

**Тема:** Становище по представления на 8 декември подробен устройствен план за издигането на изцяло нов квартал между Младост и Горубляне.

**От:** Valentin Kostov <

**Дата:** 15.12.2021 г., 22:04 ч.

**До:** office@mladost.bg

**СС:** mladost@spasisofia.org

— Прикачени файлове: —

Становище-ПУП-Горубляне-Запад.docx

26,3 KB

До:

Арх. Здравко Здравков  
Главен архитект на СО

Арх. Стефан Стефанов  
Кмет на район "Младост"

## СТАНОВИЩЕ

от

Валентин Костов

В качеството си на жител на район Младост с постоянен адрес:

*Проект за план за регулация и застрояване по чл. 16 от ЗУТ, план – схеми на инженерната инфраструктура и експертни оценки, приети с решение на комисията по чл. 210 от ЗУТ в обхват на част от м. ЖК „Горубляне 2“, м. НПЗ „Изток“ – подзона „Горубляне“, м. ЖК „Горубляне 3“ и кв. „Горубляне“, р-н „Младост“ СО*

Уважаеми арх. Здравко Здравков,  
Уважаеми арх. Стефан Стефанов,

Бих искал/а да изкажа мнението си **ПРОТИВ** допускането на застрояване на териториите на ПУП Горубляне-Запад. Смятам, че разрешаването на още нови строежи в тази част на града ще има сериозни негативни последици не само за ж.к. Младост, не само за район Младост, но и за цяла София. На първо място застрояването на югоизточна София върви с бързи темпове, на които Столичната община не може да смогне що се отнася до изграждането на улична инфраструктура, канализация, детски градини, училища, социални услуги, уредени зелени площи, паркиране и др. И без това замърсения въздух в квартала и в столицата ще се влоши още повече, а проблемите с автомобилния трафик само ще се изострят допълнително. Притеснително е, че се дава приоритет на ПУП с нови жилищни сгради, а на заден план остава подробният устройствен план за критично нужния Източен парк. Не е ясно дали изобщо Столичната община има финансов план за инвестициите, които трябва да се направят в предвидения нов квартал, а проекти като велоалеи и трамваи са едно доста добро, но трудно изпълнимо пожелание. В плана са заложени и сгради високо

строителство в южната част, което ще възпрепятства свободното движение на свеж въздух от планината. Не на последно място, предвидените в неясното бъдеще детски градини и училище няма да са достатъчни за предвидения брой живущи в новия квартал, което ще натовари и без това издъхващите детски заведения в ж.к. Младост.

В последващото Приложение 1 са разгърнати по-подробно всеки от гореспоменатите проблеми, които ясно показват нуждата от сериозно преразглеждане на идеята за нов квартал.

Благодаря ви!

13.12.2021г.

Гр. София

# ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Ж.к. Младост е вече може би най-големият столичен квартал по брой жители и в същото време един от най-застрояваните с оглед благоприятното му разположение в града, близостта му до планината, наличието на бизнес парк и добрата транспортна обезпеченост. Вследствие на тези фактори, населението му не спира да расте. В последните години не спира недоволството на нас, жителите на Младост, от нови и нови проекти на застрояване на междублокови пространства, които намаляват още повече изчезващите свободни площи и влошават допълнително вече претоварената инфраструктура във всичките ѝ разновидности.

Наред със застрояването вътре в Младост вървят процеси по унищожаване на огромни зелени и свободни площи **около** квартала. От години парк "Въртопо" бива "изяждан" все повече от нови строежи в Младост 2 и Младост 1. Зелените гори около Камбаните, намиращи се в съседния район Панчарево, също биват неумолимо и безвъзвратно загубени и заменени от бетон. А ето и че започват процеси по застрояването на един от малкото останали зелени клинове в София - този между Младост и Горубляне. Аз, като жител на Младост, споделям тревогите и опасенията на моите съкварталци и съм **ПРОТИВ** допускането на застрояване на териториите на ПУП Горубляне-Запад поради следните причини:

## 1) Презастрояване

Както вече беше изтъкнато множество площи в междублоковите пространства или в непосредствена близост до блоковете в Младост се застрояват и тази тенденция не спира. Като се добавят и обграждащите квартала строежи във Въртопо, Малинова долина (където изниква цяла нова част на Младост), Камбаните и Горубляне (предложени с ПУП Горубляне-Запад), то тази част от града бързо ще стане пренаселена и претоварена.

## 2) Мръсен въздух и зелена система

На 9 ноември 2021г. Столичната община бе осъдена за мръсния въздух в столицата. В заключенията на Софийския градски съд изрично се казва, че повече от две години Столичната община е допуснала системно превишаване на допустимите нива на фини прахови частици ФПЧ10. Като част от марките предложени, с цел да се ограничат превишените норми на ФПЧ10 до 35 дни в годината, съдът включва нуждата от анализ на възможностите за изграждане на паркове в териториите с наднормено замърсяване и/или зелени стени както и изготвянето на анализ за това по какъв начин градското планиране влияе на качеството на въздуха. София е един от от най-замърсените градове в цяла Европа според данни на IQAir и доклад на природозащитната организация Greenpeace, който обобщава статистика за 106 държави и над 4 700 града. В този доклад, София се класира на 467-мо място в световното подреждане на градовете с най-мръсен въздух, в което са включени 4 744 града, с 27,5 микрограма на куб. м фини прахови

частици средногодишно. Бързото разрастване на жилищни площи, в комбинация с неадекватните транспортни и градоустройствени политики на управляващите града, водят до стотици смъртни случаи на година вследствие на замърсения въздух. Въздухът е с лошо качество заради битовото отопление в кварталите с къщи (каквото е Горубляне), прекомерният и остарял автопарк и множеството кални точки из града. Застрояването на част от полето между Младост и Горубляне само още повече ще влоши тази ситуация и е видно, че по никакъв начин не е съобразено с мерките, които Столична община е законово задължена да изпълни по делото за мръсния въздух, и в частност изграждането на паркове в територии с наднормено замърсяване.

В този смисъл зелените площи в София са единствените бели дробове, на които можем да разчитаме и не само трябва да ги пазим, поддържаме и развиваме, но трябва да ги увеличаваме, ако искаме да обърнем тенденцията с лошото качество на въздуха в града. Идеята за Източния парк, заложена в Общия устройствен план (ОУП), върви в тази посока и трябва спешно да бъде осъществена, докато идеята за нов квартал Горубляне-запад е точно обратното на това, от което градът ни се нуждае. В допълнение, проектът за ПУП в този вариант противоречи на специфична цел 1 (По-чиста, здрава и разнообразна жизнена среда с интегриран природен капитал) от стратегическия документ на Столична община за развитието на София "Програма за София", в която цел изрично се отбелязва, че СО има отговорност за прилагане на природосъобразни решения в отговор на съвременните устройствени предизвикателства, включително чрез обслуженост на населението от обекти на зелената система за широко обществено ползване. По тази специфична цел 1, Горубляне е отбелязан като зона за въздействие с висока нужда от намеса.

Проектът за ПУП също така не е съобразен с Дългосрочната стратегия за развитие на София и крайградските територии до 2050 г., където са заложени няколко конкретни цели: до 2030 г. 100% от населението да живее на 400м. от зелена площ с размер по-голям от 2 дка (стъпка 7, Направление Градска среда, Мултифункционален град) и общата площ на зелените клинове до 2037 г. да е 2800 хка.

### **3) Още трафик**

Издигането на нов квартал до Горубляне ще донесе още трафик към вече прекомерния в града ни, ще привлече още автомобили, влошавайки ситуацията с въздуха в града, ще създаде нуждата от още булеварди, улици и тротоари, увеличавайки площта на запечатаните почви в София. Градът ни и без това има по-високо ниво на моторизация отколкото останалите европейски столици (0,79 автомобиля на всеки възрастен спрямо 0,574 за големите градове в ЕС, според изследване на Софияплан от 2021г.), нямаме нужда от привличането и стимулирането на още автомобилен транспорт. Такъв подход е и в нарушение на заложените в Дългосрочната стратегия за развитие на София и крайградските територии до 2050 г. стъпки за намаляване на автомобилния трафик (стъпка 5, Направление Транспорт).

### **4) Неравномерно разрастване на града**

В последните десетилетия София се развива изключително небалансирано и неравномерно - предимно на юг. Това води до редица негативни последици и изключително силно натоварване на южните територии, където се концентрират повечето новопоявяващи се жилищни площи и автомобилен трафик. Още повече се изострят и без това сериозните проблеми, като липса на места в детските градини и училища, затруднен достъп до здравни услуги и културни мероприятия, изоставаща обществена инфраструктура. ПУП Горубляне-Запад само ще засили още повече тези негативни тенденции.

**5) Приема се ПУП за нови сгради, а ПУП за "Източен парк" - отлаган толкова време**

Приоритетното започване на процедурите по ПУП Горубляне-Запад пред ПУП "Източен парк" е повече от показателно за политиките и приоритетите на Столичната община - още жилищни площи пред още зелени площи. Жителите на квартал Горубляне говорят за нарушен баланс между публичния и частния им интерес години наред, но със започването на процедурите за нов квартал в Горубляне се дава път именно на частните интереси, за сметка на общите. Градът ни ще приеме още обитатели, още автомобили, още бетон и асфалт, още трафик, за да може частният интерес да бъде задоволен. А общественият интерес, изразен чрез нов парк за столичани, е оставен на заден план и всъщност е сериозно застрашен от планове на жителите на квартал Горубляне да спрат изпълнението му.

**6) Нови строежи без нужната публична инфраструктура**

Съществува сериозен риск, с оглед на досегашната практика, Столичната община да изостане сериозно с изграждането на обществената инфраструктура в новия квартал, което би създавало подобни проблеми, като тези в наскоро появилите се комплекси в Манастирски ливади - Изток, Кръстова вада, Студентски град, Малинова долина. Липса на главни пътни артерии, липса на тротоари, липса на основна канализация, остра нужда от детски градини и училища, недостиг на зелени площи и детски площадки, липса на многоетажни паркинги, липса на местни социални институции, остра нужда от повече културни мероприятия и локации, сериозно изоставане с велосипедната инфраструктура, неразвит градски транспорт. Това са само част от проблемите, които неизбежно ще върхлетят и новия квартал, ако общината продължи досегашните си политики и нехайство към нуждите на града. Малко е вероятно изведнъж общината да влезе в ролята си и да започне да създава обществената инфраструктура преди ситуацията да е станала критична. Така частните инвеститори за пореден път ще поемат инициативата преди общината да успее да поеме своите отговорности, създавайки ново гето в пределите на града.

**7) Има ли финансов ресурс за градини, училища, улици?**

Прекрасно е, че собствениците на земи в ПУП Горубляне-Запад имат намерение да дарят част от земите си за училища, детски градини и публична инфраструктура. Но изниква въпросът има ли финансово обезпечение от страна на СО за всички тези инвестиции,

има ли план кога ще бъдат изградени. Заложени са в устройствения план, но дали изобщо и кога ще бъдат изпълнени е напълно неясно. Предвидила ли е общината средства за четири нови градини, 1 училище, 1 църква, 35 500 м тръбна канална мрежа и шахти (1 242 000 лв според ПУП), 32 900 м газоснабдяване (4 000 000 лв според ПУП), 100 дка паркоустройствен план, електроснабдяване (13 000 000 лв според ПУП), улична инфраструктура (46 500 000 лв според ПУП)? Всичко това обрича жителите на новия квартал на същата съдба на територии, като Манастирски ливади-Изток, а именно липса на жизненоважна инфраструктура и на адекватно социално обслужване.

#### **8) Височината на сградите**

На публичното обсъждане на ПУП Горубляне-Запад на 08.12.2021 г. бе неколкократно изтъкнато, че височината на сградите ще бъде с кота корниз 10м. Само че следва да отбележим две неща. Първо, изграждането на подпокривно пространство увеличава реалната височина на сградите, които ще се построят, така че 10м височина е подвеждащо твърдение. Второ, в южната част на предвидения ПУП е обособена зона с по-високо строителство. Това ще създаде "стена" пред свежия въздух, който навлиза от планината към града. Точно там не трябва да се предвиждат високи сгради.

#### **9) Велоалеи и трамвай**

В ПУП Горубляне-запад се предвиждат велоалеи, а на общественото обсъждане бе споменато, че някои от булевардите са проектирани с габарити за бъдещ трамвай. Факт е обаче, че Столичната община и сега не може да смогне с изграждането на нови велоалеи и поддържане на съществуващите. Именно липсата на велосипедни трасета е една от причините автомобилният транспорт да е толкова предпочитан от софиянци. А относно трамвая ситуацията е подобна - съществуващите трамвайни трасета не са поддържани или са зле ремонтирани; орязват се трамвайни линии, вместо да се разширяват; няма изглед дълго отлагани трасета да се осъществят. Каква е гаранцията, че предвидените велоалеи и трамвай в новия квартал ще станат реалност при липсата на каквото и да е финансово обезпечение за тях?

#### **10) Детски градини**

Чудесно е, че са предвидени цели 4 детски заведения и 1 училище в ПУП Горубляне-Запад. Притеснителни са обаче няколко неща. Първо, СО изостава критично с осигуряването на достатъчно места в детските градини и ясли в почти всички столични квартали. За изминалата година над 10 000 деца останаха извън системата на обществените детски заведения. С издигането на нов квартал до Горубляне тази бройка само ще се повиши. След като общината не може да се справи с този недостиг във вече съществуващите квартали е очевидно, че няма да се справи и в новопредвидени такива. А да се позволи изграждането на нови жилищни площи без да е помислено за базови нужди, една от които е отглеждането на децата, е в ущърб и на собствениците на земите, и на всички граждани на София.

Второ, доводът изтъкнат на общественото обсъждане на 8 декември, че предвидените 4 градини ще помогнат на жителите на Младост с недостига на места просто не е верен. Новите детски заведения са предвидени да са достатъчни единствено за новия квартал и то не напълно. Цитат от документацията, приложена към ПУП:

*„Изчисленията показват, че има минимален недостиг на терени за деца в детска ясла”.*

Тоест, детските заведения в Младост ще трябва да поемат този недостиг, което ще влоши и без това критичната ситуация.

Трето, отново според документацията, приложена към ПУП Горубляне-Запад новият квартал ще има недостиг на 300 места за училище. Това ще създаде още едно прехвърляне на проблема към вече затруднения в това отношение ж.к. Младост.

Четвърто, планираните нови детски заведения трябва да отговорят на нормативната уредба, включително НАРЕДБА № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, според която:

*„Чл. 40. (1) Необходимата площ на терен, предназначен за детско заведение, се определя със следните нормативи:*

*1. за яслени групи - по 25 кв.м/дете и по изключение във вече усвоени жилищни територии - по 20 кв.м/дете;*

*2. за градински групи - по 35 кв.м/дете и по изключение във вече усвоени жилищни територии - най-малко по 25 кв.м/дете.*

*(2) Нормативите за плътност и интензивност на застрояване в терена за детски заведения са съответно: П застр. - до 30 на сто, и К инт. - до 0,6, а необходимото озеленяване П озел. е 40 на сто.*

*Чл. 41. (1) Необходимата площ на терен, предназначен за училище в новоусвоявани територии, се определя с норматив по 25 - 30 кв.м/ученик, като най-малкият терен за училище е 0,5 ха.”*

Съгласно реалистичния вариант на прогнозата за демографско развитие към 2030 г., разработена през 2018 г. от доц. Илия Копралев по възлагане на ОП „Софпроект ОГП“, населението на СО във възрастова група 0-2г. ще бъде средно 2,98%, в група от 3-6г. - 4,26%, в група 7-14г. - 7,11% . При прогнозиран над 18,000 живущи в новия квартал, споменато и по време на общественото обсъждане, и без отчитане на тенденцията в новоизградени жилища да се настаняват преобладаващо млади хора и семейства с деца, което би повишило коефициентите на съответните възрастови групи и необходими площи, заложените терени в ПУП-а биха били крайно недостатъчни по смисъла на Наредба Но7.

С оглед на всичко гореизброено, смятам, че ПУП Горубляне-Запад не трябва да бъде **допускан** или параметрите му трябва да се намалят, за да не окаже негативен ефект както върху съседния ж.к. Младост, така и върху цяла София.