



СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН "НАДЕЖДА"

гр. София 1220, ул. „Кирил Дрангов“ № 55, тел. 495-11-62, 495-11-80, факс 02/837-64-65
www.so-nadejda.com; e-mail: info@so-nadejda.com

Протокол

от проведено обществено представяне на: „Задание за проект за изработване на подробен устройствен план - изменение на план за регулация /ИПР/ и плана за застрояване /ПЗ/ за територия на м."Северен парк" в частта попадаща в административните граници на СО - район „Надежда“ на 28.11.2018г

На основание чл. 46 от ЗМСМА и чл. 14, ал. 1 от Наредба за реда и начина за провеждане на обществени обсъждания в Столична община (НРНПООСО) на Столичен общински съвет, приета с Решение № 950 по Протокол № 120/11.10.2007г. и с цел постигане на по-голяма публичност, общо съгласие и подкрепа за реализация на проекта, днес, 28.11.2018г., от 18:00 ч. в ОКИ „Надежда“ се състоя представяне на проект: „Задание за проект за изработване на подробен устройствен план - изменение на план за регулация /ИПР/ и плана за застрояване /ПЗ/ за територия на м."Северен парк" в частта попадаща в административните граници на СО - район „Надежда“.

Срещата с живущи на територията на района беше проведена от модератора г-жа Миряна Сирийски, Кмета на СО - район „Надежда“- инж. Димитър Димов, арх. Здравко Здравков - Главен архитект на Столична община, г-жа Анна Стойкова - Заместник-председател на постоянната комисия по опазване на околната среда, земеделие и гори, арх. Люба Лукова - Главен архитект на СО - район "Надежда" и проектанта - урб. Нурхан Реджеб.

Архитект Здравко Здравков - Главен архитект на Столична община, откри общественото представяне с очакване за разумен диалог на представянето на проектната документация, за да може да се създаде един устойчив план, който да намери баланса на интересите в тази територия. Проектанта урб. Нурхан Реджеб, да представи проекта за задание за подробен устройствен план на м. "Северен парк".

урб. Нурхан Реджеб :

Изрично пояснява, че се представя задание за ПУП на м. "Северен парк", за да е ясна целта за събирането. Цялостният процес е инициран с договор със Столична община. Плановото задание се изработва в продължение на една година, като основното намерение е било да се изследват потенциалните проблеми. Целта е представяне на заданието и запознаване на гражданите с цялата документация относно парка, която е публикувана официално на сайта на СО - район "Надежда", Направление "Архитектура и градоустройство" и на сайта на Столична община. Пояснено беше, че изработването на план за регулация /ПР/ и план за застрояване /ПЗ/ не означава застрояване, на парка. Това е само официалният документ, в който следва да бъдат дефинирани дейностите, които могат да се случват на територията на парка, като тези дейности могат да бъдат: обслужващи обекти като кафенета, спортни игрища и съответните съблекални към тях, детски и спортни площадки, както и обекти и съоръжения, които са свързани с поддръжката и благоустройството на парка. Планът, който е одобрен за м. "Северен парк" е от 04.04.1963 г., като през годините е претърпял значителни промени. След 1990 г. се реализират и реституционни процеси на територията на местността. Това е едно от най - важните неща, което провокира изготвянето на този план, друг определящ елемент е приемането на Общия устройствен план на СО - приет през 2007 г. и изменен през 2009 г. с решение на МС. Налице са съществени противоречия между предвижданията на действащия регулационен план и предвижданията на ОУП.

Предмет и цели на заданието

Териториалният обхват на заданието обхваща м. "Северен парк", само в административните граници на СО - район "Надежда".

Основните характеристики на територията

55 хектара териториален обхват. Преобладаваща зона Зп – парк, зона за обществено-обслужващи дейности - ДКЦ и отреждане Жм /малкоетажно жилищно застрояване/ - отстрани.

Данните, които ви предоставяме, днес са ползвани от официални източници на информация АГКК, спрямо което е изработена кадастралната карта на собствеността. Всички данни са предоставени от специализирана кадастрална карта от географска кадастрална система София. Какво ще се случи със "Северен парк"? Територията не функционира сама за себе си, тя функционира в контакт с останалите части от града ни. Тази територия има много ясно изразени връзки с "Надежда 4" и кв."Свобода". Планове за жк. "Надежда 4" и кв. "Свобода" са приети и остава да се реши, какво ще се случи с м. "Северен парк". Съгласно плана от 1963 г., това е било край на града, затова са налице изключително много нерешени регулационни въпроси: неясна комуникация, улици от първостепенна и второстепенна мрежа.

Целта на плановото задание е да се въведе ред и да бъде урегулирана тази територия. Изследвали сме градски транспорт, първостепенна улична мрежа. На територията на парка има седем площадки за игра. Те се стопанисват от Дирекция „Зелени системи“ – СО. Част от парка е ремонтиран, а това което предстои да се случи е да се реновират и останалите части от парка.

Собствеността:

Един от ключовите моменти след 1990 г. е промяната в политическите и икономическите условия. Зеленият цвят на показаната схема са имоти публична общинска собственост, в синьо са показани имотите частна собственост. Имотите са реституирани по съдебен ред.

Нерешени са улици към северната част на парка, производствената зона. Тук по ОУП минава улица, разделяща административните райони „Надежда“ и „Връбница“, както и западната скоростна тангента. Част от частните имоти са били в терен, отреден за поликлиника, територията му е около 10000 кв.м., тази територия попада в зона Жм по ОУП, приет през 2007 и изменен през 2009 г. с решение на МС, тази зона Жм не означава, че автоматично се отрежда всеки поземлен имот в урегулиран поземлен имот за жилищно строителство.

Изменението на закона за устройство и застрояване на Столична община, които бяха приети през пролетта на 2018 г. позволяват тези имоти в тези зони да бъдат отреждани за публични нужди. Това следва да се реши на по следващ етап. Ще бъде задача на проектантите, местната администрация на Столична община и съответните собственици на частни имоти да намерят отговор на този въпрос, какво ще се случи с тези имоти. Задали сме една обща визия, в която сме следвали предвижданията на ОУП. Да се опитаме да свържем Стадион „Локомотив“ с парка около р. „Какач“, да направим еднина концепция, околните територии да могат да се възползват максимално от парковата среда. Какви трябва да бъдат връзките с околните гранични жилищни територии? В границите на парка трябва да търсим пешеходното и велосипедното движение, така че да не се създават конфликти.

На 18.12.18 г., ще бъдат разгледани вашите препоръки и писмени становища, които ще бъдат подложени на дискусия и обсъдени на експертен съвет, чийто решения ние ще отразим. Оттам нататък ролята на общината е да възложи същинския план, той трябва да бъде изработен във фази: предварителен, окончателен проект, обявен на обществеността, разгледан на ОЕСУТ и предложен след това за одобряване от Столичен общински съвет.

Ролята на днешното събиране е да се поставят въпросите към проектантите на заданието.

модератора Миряна Сирийски:

Чухме презентацията.

Първо ще дадем думата на инж. Димитър Димов - кмет на СО район "Надежда"

После ще минем в режим на въпроси, отговори, коментари, позиции по това което е представено.

инж. Димитър Димов - Кмет на СО район "Надежда":

Районната администрация и аз като кмет на СО - район "Надежда", изпратихме писмо към арх. Здравков през 2016 г., поради натрупани проблеми, около парка с идеята да се изчистят съществуващите проблеми. Има конфликтна зона около 24 поликлиника. Много хора остават с впечатление, че там е зона с отреждане за парк, но от 1963 г. терена е с отреждане за болница и поликлиника. Далеч сме от идеята за застрояване на парка, ще се опитаме да започнем преговори с всички собственици на имоти в УПИ, отредено за поликлиника и ще се опитаме да търсим варианти за обезщетение. В действителност никога терена не е бил с отреждане за парк в тази си част.

модератора Миряна Сирийски:

Инж. Димов въведе яснота за решаване на проблемите и конфликтите и какво поражда напрежение, около заданието за план за регулация и план за застрояване на м. "Северен парк".

арх. Здравко Здравков - Главен архитект на Столична община:

Заданието е разработено върху специализирана, карта на собственост и на заснемане на пълната дървесна растителност, обръща внимание на механизмите, които се създадоха през пролетта със закона и устройство и застрояване на Столична община. С чл. 10, ал. 4 от ЗУЗСО се дава възможност терени с реализирано озеленяване да бъдат приобщавани към терени, които са част към зелената система на града, така че механизмът за защита на зелените площи го има. Нашето желание е частта на парка да бъде защитена максимално. Ще бъдат търсени инструменти на база вече постъпили предложения и възможностите, които има като терени общинска собственост. Следва представяне и задаване на въпроси.

модератора Миряна Сирийски:

Целта на събирането е всеки да си каже мнението, целта е да се изслушваме спокойно.

Борислав Тодоров - общински съветник:

За терена зад 24 - поликлиника, дърветата в парка категорично трябва да останат, като зеленина в рамките на парка и да се запазят. Защо разглеждаме само територията на м. "Северен парк" на територията на СО район "Надежда", а не цялата територия на парка, логично от гледна точка на връзките на между отделните части на парка, отделно от гледна точка на цялостната концепция на развитие.

Относно ул. "Тричко Велев" се предвижда главни входи и нов подход, за търговия, да се разясни идеята, тъй като там в момента има дървесна растителност, по голям подход и отделни капанчета би застрашило зелената там.

Четири декара, които са отредени по ОУП остават извън заданието.

инж. Димитър Димов - Кмет на СО район "Надежда":

Подходът е само концептуален, основната част, която е свързана с търговия и търговски обекти си остават двата съществуващи входа. Тук разчитаме само на един нов подход, не става дума за развитие на търговска част.

Скоро имаме разговор с пожарната. Ние ще го подадем като предложение - да се пробие път покрай "Родопски чанове", покрай "Петър Панайотов" и пробив на "Тричко Велев", за да се осигури достъп на пожарната.

Заданието не обхваща територията на район "Връбница", защото нямаме административни правомощия.

Младен Младенов - Кмет на район "Връбница":

Имаме готов план за нашата част на район "Връбница", може да се привържем.

арх. Здравко Здравков - Главен архитект на Столична община:

Крайната цел е изработването на ПУП-плана за м. "Северен парк", който да стане действащ по съответния административен ред и с административен акт. Заданието обхваща тази територия, ако имате различно предложение, ще се разгледа от експертен съвет.

Ива Братанова, живее в бл. 16 срещу поликлиниката:

Какви са точно параметрите на това жилищно строителство?

Казахте, че е отредено за поликлиника и болница от 1963 г., какъв е статусът им в момента? Какви са тези улици, които се планират в заданието, не желая "Северния парк" да се превърща в "Южен парк", хората имат нужда от парк, а не от заведения и атракциони.

арх. Здравко Здравков - Главен архитект на Столична община:

Параметрите на Жм - жилищна зона с малкоетажно застрояване са макс. Плът 40%, макс. Кинт 1,3, макс. К.корниз 10 м, мин озеленяване 40% , това са параметрите на ОУП от 2007 г. и изменен през 2009 г. с решение на МС, този ОУП е основа за изработване на подробни устойчиви планове. Идеята да се поставят задачи на проектантите, които да предвидят в плана. Нашата цел е да защитим съществуващата дървесна растителност.

инж. Димитър Димов - Кмет на СО район "Надежда":

Баланса го запазваме. Запазват се двете кафенета, може би около четири колички за търговски нужди в тази част, която в момента я реновираме. Имах удоволствието да познавам арх. Радославов, който е правил плана на парка преди четиридесет години, запазва се архитектурата максимално. Това е нашата идея.

Владимир Вучков собственик на имот:

Аз нямам желание да отсека дърветата, какво застрояване има там и какво възнамерявате да се случи, какъв диалог смятате да водите с нас ,г-н кмете?

инж. Димитър Димов - Кмет на СО район "Надежда":

Веднага може да започнем диалог, това е идеята.

арх. Димитър Димитров - представител „ Граждани за София“:

Това задание, набрало инерция, което е събрало жителите на "Надежда" и "Връбница", този план не отговаря на истината. Освен петната, които са показани има три пъти повече частни имоти. Кметовете на райони не са издали удостоверения по чл. 13 на голяма част от територията на парка. Става нещо неясно и некоректно - петнадесет пъти се правят проекти абсолютно добронамерено от Гл. арх. под мотото да запазим дърветата. Ако в момента говорим, че трябва да се преработи ОУП, трябва да стане сега. Преработка в участъка на бул. "Рожен", бул. "Ломско шосе", "Северна скоростна тангента". Трябва да са предмет на това задание и да се изготви нова визия за тази територия, така ще стане връзката с парк „Полето“, които е залегнал в плана от 2009 г, така ще стане ясно, че целият парк не е само участъкът, който г-н Димов е посочил, това е пътят, за да се случи едно добро задание. Териториите на кв. "Илиянци", поне 2/3 могат да бъдат прекрасни жилищни територии, "Северен парк" е пред тях.

арх. Здравко Здравков - Главен архитект на Столична община:

Арх. Димитров е автор на мотивирано предложение за ПУП за едно малко парче. Поели сме ангажимент да разгледаме целия парк с изградената дървесна растителност плюс зоните, така заключени географски между географски елементи, които могат да направят един цялостен план, така че той да доведе до процедура по изкупуване, по придобиване на имоти и да доведе до едно цялостно развитие на територията.

Захаринка Нинова собственик на имот:

Един от имотите, който влиза в обхвата на заданието. Имотът ни е върнат, намира се точно под високото напрежение.

инж. Димитър Димов - кмет на СО район "Надежда":

Обадете се след понеделник в СО - район "Надежда".

Васка Атанасова собственик на имот зад поликлиниката:

Кадастралната карта не е вярна. Кадастралната карта не отговаря на действителността. От 2011 г правя опити за нанасяне в кадастъра, но не удовлетворяват исканията ми, защото текат процедури. Към настоящия момент улицата на комплекс "Бриз" е наша лична собственост, ние като собственици имаме право да я заградим. Моят имот е върнат от общината не по съдебен ред. Имотът ни никога не е бил в границите на парка, никога не е бил залесяван.

арх. Здравко Здравков - главен архитект на Столична община:

Планът се изработва върху влязла в сила кадастрална карта. Информацията е видима на сайта на АГКК, може да го проверите от домашния си компютър, сайтът се казва КАИС. Получаваме информацията онлайн, това което е нанесено в кадастралната карта е основа за изработването на ПУП. Ако не са нанесени имотите в кадастралната карта, естествено, че няма как да бъдат предоставени на проектантите. Спорът за собственост се провежда в съда. Имаме влязла в сила кадастрална карта, която е основа за изработване на плана.

Владимир Вучков собственик на имот:

Може ли отговор на моите въпроси. Кога смятате да започнете процедури по внесените от мен проекти в СО, въпросните имоти?

арх. Здравко Здравков - Главен архитект на Столична община:

С допускането за изработване на ПУП са спрени действията на всички планове, това което вие сте внесли, не може да бъде разгледано, може да си го изтеглите от деловодството на Направление "Архитектура и градоустройство".

модератора Миряна Сирийски:

Г-н Владимир Вучков иска среща с Вас инж. Димов.

инж. Димитър Димов - кмет на СО район "Надежда":

Веднага може да започнем диалога.

Свилен Милушев жител на район "Надежда":

Изключително добре съм запознат с района зад поликлиниката, територията за която говорим не фигурира в територията на парка, тя винаги е била за застрояване. Нереализирана болница от 1963 г., включително през 1986 г., последно нереализирана болница. Нарушение на закона е че двадесет и пет години плащаме данък и такса смет. Делата са върнати от Върховния съд. Петнадесет години са водени дела, до вписването пет години, това са двадесет години, въпросната растителност. Извикахме специалисти да дойдат да прегледат и да кажат какво е състоянието на въпросната дървесина.

модератора Миряна Сирийски:

Очевидно всички собственици имат притеснения за имотите си. Никой в тази зала не ви ги отрича, никой не може да ви ги отрече. Позицията на другите хора, които защитават към момента парка, е че те искат да се запази парка. Тези две позиции за момента се очертават, нека да продължим дискусиата.

Гергин Борисов живее в бл. 461 от спаси София:

Може ли в заданието да се предвидят специфични правила, които да се обсъдят със собствениците като максимално да се усвоят терените, без засягане на значителна част от интересите на населението. Специфични правила на застрояване, които да разработят в диалог с районният кмет. Могат ли да бъдат заложени в заданието, и когато се стигне до проектирането да бъдат разработени. Застрояването да се предвиди, така че да няма затворен достъп.

За всички терени, отразени за ЖМ, максимално да се предвиди застрояване, да се обособят специфични правила, максимално да се запази съществуващата растителност заедно с хората и районният кмет.

модератора Миряна Сирийски:

Всеки един присъстващ има право да се искаже.

Йордан Мишев :

Важното за повечето хора в "Надежда" е да се запази парка. Трябва да им се обърне по-сериозно внимание, да им се предложат справедливи обезщетения. Аз лично се успокоих, като видях, че собствениците са обикновени хора, защото за повечето хора от квартала е важно там да не се застрои. Всеки има право да изрази тази позиция. Аз лично смятам, че тези хора имат своите права, юрист съм. На тези хора трябва да им се обърне по-сериозно внимание, като граждани, за да нямат впечатление, че са пренебрегнати. Моето лично мнение е, че на тези хора трябва да им се предложат справедливи обезщетения, така че тези имоти да бъдат приобщени към парка.

Зоя Костова :

Интересувам се от съдбата на Северния парк. Останах с впечатлението, че се дават предложения - сега устно, после писмено до 14.12.18 г., след което има дискусия, и отива на експертен съвет.

модератора Миряна Сирийски:

Като човек, който води обществени обсъждания, ние всички имаме нужда да си кажем мнението. Това, което се случва в момента, е процес, който не бива да подценяваме. Ние много рядко се срещаме и си говорим. Ние не сме врагове и искаме всички заедно да намерим възможно най - доброто решение. Най - хубавото е когато има конструктивни предложения, които дават идеи, как да бъдат постигнати тези решения, така че моля конкретни предложения да постъпят до 14.12.18 г.

Гражданин:

Собствениците на имоти да се срещнат с кмета и да им се предложат равностойни имоти. Търговската част какъв процент ще е? Колко растителност ще се изсече, къде и колко платна ще се предвижда в изграждането на новите улици?

урб. Нурхан Реджеб :

Планът тепърва ще бъде разработен. По ОУП се предвижда огромен булевард на р. "Какач", това е така наречената Западна тангента, тава не може да се реши сега. Това е извън обхвата на проекта на парка. За дърветата в закона за устройство и застрояването на СО има инвентаризация на дърветата. Екип от експерти, трябва да изследва всяко едно дърво. Да се запази, това, което може, и да се развива като растителност.

Филип Николов жител на "Свобода" :

Имате ли идея за цялостната визия на район "Надежда"?

арх. Здравко Здравков - Главен архитект на Столична община:

Застанали сме тук с лицата си с г-н кмета за решаване на цялостната задача. Работата на парче не работи в нашата администрация. Дайте конкретни предложения. Въпросът е да изработим плана, който да намери баланса на интересите. Нашата задача е тези територии да бъдат облечени в един ПУП и да се разреши, този конфликт, който е назрял. И желанието на кмета и общината е да защитим максимално зелената система.

Георги Комарски жител на "Свобода":

Гражданите на район "Надежда" не искаме да се застроява, каквато и да е част от парка. На собствениците да се предвиди обезщетение. Защо откъм кв. "Илиянци" откъм пожарната не се направи заход към жк. "Свобода".

инж. Димитър Димов - Кмет на СО район "Надежда":

Правят се опити да се пробие откъм "Родопски чанове", на база на ОГП -то сме предвидили улица още преди 2007 г. и 2009 г., имахме проблеми със собствениците на имоти. Още в началото казах, че трябва да водим преговори за обезщетяване за същите имоти и да запазим гората. Тук се правят пазарни оценки, има общински съвет, който взема решенията. Пак е въпрос на преговори. Процедурата ще е прозрачна, могат да я обжалват.

Гражданин на жк. "Надежда" :

Може да не е парично обезщетение, в район "Надежда" има достатъчно общински имоти.

Младен Младенов - кмет на район "Връбница":

Който иска да види едната главна улица да погледне ПУП Връбница II, да погледне разширението на Северния парк, Западната тангента. Ако може частта на Връбница да се присъедини, да станат едно цяло, за да се свържат плановете. Как се осъществява достъпът с "Връбница II" има ли предвидени връзки? Как ще влезе алеята във "Връбница II".

арх. Здравко Здравков - главен архитект на Столична община:

Ще погледнем обхвата заедно.

Светана Димитрова психолог:

Благодаря безкрайно на г-н Димов от името на гражданите на Район "Надежда", нашите интереси като граждани са защитени.

Гражданин на жк. "Надежда" - дизайнер :

Ще бъде грозно, ако през парка минава трасе.

инж. Димитър Димов - Кмет на СО район "Надежда":

Дайте идея, къде да се направи паркинг.

Цанков, жител на жк. "Свобода":

Подземни, надземни, гледайте пример по другите държави. Не искаме да се пробива улица през паркинга, ако стане улица, цялото задръстване ще минава през "Свобода". Съжалявам за собствениците на имоти в парка.

Гражданин на район "Надежда":

Проблемните имоти засягат нас, засягат вас. Да се каже дали тези имоти, ще влязат в този план, да бъде решено конкретно дали ще бъдат изкупени, дали ще бъдат обезщетени. Да се реши този проблем и за нас и за вас.

арх. Здравко Здравков - Главен архитект на Столична община:

Ще направим среща с г-н кмета, за да може на следващата ни среща, да се направи обобщение на предложенията, които са постъпили. Да има обобщаване на предложенията, които има постъпили към момента на заданието, за да се изработи един добър ПУП. Планът трябва да намери баланс и формулата наистина е тази.

Присъстващите на срещата бяха уведомени, че писмени становища по проекта могат да се подават до 14.12.2018г. в деловодството на район СО-„Надежда“ на ул. „Кирил Дрангов“ № 55.

АРХ. ЛЮБА ЛУКОВА
Главен архитект
на СО – район „Надежда“



Съгласувал

/Николай Николов - юрист/консулт „ПНО“
Район „Надежда“ – Столична община/

Изготвил:

/арх. Ива Петкова - старши експерт УТ
Район „Надежда“ – Столична община/