

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

Проект за подробен устройствен план - план за регулация и застрояване за формиране на УПИ II "за жп ареал" и УПИ III "за река и жп ареал" - кв.1, м-ст "Квартали от североизточен град, прилежащи на първа задгарова артерия", СО-Район Подуяне и изменение на план за регулация и застрояване на УПИ II „за жп ареал“ - кв.10а и УПИ I-591 „за обл. дейност“ – кв.10а, м-ст „бул. Ботевградско шосе-Рамка“, СО-Район Подуяне, на УПИ I „за озеленяване“, УПИ II-1332 „за офиси, магазини и паркинг“ и УПИ III „за озеленяване“ - кв.12е, м-ст „Суха река-запад“ и на УПИ VI „за озеленяване“ - кв.65а м-ст "Прилежащи квартали на ул. Железни врата", СО-Район Подуяне от км 2+987 до км 5+532 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: №3, №4 и №17 - от км 2+987 до км 5+532

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 ТІNA 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 „Суха река-запад“ и м-ст „бул. Ботевградско шосе-Рамка“, СО – Район Подуяне и територии, попадащи между действащите регулационни и застроителни планове на м-ст „Квартали от североизточен град, прилежащи на първа задгарова артерия“, м-ст "Прилежащи квартали на ул.Железни врата" и м-ст „бул. Ботевградско шосе-рамка“, СО-Район Подуяне и на м-ст " Подуяне-Редута", м-ст " Подуяне-Редута-кв.204б", м-ст " Слатина - Христо Смирненски" и м-ст „Христо Смирненски-Слатина-ул.Кривина“, СО-Район Слатина, засегнати от трасето на железопътната линия от км 2+987 до км 5+532, част от подучастък 3 - Гара Подуяне пътническа, подучастък №4- Гара Подуяне Пътническа - гара Искър и подучастък 17 - Гара Подуяне 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" 2+987 до км 5+532 се налага изменение на действащия регулационен и застроителен план на м-ст "Прилежащи квартали на ул.Железни врата", одобрен с решение №541 по протокол 86/23.07.2015г. на СОС, м-ст „Квартали от североизточен град, прилежащи на първа задгарова артерия“, одобрен с Решение №6 по протокол № 32/10.12.2001г. на СОС, 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, изменена със Заповед РА50-916/30.11.2018г., м-ст „бул. Ботевградско шосе-Рамка“ одобрен със Заповед РД-09-50-263/27.05.1997г. на гл. архитект на София, потвърдена с решение 85 по Протокол 56/06.08.2003г. на СОС, изменена със Заповед РД-09-50-

647/17.12.2003г. на гл.архитект на София и м-ст „Подуяне-Редута-кв.204Б“, одобрен със Заповед РД-09-50-111/04.03.1999г. гл. архитект на София, потвърдена с решение 85 по Протокол 56/06.08.2003г. на СОС, изменена със Заповед РД-09-50-1616/13.02.2007г. на гл.архитект –гр. София.

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

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 2+987 до км 5+532 обхваща съществуващо железопътно трасе, разположено в границите на гр. София.

С проекта за ПУП, се обособяват шест урегулирани поземлени имота (УПИ) – УПИ II „за жп ареал“, УПИ VII „за жп ареал“ и УПИ VIII „за жп ареал“ в кв.10а - м-ст „бул. Ботевградско шосе-Рамка“, УПИ II „за техническа инфраструктура“ в кв.12з - м-ст „Суха река-запад“, УПИ II „за жп ареал“ и УПИ III „за река и жп ареал“ в кв.1 - м-ст "Квартали от североизточен град, прилежащи на първа задгарова артерия", СО-Район Подуяне.

Територията необходима за реализирането на проекта се осигурява с УПИ II „за жп ареал“ в кв.10а - м-ст „бул. Ботевградско шосе-Рамка“, УПИ II „за техническа инфраструктура“ в кв.12з - м-ст „Суха река-запад“ и УПИ II „за жп ареал“ в кв.1 - м-ст "Квартали от североизточен град, прилежащи на първа задгарова артерия“.

За територията на съществуващата жп линия по действащия регулационен план на м-ст „бул. Ботевградско шосе-Рамка“, съществува УПИ II с отреждане „за жп ареал“ – кв.10а. От него се образуват три нови УПИ - УПИ II „за жп ареал“, УПИ VII „за жп ареал“ и УПИ VIII „за жп ареал“ в кв.10а. Територията необходима за реализирането на проекта се осигурява с УПИ II „за жп ареал“ - кв.10а. Границите му са формирани, като са съобразени с необходимата площ за реализиране на проекта, с изградени съоръжения, обслужващи съществуващата жп линия (северно от трасето) и с кадастралните граници на поземлените имоти, където това е възможно.

С цел регулационните линии да бъдат поставени в съответствие с границите от КККР, се променят УПИ I „за озеленяване“ и УПИ II-1332 „за офиси, магазини и паркинг“-кв.12е, м-ст „Суха река-запад“, които запазват номерата и отреждането си. УПИ I-591 „за obsл. дейност“ – кв.10а, м-ст „бул. Ботевградско шосе-Рамка“, се заличава и площта му се приобщава към УПИ II-1332 „за

офиси, магазини и паркинг“-кв.12е. В засегнатите УПИ отпадат ограниченията за „застрояване с жилищни сгради“ и „застрояване с нежилищни сгради“.

За да се осигури необходимата площ за реализиране на жп проекта, кв.12е от ПРЗ на м-ст „Суха река-запад“ се разделя на два квартала – западният запазва номера 12е, а източният получава нов номер 12з. Обособява се нов УПИ - II „за техническа инфраструктура“ в кв.12з в местност „Суха река-запад“, съгласно проектните граници за изграждане и рехабилитация на северния изход на подлез към ж.п. гара Подуяне-пътническа. Формирането на границите на УПИ II „за жп ареал“ - кв.10а и УПИ - II „за техническа инфраструктура“ – кв.12з налага промяна в границите на УПИ III – „за озеленяване“ от кв. 12е, който се разделя на три УПИ, които запазват отреждането „за озеленяване“. Единият запазва номер III „за озеленяване“-кв.12е, а другите получават номера – I „за озеленяване“ и III „за озеленяване“ в кв.12з.

Тъй като в действащите за територията на жп линията регулационни планове, източната граница на УПИ II „за жп ареал“ в кв.10а не е определена, с проекта за ПРЗ, тя се формира по имотната граница между имоти с идентификатори 68134.613.1037 и 68134.614.350 и нейното продължение на юг, до имотната граница между имоти 68134.610.385 и 68134.610.1087.

УПИ VII „за жп ареал“ и УПИ VIII „за жп ареал“ в кв.10а представляват територия, предвидена за жп инфраструктура в действащия регулационен план, която запазва отреждането си, но не е необходима за настоящия проект. Поради това площите от имотите, попадащи в тези УПИ, не са включени в регистъра на засегнатите имоти и площи за отчуждаване.

Източно от бул. „Ботевградско шосе“, според действащите планове за регулация, съществуващата жп линия попада в УПИ II „за жп ареал“ в кв.10а, като неговата източна граница не е определена. С проекта за ПУП-ПРЗ, от бул. „Ботевградско шосе“ до р. Слатинска река се формират два нови УПИ – УПИ II „за жп ареал“ и УПИ III „за река и жп ареал“, които се приобщават към кв.1, м-ст „Квартали от североизточен град, прилежащи на първа задгарова артерия“. Територията необходима за реализирането на проекта се осигурява с УПИ II „за жп ареал“ - кв.1. Границите му са съобразени с необходимата площ за реализиране на проекта, със съществуващите жп коловози и съоръжения, обслужващи жп линията (северно от трасето) и с това регулационните линии да бъдат поставени в съответствие с границите на поземлените имоти от влязлата в сила КККР, където това е възможно.

Западната граница на УПИ II „за жп ареал“ в кв.1 съвпада с източната граница на преконфигурирания УПИ II „за жп ареал“ в кв.10а, м-ст „бул. Ботевградско шосе-Рамка“.

Южната граница на новоформирания УПИ е съобразена със северната уличнорегулационна линия на ул. „Боян Магесник“, отразена в действащите ПУП на местности „Подуяне-Редута-кв.204Б“ и „Слатина-Христо Смирненски“ и с кадастралните граници на поземлените имоти, където това е възможно.

Северната граница на УПИ II „за жп ареал“ е съобразена с кадастралните граници на поземлените имоти, където това е възможно (с цел регулационните граници на терена да бъдат поставени в съответствие с границите на ПИ от КККР), с необходимата територия за реализиране на проекта, със съществуващите жп коловози и съоръжения, обслужващи жп линията и с

одобрените регулационни решения от действащия ПУП на м-ст „Квартали от североизточен град, прилежащи на първа задгарова артерия“.

Източната граница на новоформирания УПИ II „за жп ареал“ е на проектен км 5+528 от техническия проект за модернизация на железопътен участък „гара София- гара Елин Пелин“ и е в съответствие с границите на поземлените имоти от влязлата в сила КККР.

При формиране на северната на жп линията граница на УПИ II - „за жп ареал“ се засяга УПИ VI – „за озеленяване“- кв.65а, м-ст "Прилежащи квартали на ул.Железни врата", който се заличава.

Трасето на жп линията преминава над р.Слатинска река с мостове на проектен км 5+533. Територията под съоръженията и между тях, от км 5+528 до км 5+532, не е включена в обхвата на УПИ отреден за жп ареал, а е отделена по кадастрални граници в УПИ III „за река и жп ареал“ в кв.1. Имотът, попадащ в този УПИ не е включен в регистъра на засегнатите имоти и площи за отчуждаване, тъй като съоръженията са изградени за преминаване на съществуващата жп линия, а площите, необходими за реконструкцията им са в обхвата на УПИ II „за жп ареал“.

УПИ II „за жп ареал“, УПИ VII „за жп ареал“, УПИ VIII „за жп ареал“ в кв.10а – м-ст „бул. Ботевградско шосе-Рамка“, УПИ II „за жп ареал“ и УПИ III „за река и жп ареал“ в кв.1 - м-ст "Квартали от североизточен град, прилежащи на първа задгарова артерия", предмет на настоящия проект за ПУП, съгласно Общия Устройствен план на Столична Община, приет с Решение № 697 от протокол 51/19.11.2009г и Решение № 960/16.12.2009г от Министерски съвет, попадат изцяло в устройствена зона Тжп- Терени за инфраструктура на жп транспорта“.

Новоформираният УПИ - II „за техническа инфраструктура“ в кв.12з в местност „Суха река-запад“ , съгласно Общия Устройствен план на Столична Община, приет с Решение № 697 от протокол 51/19.11.2009г и Решение № 960/16.12.2009г от Министерски съвет, попада в зона Смф- Смесена многофункционална зона, със следните устройствени параметри: максимална плътност: 60%, кинт -3.5, минимална озеленена площ-40%.

Настоящият проект не предвижда изменения в действащите застроителни планове попадащи в обхвата на плана.

С проекта за ПУП се променят границите на някои УПИ, чиито граници съвпадат с граници на местности по регулация. Образуват се и нови УПИ, които трябва да бъдат приобщени към съществуваща местност. В тези случаи границите на местностите по регулация се променят по новите граници на УПИ. Коригират се граници на местности, които минават по осовата линия на улици, така че да обхванат цялата улична регулация.

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 три листа, съдържащи три части:

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

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 три листа, съдържащи две части:

- Извадка от действащ ПУП - ПРЗ;
- 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

С проекта за модернизация на железопътен участък „гара София- гара Елин Пелин“ за проект „Развитие на железопътен възел София“ се засягат изградени мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура.

На км 5+401 проектираното железопътно трасе пресича съществуващ водопровод Ф90 ПЕВП. Изработен е проект за реконструкция, който преминава под жп линията на проектен км 5+406 и предвижда изграждане на една нова шахта. Реконструираното трасе попада в границите на УПИ II – „за жп ареал“– кв.1 и не формира сервитутна ивица.

Изготвена е схема на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура, изчертана на три 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	