СО район Искър
тел.: (02)979-13-10, 979-07-37
№ Към РИС19-ВК08-530-[7]/ 07.06.2019

ДО

КМЕТА НА
РАЙОН „ИСКЪР"

**С Т А Н О В И Щ Е**

ОТ

РУМЕН БАЛКАНСКИ и
ВЕСЕЛИН БАЛКАНСКИ,

ВЪВ ВРЪЗКА С: Обществено обсъждане на Проект на план за регулация и режими на застрояване за преструктуриране на ж.к. „Дружба-2 – II-ра част" въз основа на Заповед №РИС19-РД56-73/27.05.2019 г. на кмета на район „Искър"

Собственици сме на поземлени имоти с идентификатори 68134.1500.1428 и 68134.1500.1307, кв. 47, м. „ж.к. „Дружба-1", Район „Искър", които са застроени с функциониращи сгради с търговско предназначение. Имотите ни попадат в обхвата на съобщения проект на „План за застрояване и режими на застояване за преструктуриране на ж.к. „Дружба-2, II-ра част", Район „Искър" в граници: бул. „Копенхаген", ул. „Обиколна", бул. „Крайречен", бул. „Проф. Цветан Лазаров", като с проекта те са урегулирани частично като УПИ II-1307, 1428, кв. 47а, а около една трета от поземлен имот с идентификатор 68134.1500.1307 и две от съществуващите сгради са урегулирани в УПИ V-„за озеленяване с режим на Тго". Височината на предвиденото застрояване в УПИ II-1307, 1428, кв. 47а по проекта е ограничена на „м+4, Н=15 м.". Плътността на застрояване не е показана, но видимо е под допустимите по т. 2 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО 40%. В кв. 47а няма предвидена друга обществена озеленена площ освен УПИ V-„за озеленяване с режим на Тго". Основната част от квартала е урегулирана като УПИ I-„за комплексно жилищно строителство", в който попадат три високи жилищни блока (Н=45, 51, 54 м.) и съществуваща обслужваща сграда на ъгъла на бул. „Кръстю Пастухов" и ул. „Генерал Стоян Стоянов".

Считаме изработеният проект за преструктуриране на кв. 47а от жилищния комплекс за незаконосъобразен и моля да го преработите по следните причини:

1. Съгласно чл. 21, ал. 4 от Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ) във връзка с чл. 22, ал. 6, изр. последно от ЗУТ, в квартала трябва да се предвидят най-малко 15% обществени озеленени площи. За тази цел с проекта се създава УПИ V-„за озеленяване с режим на Тго", който отнема значителна част от наш имот, заедно с постройките в него. Считаме, че за постигане на задължителния процент озеленяване при спазване на чл. 21, ал. 2 от Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ във връзка с чл. 22, ал. 7 от ЗУТ може да се урегулира поземлен имот „за озеленяване с режим на Тго" за сметка на общинските терени, без да се засяга нашият поземлен имот с идентификатор 68134.1500.1307. Още повече, че площта на квартала ни е увеличена чрез придаване на общински терен с предвидено изменение на уличната регулация. Вместо този терен да бъде предвиден за озеленяване, той е урегулиран с цел запазване на съществуваща постройка със съмнителен статут при плътност на застрояване далеч над допустимите 40% и без осигуряване на минималното допълващо озеленяване. За озеленяване може да се предвиди и част от терена на проектния УПИ I-„за комплексно жилищно строителство" на ъгъла на бул. „Кръстю Пастухов" и ул. „Тирана". С оглед на това е очевидно, че предвиденото отнемане на част от имота ни заедно със градите върху него за обществено озеленяване е нецелесъобразно и съответно незаконосъобразно.

2. Проектният кв. 47а попада в устройствена зона „Жк" по Общия устройствен план (ОУП) на Столична община (СО) – т. 2 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО с плътност на застрояване ≤40%, коефициент на интензивност на застрояване ≤3, озеленена площ ≥40% и височина (кота корниз) ≤26 м. Застрояването в предвиденото за нашите имоти УПИ II-1307, 1428 е ограничено в сравнение с цитираните и допустими поОУП на СО устройствени показатели като плътността на застрояване е значително под 40%, а височината е ограничена на 15 м., при което възможната разгъната застроена площ на предвидените сгради е с 1/3 по-малко от възможната. Устройствените показатели по ОУП действително са максимално определени, но те не могат произволно, без съгласие на собствениците, по преценка на проектанта или на одобряващия орган, да се занижават, без да са налице обективни причини за това. Обективни причини за непостигане на максималните устройствени показатели по ОУП на СО биха могли да бъдат спазване на други задължителни нормативни изисквания – разстояния до съседни имоти и/или сгради, задължителни разстояния от уличнорегулационни линии и сервитути на елементи на техническата инфраструктура и др. В конкретния случай не е налице нито една обективна причина за непостигане с подробния план на предвидените в ОУП на СО устройствени показатели, поради което смятаме, че проектантът и одобряващия орган са надвишили правата си като по свое усмотрение са занижили за нашите имоти допустимите устройствени показатели, с което са намалили възможното застрояване с около 1/3. Ако добавим към това и предвидената за озеленяване площ, възможното застрояване в имотите ни е намалено с повече от 1/2 от допустимото. Ограничената кота корниз от 15 м. е несъизмерима с

котите на заварените над 50 м. блокове. Постигането на 26 м. кота корниз не засенчва никого и не доминира в квартала на тези високи сгради.

3. Категорично възразяваме срещу създаването на УПИ IV-1866, 2450 „за обществено обслужване" за сметка на придаден общински терен от изменената улична регулация. В момента съществуващата постройка няма устройствен статут. Убедени сме, че не е разрешена и построена по установения ред. С това изменение се прави опит да й се даде устройствен статут, вероятно с цел продажбата на имота. Освен това, предвидената в този имот плътност на застрояване надвишава пределно допустимите 40% и не дава възможност за постигане на изискуемите минимум 40% озеленена площ. Настояваме, този имот да бъде предвиден „за озеленяване с режим на „Тго".

4. Предвиждането на част от нашите имоти и сгради „за озеленяване с режим на „Тго" при условие, че е възможно необходимата обществена озеленена площ да се осигури за сметка на съществуващи общински имоти е абсолютно нецелесъобразно и излишно ще натовари бюджета на СО.

С оглед на това, настояваме проектът на представения подробен устройствен план за кв. 47а да се преработи по следния начин:

1. Вътрешните регулационни линии на УПИ II-1307, 1428 да съвпаднат с имотните граници на поземлени имоти с идентификатори 68134.1500.1428 и 68134.1500.1307;
2. Показателите плътност, коефициент на интензивност, височина и минимална озеленена площ по отношение на УПИ II-1307, 1428 да се приведат в съответствие с устройствените показатели по ОУП на СО;
3. Предвиденият на мястото на изменената улична регулация УПИ IV да се отреди „за озеленяване с режим на „Тго" като се премахне потвърдената с проекта постройка, която в момента е без устройствен статут и вероятно с „компромисни" строителни книжа;
4. Площта от УПИ I-„за комплексно жилищно строителство" на ъгъла на бул. „Кръстю Пастухов" и ул. „Тирана" да се урегулира с предназначение „за озеленяване с режим на „Тго".

С УВАЖЕНИЕ:

Румен Балкански
Веселин Балкански