

Тема: Становище ПУП м. „Младост 1А – разширение“ – м. „БАН VII-VIII км.“

От:

Дата: 20.7.2022 г., 4

До: office@mladost.bg

До арх. Стефан Стефанов
кмет на р-н Младост

До арх. Здравко Здравков
главен архитект на Столична община

СО Район МЛАДОСТ
№ КЪМ РМЛ17-ВК08-388-[303]
14.03.2017 / 20.07.2022
КОД BNT3450A2C57



Становище

от гражданска платформа Изправи се.БГ
адрес: гр. София, пл. П. Р. Славейков №4А ет. 3; e-mail:

Относно Обществено обсъждане на Преработен проект за план за регулация и застрояване по чл. 16 от ЗУТ, план схеми на инженерната инфраструктура по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ и експертни оценки, приети с решение на комисията по чл. 210 от ЗУТ в обхват на м. „Младост 1А – разширение“ – м. „БАН VII-VIII км.“ – първи етап, район „Младост“ СО

Уважаеми г-н Стефанов,

Уважаеми г-н Здравков,

В рамките на процедурата по обществено обсъждане на Преработен проект за план за регулация и застрояване по чл. 16 от ЗУТ, план схеми на инженерната инфраструктура по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ и експертни оценки, приети с решение на комисията по чл. 210 от ЗУТ в обхват на м. „Младост 1А – разширение“ – м. „БАН VII-VIII км.“ – първи етап, район „Младост“ СО, наредено със заповед № РМЛ22-РД09-364/24.06.2022г. на кмета на р-н Младост изразявам категоричното си становище против този план поради следните причини:

Намирам предложени преработен подробен устройствен план за по-проблематичен от вече обсъжданото предложение със заповед №РМЛ18-РД09-381/26.11.2018г. на кмета на района и считам, че той следва да бъде напълно отхвърлен като противоречащ на обществен интерес и на визията за развитие на тази част са столицата.

По отношение на обхвата на плана обръщам внимание, че планът обхваща изработване на план за местност „Младост 1А – разширение“ и м. „БАН VII – VIII км.“, който е разделен на отделни части. Считам за необходимо такъв план да се разглежда в цялост, а не да бъде разделян на различни етапи, без яснота за цялостното развитие на територията и с разточителна процедура, изхвърляща огромно количество административен ресурс и обществена енергия. Конкретното ми предложение е всички части на плана да се обединят и да се представят и обсъждат в цялост.

Предвиденото застрояване би лишило Младост 1А от достът до Източен парк и би компрометирало безвъзвратно зеления клин от Витоша, затапвайки го в много високи сгради преди Цариградско шосе. При сериозните проблеми с чистотата на въздуха е жизненоважно да се съхранят и възстановят зелените клинове като възможност за навлизане на въздушни маси от планината. От тази гледна точка преди продължаване с работата по плана трябва да се изследва как този план би се отразил на движението на въздушни маси към града. Настоявам при започващите изменения на Общия устройствен план да се разгледат възможностите за преотреждане на тази зона в зона за градски парове и градини (Зп) като допълваща зона към Източен парк и да не се преотреждат части от парка в зони различни от „озеленяване“. Вместо запазването и облагородяването на тази площ се предвижда изключително натоварване на територията с изграждането на над 30 сгради, при които височината е значително увеличена спрямо предходното обсъждане и се предлагат 5 сгради с височина 74 метра точно на границата с Източен парк и на края на зеления клин от планината. Застрояването се допълва с още над 10 сгради с височина 12-18 етажа до кота било.

В свои медийни изяви главният архитект на Столична община нееднократно е заявявал идеята си на това място да се обособи „зона за небостъргачи“ на София, но това следваше да се случи след законодателни промени и след приемане на изменения в Общия устройствен план на Столична община, която процедура все още не е започнала.

Подобно застрояване би натоварило значително транспортната и социалната инфраструктура на район Младост. Отделянето на 25% от имотите за публични мероприятия според чл. 16 от ЗУТ се обезсмисля, когато на практика цялата тази възможност се използва за отреждането на нов булевард, който би обслужвал предимно новопредвиденото мащабно застрояване. На практика Столична община се ангажира да изгради скъпоструваща инфраструктура с булевард и трамвайно трасе в допълнение към метролинията, чиито капацитет ще бъде предимно зает от обслужване на

новото застрояване и ще се налее публичен ресурс, за да стане възможно допълнително презастрояване на югоизточна София.

Разгърнатата застроена площ само на тази част от плана надхвърля 350 хил м2. Или това е още трафик от новите сгради, над 8000 нови жители на район Младост, около 5000 нови автомобили, които ще натоварят трафика в квартала. И това е само една от частите с планове за ново строителство за териториите на ХМС и зад Младост 1А. Резултатът от тях ще е 15000 нови младостчани, над 10000 коли, допълнително затапване на малки улици като „Ана Ахматова“ и нито една нова общинска детска градина или училище. Заделената сграда с означение за „детски център“ няма да бъде общинско детско заведение, инвеститорът няма ангажимент да я изгради и няма пречка такава сграда за обществено обслужване да изпълнява други от заложените в плана функции. Всички тези нови жители и работещи в квартала ще натоварят допълнително, и без това недостатъчните, ясли и детски градини в Младост.

Изграждането на бул. Копенхаген (продължението на бул. Андрей Ляпчев към „Цариградско шосе“) е задължително дори само за настоящите жители на района. Но то няма да има чудотворния ефект, който му се приписва за отпушване на бул. Ал. Малинов, който ще остане предпочитаната връзка за живеещите в Младост в посока център. А от друга страна основната връзка с бул. Копенхаген става през и без това натовареното кръстовище на „Малинов“ и „Сахаров“, което ще стане още по-невралгична точка в града. Вместо това ще насочи допълнителен транспортен трафик в югоизточната част на града, натоварвайки допълнително и бул. Цариградско шосе.

При планирането на новия квартал зад Младост 1А се отделят до 25% от имотите за публични нужди като улици, озеленяване и детски градини. Този процент е почти напълно заделен за отчуждаване на пробива на „Копенхаген“ и вътрешните улици на новия квартал. За основна пътна артерия като пробива от „Ляпчев“ до „Цариградско шосе“ трябва да се предвидят отделно средства за изкупуване на имотите, независимо от процедурата по този план. Още повече, че планът на булеварда е вече приет преди години и не бива да се спекулира, че изграждането му е обвързано с настоящия ПУП. Ангажиментите на управляващите общината бяха до края на 2023г. пътната отсечка вече да бъде изградена. А процентът обезщетяване за този план следва да се използва основно за детски градини и озеленяване откъм страната на Младост 1А.

В момента за озеленяване са отделени едва под 10% от терените за застрояване (без да се включват улици и булеварди), като те са пръснати като малки зелени площи във вътрешността на новия квартал и няма да обслужват съществуващите блокове в Младост. Най-голямата оставена зелена площ - в УПИ V кв. 4а всъщност е с отреждане за спортни съоръжения и озеленяване и също вероятно няма да е публична собственост, нито зелена площ. Предлагам този парцел да се преотреди само за „озеленяване“ като се измести максимално в западна посока към Младост 1А. Настоявам при дискусията в рамките на общественото обсъждане да се представят и доказателства, за това дали няма предвидено застрояване в рамките на санитарната зона около ядрения център на БАН, особено по отношение на имотите в кв. 1 от плана.

От всичко това става ясно, че не бива да продължава разработването на плана в този си вид и следва да се направят редица допълнителни анализи и да се има предвид работата по Визия за София и изменения на Общия устройствен план преди приемането на толкова инвезивни предложения в средата особено по отношение на малък квартал като Младост 1А и район Младост като цяло. Моля особено внимание да се обърне на необходимостта от сериозен анализ на въздушните течения и как настоящият план би се отразил на концепцията за „зелени клинове“ от Витоша, както и на искането за пробива на „Копенхаген“ да се отделят отделно средства за обезщетение, а заложените в чл. 16 от ЗУТ 25% за публични нужди да се използват за повече терени за озеленяване и социална инфраструктура. С оглед на това настоявам планът в този вид да бъде отхвърлен и работата по него да бъде прекратена.

С уважение,
Мая Манолова

Войслав Тодоров

Изправи се.БГ