



ДО

КМЕТА НА РАЙОН „ОВЧА КУПЕЛ“

Г-н АНГЕЛ СТЕФАНОВ

1618 София, бул. Цар Борис III № 136 В

Копия за:

Главен Архитект на Столична Община

Арх. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

1000 София, ул. Сердика № 5

Кмет на Столична Община

Г-жа ЙОРДАНКА ФАНДЪКОВА

1000 София, ул. Московска № 33

Омбудсман на Република България

Г-жа ДИАНА КОВАЧЕВА

1202 София, ул. Георг Вашингтон № 22

Обществен посредник

Г-жа Лилия Енчева Христова

1000 София, ул. 11 август №4, ет. 3

СТАНОВИЩЕ

ОТ: живущите в бл. 408, входове /А, Б, В и Г/ в ж. к. Овча Купел-1, ул. Братя Бартел, гр. София

Относно: Проект за ПУП - план за регулация и план за застрояване на м. „Овча купел-1, 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р.“ с прилагане на чл.22, ал.8 и план-схеми по чл.108 от ЗУТ, попадащи на територията на район Овча Купел на СО

УВАЖАЕМИ Г-Н СТЕФАНОВ,

На 15.10.2020г. във физкултурния салон на 88 СОУ в район Овча Купел, ул. Димитър Попниколов № 7, се проведе представяне на Проект за ПУП - план за регулация и план за застрояване на м. „Овча купел-1, 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р.“ с прилагане на чл.22, ал.8 и план-схеми по чл.108 от ЗУТ, попадащи на територията на район Овча Купел на СО /наричан по-долу само Проект за ПУП/.

С цитирания Проект за ПУП се предвижда ново застрояване пред блок 408 в ж.к. Овча Купел-1, а именно в кв. 104б, с построяване на 3-етажен Гараж до височина на застрояване 10 /десет/ метра, както и в кв. 104а, с построяване на магазини.

С настоящото ВЪЗРАЗЯВАМЕ срещу предвижданията за това ново застрояване по следните съображения:

I. По отношение на предвижданото застрояване на кв.104б с 3-етажен паркинг:

1. Блок 408, в ж.к. Овча купел-1, е от старото строителство в комплекса и разполага с 4/четири/ отделни входа /А, Б, В и Г/, на 9/девет/ етаж, с по 27 /двадесет и седем/ броя апартамента във входове Б и В и с по 35 /тридесет и пет/ броя апартамента във входове А и Г.

При построяването на бл. 408 за него не са предвидени паркоместа пред входовете, както е в съседните блокове от старото строителство. Това се дължи на факта, че с построяването на блока цялото пространство пред него /обединяващо кв.104а и кв. 104б по процесния Проект за ПУП, посочен по-горе/ беше реализирано като общински наземен паркинг, който свободно се ползваше от живеещите в блок 408 не само за паркинг, но и за игра на децата, поради липса на детски площадки.

Непосредствено след промените през 1989г. и в процеса на масовото възстановяване на земеделски земи, научихме, че част от този голям общински паркинг, като реализирано общинско мероприятие, изведнъж се оказаха възстановени земеделски земи на правоимащи и то в реални граници.

Тази информация не ни беше съобщена нито от Район Овча купел, нито от която и да е друга компетентна администрация. На практика бяхме изненадани с реално заграждане на почти 2/3 от големия общински паркинг от страна на частно лице, което се оказа нов собственик на тази част от паркинга и отне възможността за свободно паркиране на живущите на обществения паркинг в тази му част.

Въпреки протестите на всички живеещи в блок 408, на които не откликна никоя общинска администрация и/или институция, към които се обърнахме, с изключение на един репортаж по БНТ от журналиста Владо Береану, частният паркинг беше реализиран и съществува и до днес.

По този начин, живущите в блок 408 бяха принудени да паркират или в платения частен паркинг или на останалата свободна част от 1/3 от бившия голям общински паркинг.

2. Обективно пространството пред блок 408 е обединено от два поземлени имота – ПИ с площ от 2296 кв.м., вид собственост: Частна, който към момента представлява частен платен паркинг, и ПИ с площ от 887 кв.м., вид собственост: Общинска частна, който представлява зона за свободно паркиране върху общински терен. Цялото пространство, обединяващо двата ПИ е с обща площ 3183 кв.м. и е с капацитет около 200 автомобила, което към настоящия момент напълно отговаря на потребностите на живущите в блок 408 и на съседните блокове.

Съвсем друг е въпросът, че по разбираеми причини предпочитана зона за паркиране е именно общинският терен, върху който може да се паркира свободно и безплатно. Частният платен паркинг функционира с незапълнен капацитет и няма проблем с намирането и ползването на парко-места на него. Следователно и напълно логично, не се налага изграждане на паркинг с по-голям капацитет от сега съществуващия на пространството пред блок 408 за нуждите на живущите.

Не е оповестено драстично увеличаване на нуждите от паркиране на собственици на МПС в зоната около блок 408, а съгласно разпоредбите на ЗУТ, за нови сгради

необходимите гаражи и места за паркиране задължително се осигуряват в границите на УПИ.

3. Освен това, видно от приложения проект за ПУП - ПР и ПЗ и предвиденото в него изграждане на улици от четирите страни на паркинга, то предвидената площ за застрояване на многоетажен паркинг, при 40% застрояване, ще доведе до това, че разгърнатата площ на новоизградения паркинг ще е почти приблизително равна на сегашната площ за паркиране, обединяваща двата поземлени имота - частен и общински. Предвид факта, че общият капацитет на това съоръжение е почти еквивалентен на съществуващата зона за паркиране, логически не могат да се обосноват мотивите, налагащи изграждането на такава конструкция. Още повече, че такива мотиви липсват. В допълнение, липсва прозрачност на процедурата за промяна на ПУП. Не е представена информация на жителите по какъв начин ще бъде изграден паркинга, с какво финансиране, от кого ще се стопанисва и при какви условия ще се ползва.
4. Освен това предвиденото застрояване е на място, където ще предизвика прекомерно уплътняване на вече застроени територии и ще доведе до ограничаване жизненото пространство и намали светлината откъм оскъдното и без това на светлина северно изложение на блок 408, светлина няма да има въобще на ниските етажи. Съвсем логично от изложеното дотук следва да заключим, че предвижданото застрояване на кв. 104б с 3-етажен паркинг е икономически неизгодно, необосновано и неоправдано.
5. Ако идеята за изграждането на 3-етажен паркинг пред блок 408 е да се ползва и като буферен паркинг към метрото, то категорично не желаем да има такова съоръжение до домовете ни, по следните съображения:

а/ 24-часовата запълняемост на паркинга значително ще доведе до:

- увеличаване на трафика и натовареността с МПС в междублоковото пространство;
 - повишаване нивото на шума и замърсяването на въздуха с изгорели газове от автомобилите;
 - предпоставките и риска от възможни ПТП ще се повишат многократно, особено с деца;
 - очевидна несъвместимост между мястото за изграждане на 3-етажен паркинг и близостта до съществуващо училище и предвиждано застрояване на второ училище и детска градина.
- натоварване на уличната мрежа и градската среда от привлечения трафик.

б/ В района има много свободни незастроени терени, върху които може да се извърши строителство на такъв паркинг, без това да пречи и да застрашава никого, още повече че зоната пред блок 408 не е в непосредствена близост до метростанция.

6. Категорично считаме, че районът около блок 408 е вече достатъчно застроен и предвиждането на ново застрояване ще създаде предпоставки за допълнително затрудняване на придвижването между блоковете, за допълнително замърсяване на околната среда, както и същевременно ще отнеме и без това малкото останало свободно въздушно пространство и ще увеличи плътността на застрояване. Нещо повече, при така предвидените промени - входът и изходът на паркинга ще са в непосредствена близост до планираното училище. Реализирането на проекта за изграждане на паркинга пряко ще застраши безопасността на жителите в района, тъй като ще увеличи потока на автомобили и значително ще се повиши риска от възможни пътни инциденти с МПС. Още повече, че в района наблизо има едно училище, предвижда се в близост второ такова и детска градина.

Ето защо, възражаваме срещу изграждането на гараж с височина до 10 м. по гореизброените съображения, тъй като това автоматично ще рефлектира върху качеството на живот на живущите в блок 408 и околните жилищни сгради, на ученици и деца.

7. Възражаваме, срещу изграждането на такова малко пространство четири броя улици. Няма абсолютно никаква необходимост от улица между кв. 104а и кв. 104б /от т. 504 до т. 501/, т. к. тя дублира ул. Промислена в този участък и освен това отнема от малката останала свободна зона за паркиране върху общинския паркинг. При положение, че достъпът е достатъчен по ул. Братя Бартел и ул. Промислена, перпендикулярни една на друга.
8. В случай, че идеята на Проекта за ПУП е да се даде възможност конкретно на живеещите в блок 408 да ползват общински паркинг, не виждаме пречка да бъде възстановен отново наземния общински паркинг в пълен размер с възможност за свободно паркиране (както е предвидено в Проекта за ПУП пред блок 402). Този начин за задоволяване на нуждата от възможност за свободно паркиране пред блок 408 е безспорно най-ефективен и свързан с най-малко разходи за местната общинска администрация.
При постоянната липса на средства в общинския бюджет за реализиране на общински мероприятия в полза на жителите на Община Овча Купел, считаме че с предвижданото ново застрояване на кв. 104б с триетажен надземен паркинг няма как да бъде реализирано по друг начин, освен с така нареченото публично-частно партньорство.
9. Всички знаем, че това партньорство е легален начин за заобикаляне на закона с предоставяне на общинска собственост в частни ръце, с цел извличане на имотна облага от частния партньор за сметка на общината, респективно за сметка на живеещите в нея, които редовно си плащат местните данъци и такси. Считаме, че сме оцетени като граждани и данъкоплатци лишавайки ни от правото за свободно паркиране на обществен паркинг. Още повече, че в жилищният комплекс, в съседство с бл. 408 съществуват редица други жилищни блокове с непосредствено прилежащи към тях обширни свободни паркинги (над 15-20 зони), които при предложението градоустройствен план не променят вида си и остават със същия (а някои дори с увеличен) капацитет и функция. Докато, ПУП иска да изгражда това съоръжение, точно на оцелялата малка 1/3 достъпна за свободно паркиране площ (приблизително 900м²) от паркинга, и на останалите 2/3 площ от частния паркинг при неясни обстоятелства.

II. По отношение на предвижданото застрояване на кв.104а с магазини:

Посоченият в Проекта за ПУП кв.104а в момента представлява зелен остров, в който има израснали високи дървета. Тревната площ е обгородена с храсти и цветя и поддържана със собствен труд и собствени средства на живущите от околните сгради в продължение на десетилетие.

При наличието на новопостроени жилищни сгради на ул. Промислена с подблокови пространства, представляващи магазини за продажба на различни стоки и предоставяне на други услуги, както и при наличие на магазини от веригите BILLA, LIDL, СВА, ФАНТАСТИКО на значително близко разстояние на бул. Президент Линкълн и бул. Монтевидео, не виждаме никаква житейска логика, която да оправдава необходимостта от още магазини в този район.

III. В заключение:

Проектирането и изграждането на 3-етажен Гараж в кв. 104б и магазини в кв. 104а е неоправдано и неефективно: и социално, и икономически, и технически.

Жителите на бл. 408 от комплекса възразяват срещу застрояване в зелената площ и междублоковото пространство.

Отнемането на единствената в близост озеленена площ разделяща главната улица и зоната за паркиране (зелено островче) намалява и без друго малкото на брой зелени площи в района и доказва своето безперспективно и пагубно влияние върху здравето на живущите и екологията на района.

Предвиденото строителство е нецелесъобразно и немотивирано, удовлетворяващо единствено нечий тесен интерес и изключва интереса на съвременното общество за една функционална, качествена и здравословна среда на живот, за която живущите на кв. Овча купел имат стремежа и желанието да постигнат заедно с местната власт.

Молим да ни бъде даден официален отговор на следните въпроси:

1. Има ли заявен инвестиционен интерес до този момент към предвижданото застрояване на кв. 104б с 3-етажен паркинг, от кого и при какви условия и параметри.
2. Какви са мотивите за предвижданото застрояване на кв.104б с 3-етажен паркинг и на кв.104а с магазини.

Уважаеми Господа,

С оглед на изложеното **ВЪЗРАЗЯВАМЕ** срещу Проект за ПУП – план за регулация и план за застрояване на м. „Овча купел-1, 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р.“ с прилагане на чл.22, ал.8 и план-схеми по чл.108 от ЗУТ, попадащи на територията на район Овча Купел на СО, в частта на предвижданото с него ново застрояване пред блок 408 в ж.к. Овча Купел-1, а именно в кв. 104б, с построяване на 3-етажен Гараж до височина на застрояване до 10 /десет/ метра, както и в кв. 104а, с построяване на магазини, като **НАСТОЯВАМЕ В ТАЗИ СИ ЧАСТ ПРОЕКТЪТ ЗА ПУП ДА БЪДЕ ОТТЕГЛЕН.**

С уважение,

Живущи във вход „А“ на блок 408 в гр. София, ж.к. Овча купел-1, ул. Братя Бартел

Живущи във вход „Б“ на блок 408 в гр. София, ж.к. Овча купел-1, ул. Братя Бартел

Живущи във вход „В“ на блок 408 в гр. София, ж.к. Овча купел-1, ул. Братя Бартел

Живущи във вход „Г“ на блок 408 в гр. София, ж.к. Овча купел-1, ул. Братя Бартел

Подписи: 150 броя /съгласно приложения/

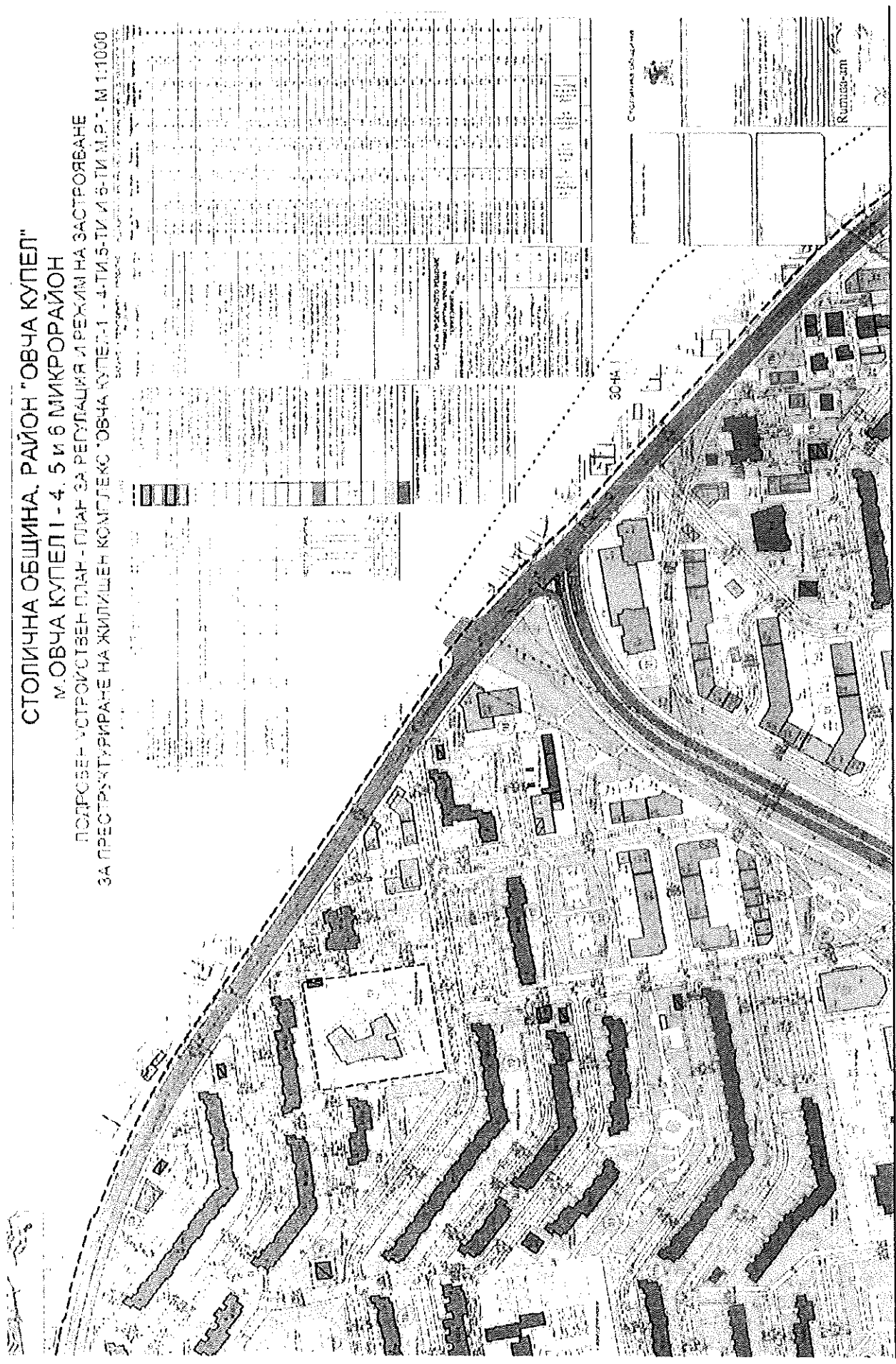
Относно: СТАНОВИЩЕ по Проект за ПУП - план за регулация и план за застрояване на м. „Овча купел-1, 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р.“ с прилагане на чл.22, ал.8 и план-схеми по чл.108 от ЗУТ, попадащи на територията на район Овча Купел на СО: Подписи на живущите в болк 408, входове А, Б, В и Г, относно НЕСЪГЛАСИЕ за изграждането на 3-етажен Гараж в кв. 104б и магазини в кв. 104а.

СТОЛИЧНА ОБЩИНА, РАЙОН "ОВЧА КУПЕЛ"

М. ОВЧА КУПЕЛ I - 4, 5 И 6 МИКРОРАЙОН

ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН - ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И РЕЖИМ НА ЗАСТРОЯВАНЕ

ЗА ПРЕСТРУКТУРИРАНЕ НА ЖИЛИЩЕН КОМПЛЕКС "ОВЧА КУПЕЛ I - 4, 5 И 6-ТИ М.Р." - М 1:1000



Столична община
Руписем