗ „Хаджи Димитър-Малашевци“. Премахва се южният тротоар, а южната улично регулационна линия минава по имотната граница на имот с идентификатор 68134.600.1274 от одобрената КККР. Минималната ширина на уличното платно става 6м. Запазват се осовата линия и северният тротоар.

С цел регулационните линии да бъдат поставени в съответствие с границите на поземлените имоти от влязлата в сила КККР, където това е възможно, в кв.9-м-ст НПЗ „Хаджи Димитър-Малашевци“ се засягат УПИ IV „за търговски център, администрация, хотел, общежитие, чисто производство, складове и пг“, който променя конфигурацията си, но запазва номера и отреждането си. С цел осигуряване на необходимата площ за реализиране на проекта се засяга УПИ IV „за озеленяване и инж. инфраструктура“ в кв.43, м-ст „Суха река-запад“, който се разделя на два УПИ. Единият запазва номера на УПИ IV и променя отреждането си на „за озеленяване, инж. инфраструктура и река“ в кв.43, м-ст „Суха река-запад“, тъй като обхваща територия в която попада р.Перловска река. Другият получава номер XXIV „за озеленяване и инж. инфраструктура“ и се приобщава към кв.9 в местност НПЗ „Хаджи Димитър-Малашевци. В двата УПИ IV „за озеленяване, инж. инфраструктура и река“ – кв.43 и XXIV „за озеленяване и инж. инфраструктура“-кв.9 отпадат ограниченията за „застрояване с жилищни сгради“ и „застрояване с нежилищни сгради“.

При улична отсечка от о.т. 316 до о.т. 320а северната регулационна линия на новоформирания УПИ ХХ „за жп ареал“ съвпада с улично-регулационната линия от действащия ПУП на м-ст „Суха река-запад“.

Южната граница на УПИ ХХ „за жп ареал“ при бул. „Данаил Николаев“ (от регулационния план на м-ст „Зона Г-13“, одобрен с решение 21 по протокол 23/19.03.2001г.) е формирана по северната улично регулационна линия на булеварда.

При формиране на границите на УПИ ХХII „за жп ареал“ се засягат УПИ в кв.43, м-ст „Суха река-запад“. С цел регулационните линии да бъдат поставени в съответствие с границите на поземлените имоти от влязлата в сила КККР, където това е възможно, се засягат УПИ II-1320 „за електрическа подстанция“ и територия без номер и отреждане. УПИ II-1320 „за електрическа подстанция“ променя конфигурацията си, но запазва номера и отреждането си. С цел осигуряване на необходимата площ за реализиране на проекта се засягат УПИ I „за автосервиз“ и УПИ IV „за озеленяване и инж. инфраструктура“. УПИ I

променя конфигурацията си, но запазва номера и отреждането си. УПИ IV запазва номера си и променя отреждането си на „за озеленяване, инж. инфраструктура и река“ в кв.43, м-ст „Суха река-запад“, тъй като обхваща територия в която попада р.Перловска река. В засегнатите УПИ отпадат ограниченията за „застрояване с жилищни сгради“ и „застрояване с нежилищни сгради“.

Новообразуваните УПИ XX „за жп ареал“, УПИ XXI „за река и жп ареал“, УПИ XXII „за жп ареал“ и УПИ XXIII „за жп район“ съгласно ОУП и действащия ПУП за местността попадат изцяло в зона Тжп -Терени за инфраструктура на жп транспорт. С настоящия ПУП не се предвижда промяна на съществуващото застрояване, както и ново застрояване.

С проекта за ПУП-ИПРЗ се променят границите на някои УПИ, чиито граници съвпадат с граници на местности по регулация. В тези случаи границите на местностите по регулация се променят по новите граници на УПИ.

Проектът за ПУП не противоречи на плановете за защита на населението при бедствия, публикувани на официалния сайт на Столична община.

Към проекта за ПУП са изготвени:

- таблица с промените в урегулираните поземлени имоти;
- регистър на засегнатите имоти и площи за отчуждаване;
- рекапитулация на площите за отчуждаване;

Тъй като за участъка има изработени и влезли в сила кадастрална карта и кадастрални регистри, площите описани в регистрите са тези, получени от предоставения от АГКК цифров вид на данните в Кадастрална координатна система 2005.

Цифровият и графичен вид на проекта за изменение на ПУП-ПРЗ са изработени в Кадастрална координатна система 2005.

ПУП–ПР е изчертан в М 1:1000 върху два листа, съдържащи три части:

- Извадка от действащ ПУП - ПР;
- Проект за ПУП-ЧИПР и ПУП-ЧИПУР;
- Окончателен ПУП-ПР и ПУП-ПУР .

Изготвените чертежи съдържат:

- Имоти от одобрената КККР в обхвата на разработката в черен цвят;
- Данни от действащия регулационен и застроителен план и предвижданите изменения – в цвят съгласно указанията в Наредба № 8 от 14 юни 2001г. (последно изменение от 10.02.2015г.) за обема и съдържанието на устройствените планове;
- Граници на местностите по регулация - в розов цвят;
- Извадка от техническия проект за модернизация на железопътни участъци: „гара Подуяне – гара Биримирци“, „гара Биримирци – гара Подуяне разпределителна“, „гара София – гара Елин Пелин“ и „гара

Казичене – гара Равно поле – гара Столник“, за проект „Развитие на железопътен възел София“ - в лилав цвят;

- Геодезическо заснемане на ситуационните елементи в обхвата на разработката – в сив цвят;
- Граници на промяна на режим на устройство и застрояване – в черен цвят;
- Граница за обхват на разработката - в сив цвят.

ПУП–ПЗ е изчертан в М 1:1000 върху два листа, съдържащи две части:

- Извадка от действащ ПУП - ПЗ;
- Окончателен ПУП-ПЗ.

Проектът е изработен в съответствие с изискванията на ЗУТ и Наредба № 8 от 14 юни 2001г. (последно изменение от 10.02.2015г.) за обема и съдържанието на устройствените планове и в съответствие с Наредба №7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

## **СХЕМА НА МРЕЖИТЕ И СЪОРЪЖЕНИЯТА НА ТЕХНИЧЕСКАТА ИНФРАСТРУКТУРА**

Проектът за модернизация на железопътен участък „гара София- гара Елин Пелин“ за проект „Развитие на железопътен възел София“ пресича трасета на съществуващи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура. Съществуващите трасета съответстват на техническите изисквания при пресичане на различни технически проводни и съоръжения.

За мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура е изготвена схема, изчертана на два листа в М 1:1000.

Изготвили: .....  
арх. Иван Моев

.....  
инж. Валерия Петрова

Авторски колектив на лицата, участвали в проектирането:

Проектант	Документ за правоспособност	Подпис
арх. Иван Моев	Удостоверение за пълна проектантска правоспособност, регистрационен № 01960	
инж. Валерия Петрова	Удостоверение за пълна проектантска правоспособност по част/и геодезия, приложна геодезия, вертикално планиране, трасировъчни проекти и планове, планове за регулация, регистрационен № 42556	