



Столична община  
район "МЛАДОСТ"

# СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН „МЛАДОСТ“



София 1712, ул. "Свето Преображение" №1; тел. 02/ 974 62 30; факс: 02/ 8772038, e-mail [office@so-mladost.com](mailto:office@so-mladost.com)

## ПРОТОКОЛ

от проведена на 07.03.2019г. заключителната дискусия по процедура за обществено обсъждане на:  
„Скица с указан начин на поставяне на преместваем обект по чл.55 във връзка с чл.56 от ЗУТ с търговска функция“ в ПИ с идентификатор 68134.4089.578, част от УПИ II-за метро, кв. 24, м. "Младост 4", на основание чл. 12 от ЗУЗСО; чл. 4, ал. 1, т. 4 и чл. 8, ал. 1, т. 3 във връзка с ал. 2 и чл. 10, ал. 2 от Наредбата за реда и начина за провеждане на обществени обсъждания в областта на пространственото развитие и устройство на територията на Столична община, приета с Решение № 661 по протокол № 41 от 12.10.2017 г. на Столичен общински съвет и във връзка с писмо вх. № КъмРМЛ18-ВК08-2132/28.12.2018г. от НАГ при Столична община и Заповед № РМЛ19-РД09-19/04.02.2019г. на Кмета на Столична община - район „Младост“.

Присъстваха:

Служители на Столична община - район „Младост“:

1. Арх. Росица Симова – началник отдел "УТК"
2. Кристина Георгиева – Модератор
3. Арх. Венетка Калчева - главен експерт в отдел „УТК“ - Протоколчик
4. Арх. Боряна Хаджистоянова – главен експерт в отдел „УТК“ - Протоколчик

арх. Вълнаров - представител на проектантския екип, Динка Гайдова, Димитър Гайдов - представители на собствениците на ПИ с идентификатор 68134.4089.578 и адв. Цветанка В Тодорова, от страна на собствениците.

Кристина Георгиева - модератор открива обществената дискусия в 18,10 часа, като прочита заглавието на проекта, който се обсъжда и представя присъстващите служители и представителя на проектантския екип.

Арх. Вълнаров взема думата: Всичко, което сме изготвили като мотивирано предложение, е за преместваем обект с търговска функция, с посочените в мотивираното предложение отстояния и квадратура около 12м2 - търговски обект за закуски и напитки без приготвяне на място. Тук е и самият инвеститор. Той може да разкаже по - подробно, как възнамерява да го експлоатира. Отреждането на УПИ е за метро, но в момента се използва нерегламентирано като паркинг, без трайна настилка е и се вдига прах. Предложението на Инвеститора би облагородило тази градинка.

Кристина Георгиева: Има постъпили 3 становища във връзка с представената скица.

Арх. Росица Симова: Предлагам, да дадем думата на представителите на фирмите, които са пуснали становища, да изкажат своите съображения.

Петър Кумов се представя от името на Бизнес парк - София: Както сме изложили и в нашето становище, за нас не е ясно от представения проект, как ще изглежда този обект. Знаем само, че ще е преместваем. Няма някаква допълнителна визия. Имахме въпроси, как ще се захранва с електричество този обект, как ще се отводнява и как ще се захранва с вода, защото в тази зона имаме някакви познания с инфраструктурата. Съображенията ни са най-вече естетически. Този обект е на едно от възловите места, през които се влиза в Бизнес парк - София. Огромен брой автомобили влизат през локалното платно на бул. Ал. Малинов, за да достигнат до сградите от комплекса. Не мислим, че един такъв обект има място точно на предложената локация и имаме съображения, че това допълнително ще замърсява зоната. Опити показва, че около такива обекти винаги се генерира отпадък. За нас са важни първоначалните впечатления като се влиза през локалата, зоната става все по модерна, създава се една архитектурно издържана зона, корпоративна, която дава тласък на много други подобни проекти в София и цялата страна. Не виждаме, как този проект ще направи нещо по-добро за пространственото развитие и за това сме входирали това становище.



Арх. Седова: Друг желае ли да вземе думата?

Арх. Вълнаров: Аз бих искал да отговоря. В момента сме входирали само мотивирано предложение за скица с указан начин на поставяне. Ние сме на етап още, дали ще ни издадат виза за проектиране. След като ни издадат виза или в случая, както е по закон, скица с указан начин на поставяне, тогава вече ние ще изготвим проект. С въпросната скица, ние можем да искаме изходни данни от експлоатационните дружества, т. е. връзките към ток, вода и канал ще бъдат предмет на следващ етап от проектирането. В момента това е само предпроектно проучване. Ние искаме да ни разрешат да проектираме там. Без виза ние няма как да сме наясно с външните връзки към обекта. По втория въпрос, за естетическите ви съображения, те са абсолютно резонни. Съгласен съм, това е една модерна зона. Аз като архитект изключително много ценя това място не само като сгради, но и като градоустройство и като ландшафт. Това е едно доста смислено и красиво място. Няма да го направим като някой кокошарник, ще бъде стилно издържано. Все още не сме работили по визията.

Петър Кумов: Ние сега за първи път разбираме, че става въпрос за търговски обект на принципа на кетъринга ще има и няколко места.

Арх. Вълнаров: Да ще има и няколко маси отпред.

Петър Кумов: В това отношение, това е един доста често срещат прием, подобен тип обекти получават разрешение по този начин, а после в един момент се получава готвене на място

Арх. Вълнаров: За целта ще ни трябва допълнително разрешение от агенцията по безопасност на храните. На 12м2 няма как да развием кухня по изискванията на българската агенция по безопасност на храните, особено пък топла кухня. Става дума за готови сандвичи и готови напитки, които ще се продават. За друго няма как да вземем разрешение. Това е в отговор на опасенията ви, че там ще се готви. Това ще е нещо като съвременните будки "Лавка", където човек се спира, купува си нещо, изпива си напитката на място и продължава.

Ани Петрова - "Холидей Ин" София: Моят въпрос е, това не е ли обекта, който беше срещу хотела от другата страна на улицата?

Арх. Вълнаров: Не, няма нищо общо с него. Аз не съм чел вашите становища за съжаление. Бихте ли синтезирали с няколко думи, какво е вашето становище. Какви са вашите опасения?

Ани Петрова: Нашите опасения са подобни на тези на Бизнес парка. Съгласувани са с централата на веригата. Всички знаят "Холидей Ин"- София е петзвезден международен хотел Веригата има 2600 хотела навсякъде по света. Това няма да бъде последния хотел в този район. На инвеститорите е попаднала точно корпоративната среда и начина, по който изглежда Бизнес парка. 2004, 2005г. имахме уверението на управляващите, че този район ще бъде изцяло корпоративен и че ще отговаря на международните стандарти за бизнес среда, което всъщност до момента се е случвало и всички сгради в района отговарят на типичната представа за бизнес парк, за бизнес корпоративна среда. Това, което се строи над околоръстното, всичко това е в унисон с първоначалната идея. И най-малкия обект, който няма да бъде с тази визия, би донесъл за недобрия имидж на хотела, на Бизнес парка и изобщо на България. Отседналите в хотела гости, 95% са ръководители на международни вериги, на международни компании като Хюлед Пакард, Майкрософт, Сиско и всички останали. Аз самата съм работила дълги години с тези вериги и никъде по света не съм виждала да има пред бизнес парк или международен петзвезден хотел обект тип "павилион". Когато се следва една концепция, поглеждайки това място, то е с корпоративна визия. Не можем да си представим мероприятие на НАТО или на Хюлед Пакард и пред хотела, пред централния вход, павилион със закуски, с масички, които са пластмасови. В самия бизнес парк има доста места за хранене и те са естетически издържани с тази съответна визия. Това е становището на веригата "Холидей Ин". Смятаме, че това е най-хубавото място в София, не само едно от най-добрите, а място, което задържа хиляди млади хора да останат, което накара много, много инвеститори да бъдат в България и смятам, че концепцията трябва да се поддържа, да продължаваме да разрастваме този район и да имаме още допълнителни хотели тук. Не си представяме закусувалня, кебапчийница на входа на петзвезден международен хотел с пластмасовите маси.

Арх. Вълнаров: Тук никой не е говорил, какви ще са масите и че това ще е кебапчийница. Това ще е един търговски обект. Не говорим за кебапчийница или скара - бира и за пластмасови масички.

Динка Гайдова - представител на собствениците: Един модерен обект, поставен на необходимото място, направен така, че да бъде в унисон с всичко останало, не смятам, че е проблем. Ние защитаваме нашите интереси и смятаме, че това, което би могло да се изгради, по никакъв начин не би могло да пречи на вашите клиенти, на вашето развитие, на облика на града и на всичко останало.



Петър Кумов: Тук не говорим за облика на града, а за облика на една зона, която даде гласък в развитието на архитектурата. На територията на бизнес парка, който разполага с 90дка площ, никъде не сме си позволили да сложим подобен обект и да извършим същата процедура за нас или за трето лице. Това не се е случило. Това не е субективно спрямо вас. В тази ивица тук има план за изграждане на велоалея - точно по тази ивица на Малинов.

Арх. Вълнаров: Да това е отразено на регулационния план. Там най-лявата лентичка, която гледате е въпросната велоалея.

Петър Кумов: Тук има някакъв план за облагородяване на цялата тази локала, до колкото знаем, защото имаше една среща с Геритидж, защото те искат да направят подстъпа от метростанцията до Геритидж много по-добър, естетически издържан и желанието на всички собственици в района е, той да става все по - добър.

Динка Гайдова: Ние не смятаме, че ще навредим. Сега имотът е едно кално място, на което определени хора паркират автомобилите си безобразно, хвърлят боклуците си безобразно, но това на вас не ви пречи.

Петър Кумов: Поддръжката на един имот, това, той да бъде ограден, си е ангажимент на собствениците. Ако някой е паркирал в имота, нека това не става предмет на тази дискусия.

Динка Гайдова: Не е предмет. Това което предлагаме да направим, ще бъде нещо красиво, естетическо, съобразено със закона,

Кристина Георгиева: Някой друг би ли искал да изрази мнение?

Димитър Гайдов: Във връзка с последните думи, според вас е задължение на собственика да си ограда имота и да го поддържа, без да го експлоатира както намери за добре.

Ани Петрова: Това е един паркинг само и ние не сме съгласни, че има боклуци. В момента това е паркинг на служители на бизнес парка и съседните сгради

Динка Гайдова: Само че, това е частна собственост.

Ани Петрова: Прекрасно! Частна собственост - паркинг. Районът има нужда от паркинг.

Петър Кумов: Вие може да го развиете като паркинг. Събирате си такса. И за нас е по-добре.

Арх. Вълнаров: От общината категорично ще възразят, защото съм сигурен, че и достъп няма как да направим. Достъпът е само пешеходен. Това, че в момента там има коли, те минават през тротоари. Нямаме право да направим паркинг там според общината.

Ани Петрова: Не мога да коментирам, но смятам, че паркинг би било добре, ако има такава възможност.

Арх. Вълнаров: Тогава, заедно да убедим общината, да ни разрешат да направим паркинг. А и инвеститорът да е съгласен, защото той все пак иска да си експлоатира имота, който притежава. Така и така му плаща данаците.

Динка Гайдова: Ние сме собственици на имота. Искаме по някакъв начин да се случва нещо хубаво, да има завършен вид

Ани Петрова: Добре, нека да е решение, което да е в унисон със средата.

Арх. Вълнаров: Това са разговори между вас и инвеститора. Аз съм тук, само за да защитавам мотивираното предложение и визата и намеренията на човека. Така или иначе имотът им е отнет половината за достъпа до бизнес парка. Целта е, останалата част да се облагороди и да се експлоатира.

Ани Петрова: С това сме съгласни.

Арх. Вълнаров: Това е законовият начин за това, защото вашите съображения са чисто субективни, вие възразявате по чисто субективна преценка, че няма да ви харесва. Ние ще се постареем, това място да не се загрозява по никакъв начин, да не вредим на самата архитектурна среда. Целта е само, имотът да се експлоатира. Само за секунда се поставете на мястото на собственика, човекът притежава имот, общината решава, че от там ще мине улицата, взема му половината, другата половина искат нещо да го направят. В този ред на мисли, е хубаво, да стигнем до някакво съгласие. Ако трябва, ще съгласуваме проекта предварително с вас. Става въпрос за обект 3 на 4м. Дали ще е красив обекта също е субективна преценка. В никакъв случай няма да е дървена барака, беседка или нещо подобно. Става въпрос за модерна будка, каквито ги има по цял свят.

Петър Кумов: Аз предполагам, че ако се издаде разрешение за поставянето на този обект, веднага ще се появят хора с някакви търговски намерения, които ще поискат и от другата страна и ще ни опашат отвсякъде.

Динка Гайдова: Опасенията ви са напълно неуместни, защото няма къде другаде, да се появи подобен обект. Другите места всичките са отчуждени. Това е единственото частно място там.

Арх. Симова предлага да се съсредоточи дискусиата върху предмета на обсъждането, а не върху другите имоти: Ако някой друг желае да се изкаже, ако не, може да закрием днешната дискусия. Всички материали се изпращат на компетентния орган и той взима решение, това е Главния архитект на София.

С това заключителната дискусия приключи в 18,40 часа.

**Водещ дискусията:**

.....  
Арх. Росица Симова – началник отдел "УТК" СО-район „Младост“

**Съставили протокола:**

.....  
Арх. Б. Хаджистоянова – главен експерт в „УТК“, СО-район „Младост“

**Представител на проектантския екип:**

.....  
Арх. Вълнаров

**Представител на възложителите:**

.....  
Димитър Гайдов