

арх Селюбъ

ДО ГЛАВНИЯ АРХИТЕКТ НА СОФИЯ
АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ЧРЕЗ Р-Н МЛАДОСТ

СО Район МЛАДОСТ
№ Към РМ/21-ВК08-335-[28]
26.08.2019 / 27.04.2021
КОД KLS2E3F728E7



ВЪЗРАЖЕНИЕ

ОТ

ОТ ИНИЦИАТИВЕН КОМИТЕТ ГОРУБЛЯНЕ

mail: gorublyane@gmail.com ;

интернет страница на Горубляне: <https://www.facebook.com/gorublyane/>

за контакт:

Иван Димитров,
арх. Янита Тарабанова,

Относно: Проект за регулация и застрояване за преструктуриране по чл.22 от ЗУТ, план-схеми на инженерната инфраструктура по чл.108, ал.2 от ЗУТ и експертни оценки на част от м.Горубляне 2 , обнародван в Държавен вестник Бр.19/05.03.2021г.

Във връзка със: Заповед №РМЛ21-РД09-113/06.04.2021г. на Кмет на Район „Младост“

УВАЖАЕМИ АРХИТЕКТ ЗДРАВКОВ,

С настоящото възразяваме срещу така изработения Проект за регулация и застрояване за преструктуриране по чл.22 от ЗУТ, план-схеми на инженерната инфраструктура по чл.108, ал.2 от ЗУТ и експертни оценки на част от м.Горубляне 2 , обнародван в Държавен вестник Бр.19/05.03.2021г.

Считаме, че предложената разработка, не само не осигурява равнопоставеност на физическите и юридическите лица, чиято собственост е засегната с проекта, но и нарушава ЗУТ, Наредба № 7 на МРРБ от 22.12.2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, НАРЕДБА № 8 от 14.06.2001 за обема и съдържанието на устройствените планове и чл.6 от Конституцията на Република България.

1. Настояваме проекта да се преработи при спазване на нормативната уредба и равнопоставеност на физическите и юридическите лица, чиято собственост е засегната;

2. Настояваме площите между сградите да се устройват като паркове и градини, места за паркиране или подземни паркинги и площадки за игра за широко обществено ползване, а не както е предвидено в представената разработка за частно ползване от няколко блока;

3. Настояваме в границите на ПУП-а да не се предвиждат общински терени, съответно редукиционния коефициент да бъде сведен до минимум, като това се докаже с коректно изчисление на териториите и спазване на закона.

МОТИВИ:

Считаме разработката на ПУП за незаконосъобразна, защото не е съобразена с действащото законодателство. Съгласно чл. 22 ал. 7 от ЗУТ “ При преструктуриране на квартали с комплексно застрояване се определят **прилежащи площи към съществуващите сгради по правилата и нормативите, определени в наредбата по чл. 13, ал. 1**, които се уреждат като поземлени имоти. Останалата незастроена част от кварталите, в т. ч. поземлените имоти, за които не може да се предвиди застрояване по правилата на ал. 6, се урежда **като озеленена площ за широко обществено ползване** и се вписва в публичния регистър по чл. 63, ал. 1.” При определяне на прилежащите площи към съществуващи сгради, се ползва практическия начин по Приложение № 1 на Наредба № 7 на МРРБ от

22.12.2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони. В разработката, представена на общественото обсъждане на 14.04.2021г. към съществуващите панелни блокове се предвиждат прилежащи площи много по-големи от законовоопределените с Наредбата чл.13 ал.1(Наредба № 7 на МРРБ от 22.12.2003г.), с което се нарушава интереса на жителите на района и на собствениците на поземлени имоти в границите на ПУП-а. Нарушен е чл.3, ал.1 т.3 от НАРЕДБА № 8 за обема и съдържанието на устройствените планове според който устройствените планове трябва да осигуряват **равнопоставеност** на физическите и юридическите лица при реализиране на инвестиционни инициативи, засягащи тяхната поземлена собственост, **при гарантиране на правата им**.

За да се осигурят огромни урегулирани поземлени имоти за панелните блокове, с частни паркинги и частни зелени площи се налага редукиционния коефициент на засегнатите поземлени имоти да бъде неоправдано висок. Незаконно е да вземеш от едни граждани, за да подариш на други граждани – всички трябва да сме равни пред закона. Допустимо е отнетите чрез редукиционен коефициент площи да се използват само за сервитута на съществуващите сгради и за **широко обществено ползване**, т.е. предвидените паркоместа и зелени площи да са общодостъпни.

Огромните урегулирани поземлени имоти за **някои** от панелните блокове, поставят в дискриминиращо положение собствениците на другите блокове: Защо за тях не им се придават площи?

Незаконно и недопустимо е да се обособяват общински имоти използвайки отнетите чрез редукиционен коефициент площи от реституираните поземлени имоти в границите на разработката.

Детски градини, училища, площадки или други терени за обществено ползване не са предвидени. Твърдението, че редукиционния коефициент се използва за улична мрежа в конкретния случай е невярно. Уличната мрежа в тази местност е и винаги е била общинска – това са бившите полски пътища, по които хората са стигали до нивите си. Има и друга общинска собственост в обхвата. В разработката улиците си остават на същото място с почти същите габарити, т.е. общинските имоти в границите на ПУП-а са напълно достатъчни да обезпечат трасетата на уличната мрежа, както и прилежащи паркоместа за общодостъпно ползване.

Незаконно и неравнопоставено е да се предвиждат паркоместа само за „избрани“ блокове, а останалите жители да са принудени да паркират само в границите на имотите, които притежават. Редно е всички да се третират еднакво.

Неморално е да се редуцират остатъците от реституираните поземлени, върху които са построени панелните блокове. За терените под блоковете, собствениците не са обезщетени нито с пари, нито с имоти вече четвърт век. Сега от останалите незастроени парчета, за които са плащали данък и такса смет 30г., без да могат да ги ползват им се редуцират **още 18%**, за да се направят **частни паркоместа, частни зелени площи и общински имоти**.

Предвиждането на повечето свободни от застрояване площи за частни паркинги и частни дворове към панелните блокове, манипулира изчислението на зелените площи от територията на ПУП-а. Ако ЗУТ, Наредба № 7 и НАРЕДБА № 8 се спазят, то процента на озеленяване ще бъде значително над нормата от 15%

Недопустимо е повишаването комфорта на обитаване на жителите на определен блокове да се приоритизира при изработване на ПУП от Столична община.

Надяваме се, че проекта ще се преработи при спазване на нормативната уредба и равнопоставеност на физическите и юридическите лица, чиято собственост е засегната.

София, 25.04.2021г.

С уважение ИК-Горубляне:

Иван Димитров.... ..

Емилия Вучкова..... ..

Веселин Божков.... ..

Янита Тарабанова.. ..

Весела Цанова..... ..