

ДО
СТОЛИЧНА ОБЩИНА, РАЙОН
„ЛОЗЕНЕЦ“

СТОЛИЧНА ОБЩИНА
район ЛОЗЕНЕЦ
1142 София, Бул. В. Левски 2
тел. 02/865-67-09
№ Към РЛЦ19-АП00-38-[10]
от 10.05.2021 15:49:03



(90)18748117

С КОПИЕ ДО:
КМЕТА НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА,
РАЙОН „ЛОЗЕНЕЦ“

ВЪЗРАЖЕНИЕ

От
Етажните собственици на жилищна
сграда в режим на етажна собственост,
находяща се на адрес: град София, ж.к.
„Лозенец“, ул. „Вежен“, № 25

По повод обществено обсъждане на
Проект за ИПРЗ, кв. 236а, м. Лозенец 1-ва
част, гр. София, нови УПИ I „за ОЖС и
озеленяване“, УПИ 11-165 „за ЖС“ и УПИ
111-640 „за ЖС“

Правно основание: чл. 23 от Наредба за
реда и начина за провеждане на обществени
обсъждания в областта на
пространственото развитие и устройството
на територията на Столична община

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,

Във връзка с издадената Заповед № 82/19.04.2021г. за провеждане на
обществено обсъждане на проект за одобряване на ПУП – ИПРЗ за нови УПИ I
„за ОЖС и озеленяване“, УПИ II-165 „за ЖС“ и УПИ III – 640 „за ЖС“, кв. 236а,
м. Лозенец I-ва част, по плана на гр. София, разрешен със заповед № РД 09-50-
202/19.03.2014г. на Гл. Архитект на СО, в срок представяме и моля да приемете
писменото ни становище, което по същността си е **възражение срещу проекта.**

Моля същото да бъде взето предвид при приключване на общественото
обсъждане на 13.05.2021г., когато ще се проведе заключителната дискусия.

1. По допустимостта на възражението:

В обществените обсъждания участва т.н. "заинтересована общност" или
обществеността, която е засегната или може да бъде засегната от вземането на
предлаганите управленски решения. Собствениците в сграда, на адрес: град

1 от 12 стр.

София, ж.к. „Лозенец“, ул. „Вежен“, № 25, разположена непосредствено до обекта, който ще бъде построен, са пряко засегнати от вземането на тези решения.

Съгласно чл. 23 от Наредба за реда и начина за провеждане на обществени обсъждания в областта на пространственото развитие и устройството на територията на Столична община (наричана по-долу за краткост „Наредбата“) гражданите могат след представянето да подават в района или кметството писмени становища, мнения и предложения по проекта не по-късно от три дни преди датата на заключителната дискусия.

Като граждани ще бъдем пряко засегнати от вземане на тези решения. С оглед наличието на интерес от подаване на настоящото възражение в законоустановения срок, то считам същото за допустимо и моля всички изложени в него съображения да бъдат разгледани по същество.

II. Относно процедурата по обществено обсъждане.

Обществените обсъждания са форма на обществени консултации между органите на власт и обществеността, в резултат на които се подпомага вземането на управленски решения чрез обсъждане съвместно с вносителя и общинската администрация, както и чрез представяне на становища, мнения, предложения, възражения, бележки и препоръки от страна на заинтересованата общност. Обществените обсъждания се провеждат съгласно принципите на равен достъп, партньорство и равнопоставеност. Публичност и прозрачност следва да се гарантират чрез откритост, яснота и отчетност на методите и процедурите.

Предпоставка за реализиране и гарантиране на целта и принципите на общественото обсъждане е спазване на процедурата съгласно разпоредбите, поместени в Наредбата. Налице са обаче процесуални нарушения в процедурата, като аргументите ни за това са следните:

Съгласно чл. 11 от Наредбата: „По време на общественото обсъждане по чл. 8, ал. 1, т. 3 се прави протокол, аудиозапис, а при наличие на техническа възможност и видеозапис и онлайн излъчване на дискусията. По време на обсъждането не беше предвидено воденето на протокол. След като изтъкнахме това нарушение на процедурата, се оказа, че не присъства длъжностно лице от общината, което би могло да води протокола. Едно от присъстващите заинтересовани лица предложи да води протокол, но поради липсата му на опитност и компетентност да извършва тази дейност, в публикувания протокол липсва основна информация обект на дискусия по време на обсъждането, както и съдържа множество неточности относно факти, документи, лични данни и др. Липсата на надлежно и законосъобразно воден протокол възпрепятства формирането и индивидуализирането на възраженията на заинтересованите страни. По този начин грубо и недвусмислено е погазено правото на гражданите да се информират подробно за съдържанието на проекта и така да формират своята позиция.

Съгласно чл. 21 от Наредбата представянето на проекта и заключителната дискусия се провеждат в подходящи за целта лесно достъпни помещения на територията на съответния район (кметство) в **извънработно време** в делнични

дни. Формално е спазено и изискването за делничен ден, доколкото последват няколко почивни дни и висок процент от гражданите имат планирани пътувания в този ден.

В заповедта № 82/19.04.2021 г. е посочено, че арх. Николай Христо следва да предоставя информация за гражданите във връзка с проекта в делнични вторник и четвъртък в сградата на общината – единствените две дати до изтичане на срока за подаване на становища се падат официални неработни дни. По този начин грубо и недвусмислено е погазено правото на гражданите да се информират подробно за съдържанието на проекта и така да оформят своето мнение.

С оглед изложеното, считаме, че са налице процесуални пропуски в процедурата по обществено обсъждане, което накърнява правата на гражданите, и е необходимо да се проведе нова процедура, която да бъде законосъобразна.

III. Относно предложения проект

Относно предложения проект искаме да поставим следните възражения, на които очакваме общинските власти да дадат мотивирано становище и да предприемат действия с дълготрайни принципни решения:

1. Обществеността очаква становище относно това, защо теренът УПИ III-640 е реституиран, въпреки че върху площта на този имот далеч преди влизането в сила на реституционния закон, са извършени благоустройствени мероприятия въз основа на одобрен проект за изграждане на сградата на ул. „Вежен“ 25 – подпорни стени, затревяване и залесяване с декоративни дървета. Според трайната съдебна практика междублоковото пространство не подлежи на реституция, независимо че върху него точно не са изградени конкретни сгради. Същото се отнася и за т.нар. "тревна площ" или наречено по друг начин - *затревена площ, зелена площ, затревяване, залесяване, засадена площ, озеленяване, озеленени площи*. **Върховните съдилища разясняват, че благоустрояването и озеленяването по смисъла на чл. 61 от ЗУТ са неделима част, елемент от едно комплексно по своята същност мероприятие, които имат характер на застрояване и са пречка площта да се счита за свободна.** Зеленото строителство, съобразно константната практика на ВАС, представлява строителна дейност, която не позволява възстановяване на собствеността. Когато строително мероприятие е комплексно по своя характер, реализираната инфраструктура и вертикална планировка са неразривни негови части, в това число и намиращите се в междублоковото пространство тревни площи, алеи и детски площадки. Българският съд изтъква, че наличието на озеленени площи в жилищен комплекс не може да се възприеме като свободна площ. В този смисъл, считаме, че така предложения градоустройствен план и проект, не отговарят на **законовитве изисквания за озеленяване.**

2. На терена (УПИ III-640) съществуваше едра дървесна растителност – 3 кестена и един габър (на повече от 70 години). След преобразуването на терена в частна собственост, същите бяха унищожени и отсечени през 2018 г., за да се започне процедурата, обект на сегашното възражение. Потенциалното

премахване на многогодишните дървета беше в основата на нашите обжалвания и по време на предишната процедура, целяща отново застрояване на имота (със заповед РД-09-159 от 11.07.2016г.), като същата беше прекратена и смяната на статута на УПИ IV-640 не се осъществи. В промеждутъка 2016-2018 г. имотът смени собственикът си, като унищожаването на едрата растителност се случи при настоящия собственик – Ди Пи Ай Инвест ЕООД. На последния, бе издадено предписание от Общината за възстановяване на насилствено изсъхналите дървета. **Предписанието (080 ЕК от 03.10.2018г.), на името на собственика на парцела, и към днешна дата не е изпълнено!** Същевременно, Общината застава зад собственика, като разработва представения ни проект за изграждане на многостажна сграда, разположена на територията на умъртвената едра дървесна растителност, предполагащ озеленяване на терена над предвиждания паркинг, където едра растителност не би могла да вирее.

Предписанието на законовата разпоредба на чл. 63, ал. 2 ЗУТ, урежда **отсичането на дълготрайни декоративни дървета и дървета с историческо значение**, че може да се извърши само по изключение и то въз основа на санитарна експертиза за състоянието им, при това за всеки един дървесен вид и екземпляр. (така Решение № 8657 от 11.07.2016 г. по адм. д. № 93 / 2015 на Върховния административен съд).

Съгласно Решение № 7677 от 24.06.2008 г. на ВАС по адм. д. № 11862 / 2007г. „Дървесните видове като улично озеленяване по смисъла на чл. 61 ал. 2 от ЗУТ са публична общинска собственост съгласно разпоредбата на чл. 61 ал. 4 от ЗУТ. Съгласно нормата на чл. 62, ал. 3 ЗУТ, те се устройват като защитени територии по см. на чл. 8, т. 4 от ЗУТ.“

С решението си да одобри процедурата по смяна на статута на УПИ-640 Общината недвусмислено влиза в конфликт със становището си за възстановяването на унищожената растителност от дълготрайни декоративни дървета и дървета с историческо значение.

3. Съгласно Решение № 1115 от 28.01.2010 г. на ВАС по адм. д. № 9065 / 2009. г. „Игрището, детските площадки, бетоновите алеи и зелените площи, са част от комплексното строителство – съоръжения, инфраструктура и озеленяване, като дори и озеленяването е присъщо необходимо.“ Считаме, че предложеният ни проектът не е комплексно съобразен с тези изисквания. Отстраняването на зелените площи се явява недопустимо действие на възложителят на проекта. В духа на „Зелен Лозенец“ ние се обявихме против **презастрояването на района още по време на предишната процедура, която целеше същото – застрояване на парцела.**

4. Отделно съгласно чл. 61 от ЗУТ в териториите на общините се устройват **озеленени площи**, обединени в зелена система, като средство за подобряване на микроклимата и хигиенните условия и за организиране на отдиха на населението. Основа на зелената система са озеленените площи за широко обществено ползване, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от национално или общинско значение - паркове, градини, улично озеленяване. **Допълващи зелената система са озеленените площи за ограничено обществено ползване в имотите за жилищни, вилни, обществени, производствени, курортни и**

спортни сгради и комплекси, както и озеленените площи с друго специфично предназначение. Съгласно чл. 61 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) в територията на общините се устройват озеленени площи (зелена система) като средство, *inter alia*, за **подобряване на микроклимата и хигиенните условия.** (в този смисъл е Решение № 8022 от 10.06.2013 г. по адм. д. № 1457/2013 на Върховния административен съд). С одобрението на проекта обаче **озеленената площ ще бъде унищожена.**

5. Съгласно предоставения ни проект за изменение на плана за регулация и застрояване не стана ясно дали се предполага да бъде спазено отстояние по чл. 31 от ЗУТ. Съгласно разпоредбата разстоянията между две жилищни сгради през страничната граница на съседни урегулирани поземлени имоти е сборът от изискващите разстояния на всяка от сградите до границата между имотите. Нормативите за разстояния до страничните граници на урегулираните поземлени имоти по ал. 1 и 2 се прилагат за сгради с дълбочина до 16 м. За частта от сградата с по-голяма дълбочина към разстоянията до страничните граници на урегулираните поземлени имоти по ал. 1 и 2 се добавя 30 на сто от увеличената дълбочина над 16 м. В урегулиран имот с лице към две улици разстоянията за дълбочината над 16 м се увеличават, докато достигнат стойност с 2 м по-голяма от норматива за разстояние до странична граница по ал. 1 и 2.

6. Съгласно Решение № 9526 от 11.07.2018 г. по адм. д. № 943 / 2018 на Върховния административен съд когато се касае за строеж, разположен в **ЪГЛОВ УПИ**, както е в случая, за него са приложими изискванията за разполагане на сгради на основното застрояване по чл. 27 и по изр. 3 на чл. 31, ал. 5 от ЗУТ. **В случая, тези изисквания не могат да бъдат спазени.**

7. Сградата, чиито проект ни беше представен, е с твърде голяма площ, за да се построи на такъв малък поземлен участък – **многоетажна пунктова сграда от две тела с височина до 19 м. и до 26 м.** Считаме, че построяването на сграда с такива мащаби, непосредствено до жилищния блок ще засегне грубо нормалния начин на живот в околните сгради, в това число достъпа на слънчева светлина, въздух, спокойно преминаване на хора и моторни превозни средства.

8. **В допълнение, проектът не е съобразен с противоземетръсните изисквания за отстояние от съседните сгради и със спецификата на района – прилежаща подпорна стена, оформена върху свлачище, продължението, на която минава непосредствено зад жилищния ни блок (Вежен 25), както и че районът е с глинесто-песъклива почва с множество подпочвени води. Пример за потенциални проблеми е наличното разцепване в основата на нашия блок (вследствие на подпочвеното течение), както и наводнени и неизползваеми подземни гаражи в съседни жилищни сгради (отново вследствие на подпочвени води).**

Прилагаме: *подписка на живущите в сградата и удостоверение за регистрация.*

Т. Васил
Вашин

5 от 12 стр.

Т. Васил
Касенова

Подписка против Проект за ИПРЗ, кв. 236а, м. Лозенец 1-ва част, гр. София, нови УПИ I „за ОЖС и озеленяване“, УПИ 11-165 „за ЖС“ и УПИ 111-640 „за ЖС“ от собствениците в сграда, находяща се в град София, ж.к. „Лозенец“, ул. „Вежен“, № 25.

ул. Вежен Вход Г

№	Живуш в обект	Три имена	Подпис
1		Детислава Ефимов	
2		Марияна Ефимов	
3		Михаил Русин	
4		Иван Пазванков	
5		Еми Пазванкова	
6		Георги Кочев	
7		Златка Рочева	
8		Бонра Колева	
9		Марияна Рочева	
10		Венета Стефанова	
11		Василия Костева	
12		Румяна Костева	
13		Антония Костева	
14		Стефаниа Костева	

Подписка против Проект за ИПРЗ, кв. 236а, м. Лозенец 1-ва част, гр. София, нови УПИ I „за ОЖС и озеленяване“, УПИ 11-165 „за ЖС“ и УПИ 111-640 „за ЖС“ от собствениците в сграда, находяща се в град София, ж.к. „Лозенец“, ул. „Вежен“, № 25.

№	Живуш в обект	Три имена	Подпис
1		Горжанка Горжанова	
2		Снежана Горжанова	
3		Михаил Клисурски	
4		Тодорка Горжанова	
5		Рузика Асенова	
6		Проца Чамован	
7		Ива Крестанова	
8		Бела Кежкова	
9		Тодорка Димитрова	

Подписка против Проект за ИПРЗ, кв. 236а, м. Лозенец 1-ва част, гр. София, нови УПИ I „за ОЖС и озеленяване“, УПИ 11-165 „за ЖС“ и УПИ 111-640 „за ЖС“ от собствениците в сграда, находяща се в град София, ж.к. „Лозенец“, ул. „Вежен“, № 25.

№	Живуш в обект	Три имена	Подпис
1		Райко	Хаджисидеров
2		Любинка	Георгиева
3		Светла	Марчева
4		Светослава	Даричева
5		Ангелина	Лукчева
6		Здравка	Николова
7		Ивако	Хаджисидеров
8		Мираслав	Димитров

Подписка против Проект за ИПРЗ, кв. 236а, м. Лозенец 1-ва част, гр. София, нови УПИ I „за ОЖС и озеленяване“, УПИ 11-165 „за ЖС“ и УПИ 111-640 „за ЖС“ от собствениците в сграда, находяща се в град София, ж.к. „Лозенец“, ул. „Вежен“, № 25, вх. Д.

№	Живущ обект	в	Три имена	Подпис
1			Томасин ; Томасин	
2			Делна ; Соколов	
3			Стефан ; Ангелов	
4			Станислав ; Станков	
5			Сорби ; Ангелов	
6			Михаил ; Шичков	
7			Дорискина ; Возражан	
8			Делислава ; Младанова	
9			Валери ; Димитров	
10			Зорна ; в - непознати	
11			Емануела ; Миланова	
12			Доржан ; Станков	1

10 от 12 стр

Подписка против Проект за ИПРЗ, кв. 236а, м. Лозенец 1-ва част, гр. София, нови УПИ I „за ОЖС и озеленяване“, УПИ 11-165 „за ЖС“ и УПИ 111-640 „за ЖС“ от собствениците в сграда, находяща се в град София, ж.к. „Лозенец“, ул. „Вежен“, № 25.

№	Живуш в обект	Три имена	Подпис
1.		Борис	Талков
2		Андрей	Талков
3		АЛЕКСАНДЪР	Алев
4		Корна	Георгиев
5.		Марина	Тодоров
6.		Кристина	Василев
7.		Вирна	Тодоров
8		Мелодия	Тодоров
9		Еми	Марков
10		Антонета	Младенова
11		Юли	Тодоров
12		15 Васильов	Андреев
13		25 Румели	Андреев
14		Александра	Кварова
15		Мариан	Кварова
16		Борис	Георгиев
17		Георги	Георгиев
18.		Десислава	Георгиев
19.		Елена	Георгиев
20.		Васил	Георгиев

Подписка против Проект за ИПРЗ, кв. 236а, м. Лозенец 1-ва част, гр. София, нови УПИ I „за ОЖС и озеленяване“, УПИ 11-165 „за ЖС“ и УПИ 111-640 „за ЖС“ от собствениците в сграда, находяща се в град София, ж.к. „Лозенец“, ул. „Вежен“, № 25.

№	Живуш в обект	Три имена		Подпис
21		Борислав	Николай	
22		Треслав	Николай	
23		Кристиана	Зорница	
24		Виктор	Тодор	
25		Борислав	Николай	