

ДО АНГЕЛ СТЕФАНОВ
КМЕТ НА
РАЙОН „ОВЧА КУПЕЛ“ СО
БУЛ. „ЦАР БОРИС III“ №136 В
1618 ГР. СОФИЯ

СО-район "Овча купел"

Деловодство тел. 9554462/237 или 238

Вх. № РОК18-ВК08-1636-[25]

Регистриран на 26.10.2020



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

От: Собственици на имоти в Жилищна сграда с местоположение в УПИ I за жилищно строителство, кв.109, м. „ж.к. „Овча купел – 1“, ПИ с идентификатор 68134.4334.1314, с административен адрес Блок 54

Относно: Възражение срещу така представения „План за регулация и режим на застрояване за преструктуриране на жилищен комплекс "Овча купел - 4, 5, 6 М.Р." и предложение за корекции

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН СТЕФАНОВ,

УВАЖАЕМИ ПРОЕКТАНТИ,

Бихме искали да Ви информираме, че така изготвените промени на ПУП за кв.109 са крайно неприемливи за живущите в блок 54, нарушават действащата нормативна уредба, накърняват вещите права на собствениците на изградената сграда, предвиждат презастрояване и преуплътняване на квартала, предвиждат застрояване върху сервитут на кабели високо напрежение.

Застрояването на кв.109 е извършено по Застроителен и регулационен план с кадастрален план (ЗРКП) на м. „ж.к. Овча купел – 1“, одобрен със заповед №РД-50-09-79/06.03.1984г. на Главен архитект на София. В този план са предвидени пространства между сградите, зелени площи, детски площадки, зони за отдих и рекреация.

В югоизточната част на УПИ I за ОЖС и КОО, кв.109 е предвиден магазин, който не е реализиран. За реализацията на този магазин със заповед №РД-09-50-73/25.02.2003г на Главен архитект на София е одобрено изменение на план за регулация, като от УПИ I за ОЖС се създават УПИ I за ЖС и УПИ III за КОО. Със същата заповед е одобрено и изменение на плана за застрояване на новообразуваното УПИ III – за КОО. Предвиждат се три свързани сгради на 1 етаж за магазини. Нанесен е в графичната част сервитут на преминаващите в уширения тротоар на бул. „Президент Линкълн“ (бивша „Обиколна“) кабели високо напрежение.

Със заповед №АБ-32/11.10.2012г. на Главен архитект на район „Овча купел“ е одобрено изменение на план за регулация и план за застрояване за м. „ж.к. Овча купел – 1“, кв.109, УПИ III – за КОО. УПИ III – за КОО е общинска собственост с Акт за частна общинска собственост №1365/13.03.2003г. С тази заповед имотът се разделя на три имота УПИ III – 9419 за КО, УПИ IV – 9420 за КОО и УПИ V – 9421 за КОО, всеки с площ от 1008 м². Във всеки имот е предвидена по една сграда на 2 етажа. Увеличаването на етажността е в ущърб на живеещите в квартала. Имотите са частна общинска собственост и е било редно да се отредят за озеленяване, обществен паркинг или друга публична дейност.

В представеното предложение за ПУП е предвидено отделяне на блок 54 в самостоятелен УПИ I за ЖС, кв.128 с минимална площ, реализация на публични тротоари и паркинги под прозорците на спалните и балконите на сграда, унищожаване на зелени пространства, многогодишна висока дървесна растителност, съществуващ детски кът. В новия план не са

предвидени необходимите отстояния на съществуващата сграда до границите на имота. Сградата остава с 0 паркоместа в УПИ-то, при наличие на 73 самостоятелни обекта в нея. Искаме да Ви обърнем внимание, че от публикуваната информация на сайта на Столична община Направление „Архитектура и градоустройство“ е видно, че са разработвани няколко варианта за имота на блок 54 - графичната информация в „ПРЗ – План за регулация и застрояване“ и „ПР – План за регулация“ се различава от тази на приложените „Схеми“. Информацията в „Схемите“ е по-близка до съществуващото положение и до нашето желание, с няколко промени.

Очакваме да вземете под внимание нашите предложения при изготвяне на окончателния вариант на ПУП.

Предложенията са както следва:

1. При образуването на новия УПИ за сградата на блок 54, да се запазят в неговите граници съществуващите паркоместа на сградата и техните подходи откъм бул. „Президент Линкълн“. Те са изградени по одобрена проектна документация на сградата и изцяло попадат в УПИ-то. Реализирани са със средства на Инвеститора на сградата. С така изпълнената вертикална планировка сградата е въведена в експлоатация, видно от Протокола на Държавната приемателна комисия (ДПК) за установяване на годността за ползване на строежа (Образец 16). Към датата на реализация на подходите за паркоместата, бул. „Президент Линкълн“, бивша ул. „Обиколна“, е бил със сегашните си параметри (ширина от 20м – 4 платна по 3,50м и 3м тротоари).

2. Площта на новото УПИ да отговаря на площта и параметрите на съществуващата 14 етажна сграда. Да се удовлетворяват Кинт, максимална плътност 40%, минимално озеленяване 50%, отстояния до граници на имот, запазване на съществуващите паркоместа в границите на имота.

3. Да се доразработи Проектния вариант, в който сградата на блок 54 е в УПИ IX – за ЖС, кв.109, при следните параметри:

3.1. Реализираните паркоместа остават в УПИ на сградата.

3.2. Реализираното озеленяване не се засяга и остава в УПИ на сградата

3.3. Изградения детски кът не се засяга и остава в УПИ на сградата.

3.4. Границите на имота следват следните линии:

- на североизток – тротоара на бул. „Президент Линкълн“, с нанасяне на сервитута на кабелите В.Н. 110 kV;

- на север - северната линия на реализирания северен паркинг към сградата на блок 54;

- на запад – пешеходната алея до оградата на УПИ VII – за ОДЗ, кв.109;

- на юг УПИ III, УПИ IV, УПИ V, кв. 109 (по сега действащия ПУП).

4. В ПУП да бъдат отразени съществуващото сградното канализационно отклонение на блока с неговия сервитут, сградното водопроводно отклонение с неговия сервитут, сградното отклонение топлопровод с неговия сервитут, външните захранвания Н.Н. 1 kV, външната връзка с кабелните оператори с техния сервитут.

5. Остро възразяваме срещу изграждане на нови улици около блока и предлагаме да бъде реализирана само пешеходна алея покрай оградата на детската градина в УПИ II за ОДЗ, кв.109. Предлаганите нови тупикови улици с паркинги публична общинска собственост ще обслужват основно новопредвидените офис сгради и магазини. Това е скрито разходване на публични средства в частен интерес.

6. Възразяваме срещу увеличаване площта на УПИ III-9419 за КО, УПИ IV-9420 за КОО, УПИ V-9421 за КОО, кв.109, на север за сметка на УПИ I и на североизток за сметка на тротоара. Предлагаме УПИ III да се отреди за озеленяване с граници на запад до пешеходна алея покрай оградата на детската градина в УПИ II за ОДЗ, кв.109.

7. Възразяваме срещу изграждане на четири 6 етажни сгради (с Н=18м) в място отредено първоначално за една сграда - магазин на 1 етаж. Считаме, че това е неоправдано преуплътняване на тази част от квартала. Зоната е застроена основно с жилищни сгради. Създаването на офис сгради би довело до конфликт на ползването на зоната. Предвиждането за магазин от 1984 година, към днешна дата е ненужно. В близост има изградени няколко големи супермаркета от различни търговски вериги – „Фантастико“, „Кауфланд“, „Лидл“, „Билла“ и множество малки магазини.

8. В ПУП да бъдат нанесени и отразени кабели В.Н. 110 kV ситуиран в тротоара на бул. „Президент Линкълн“ и бъдещото застрояването да бъде съобразено с него. Съгласно Закона за енергетиката около енергийните обекти се създават сервитутни зони и сервитутното право възниква за съществуващите енергийни обекти по силата на този закон. Съгласно Наредба №16 за сервитутите на енергийните обекти в сервитутната зона не се допуска всякакъв вид застрояване, засаждане на трайни дървесни насаждения, паркиране на всички видове превозни средства, складиране на отпадъци и материали.

Дата: 24.10.2020