

Заглавие **становище ПУП Овча Купел 1**

От <office@izpravise.bg>

До <so_ok@ovchakupel.bg>

Дата 15.07.2022 02:52



Ур. Георгиев

- Stanovishte PUP Ovcha Kupel 102020.docx(~19 КБ)

Уважаеми г-н кмет,

уважаеми г-н главен архитект,

Приложено изпращаме становището на гражданска платформа Изправи се.БГ относно обществено обсъждане на проект за ПУП – план за регулация(ПР) и план за застрояване(ПЗ) за реструктуриране на м. „Овча купел-1, 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р.“ с прилагане на чл.22, ал.8 от ЗУТ; заедно с план-схеми по чл.108 от ЗУТ.

СО-район "Овча купел"

Деловодство тел. 9554462/237 или 238

Вх. № РОК22-ГР00-244-[11]

Регистриран на 15.07.2022



До г-н Ангел Стефанов
Кмет на р-н Овча Купел

До г-н Здравко Здравков
Главен архитект на
Столична община

Копие до г-жа Йорданка
Фандъкова
Кмет на Столична община

СТАНОВИЩЕ

От гражданска платформа Изправи се.БГ
Адрес гр. София пл. П.Р. Славейков №4а ет. 3, e-mail: office@izpravise.bg

Относно обществено обсъждане на проект за ПУП – план за регулация(ПР) и план за застрояване(ПЗ) за реструктуриране на м. „Овча купел-1, 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р.“ с прилагане на чл.22, ал.8 от ЗУТ; заедно с план-схеми по чл.108 от ЗУТ

Уважаеми г-н Стефанов,

Уважаеми г-н Здравков,

Уважаема г-жо Фандъкова,

Във връзка с представения на 30.06.2022г. ПУП – план за регулация(ПР) и план за застрояване(ПЗ) за реструктуриране на м. „Овча купел-1, 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р. и представянето на обществено обсъждане, обявено със заповед №РОК22-РД09-204/15.06.2022г. на кмета на район Овча Купел изразяваме удовлетворението си от част от нанесените корекции след предходните обсъждания на плана по отношение на предвидения терен за училище в кв. 104, 4-та част, запазването на УПИ II кв. 108 като терен за озеленяване, запазването на терена пред 88 СУ в кв. 119 за озеленяване.

Подкрепяме прилагането на редукия на имотите по чл. 16 от ЗУТ като настояваме тя да не е в рамките на 6-14%, а за всички имоти с прилагане на чл. 22 ал. 8 редукията да бъде 24-25% за всички тези имоти без фаворизиране на едни спрямо други.

Едновременно с това сме силно загрижени от опита подмолно и без да е видно за широката общественост да се позволи значителни терени, които бяха отредени като терени от зелената система в предишни разработки на плана да се отреждат като терени за „озеленяване и КОО“, като по този начин те не се смятат за терени част от зелената система за широко обществено ползване и не се ползват от защитата на чл. 62а от ЗУТ и чл. 11 от ЗУЗСО, напротив в тях е допустимо високо-интензивно застрояване според устройствената зона и отреждане изцяло за комплексно обществено обслужване. С цел дългосрочното им съхранение настояваме всички тези терени да бъдат отредени единствено за озеленяване. Това включва УПИ II кв. 103в, УПИ IV кв. 106, УПИ I кв. 106А в 4-та част; УПИ III кв. 109, УПИ III кв. 107б, УПИ I кв. 126 в 5-та част; УПИ VIII кв. 3б, УПИ III кв. 125 в 6-та част на квартала. С оглед гарантиране на обществения интерес и реализиране на подробния план така, както е обсъден от жителите на Овча Купел настояваме горепосочените терени да бъдат отредени единствено за озеленяване, по начина, по който в графичната част на плана за регулация и застрояване не е предвидено застрояване в урегулираните имоти, а имотите, отредени за „КОО и озеленяване“, в които вече има реализирано застрояване на обществени сгради следва да бъдат разделени на терени за КОО и отделни терени за озеленяване, за да се гарантира, че няма да се злоупотребява при евентуално ново застрояване към имотите за обществено обслужване.

От друга страна отново изразяваме несъгласието си с предвидените в плана проекти, които противоречат на обществения интерес, биха затруднили движението в квартала и претоварили определени части от квартала с твърде интензивно ново застрояване:

Категорично се противопоставяме на допуснатото застрояване в УПИ III кв. 104б и отреждането на имота за „паркинг и ОО“. Наличието на предвидено застрояване и възможност за строителство на сгради за обществено обслужване в непосредствена близост до бл. 408 противоречи на обществения интерес. Намерението на собствениците за използване на имота не за паркинг, а за застрояване се вижда и от тяхно становище, изпратено до Столична община, което допълнително говори за подвеждащото отреждане на терена и за „паркинг“, който вместо това се позволява да бъде унищожен. Това би създавало допълнителен сериозен проблем с паркирането в района като отнеме паркоместа и доведе до още автомобили. Настояваме този терен да бъде отреден изцяло за обществен паркинг, част от уличната мрежа като се гарантира незастрояването му с придобиването на терена от страна на

Столична община и отреждането му като имот публична общинска собственост.

Противопоставяме се и на намерението най-големият паркинг в 5-та част на квартала да бъде застроен като част от терен за „магазини, офиси, трафопост и платен паркинг“ в УПИ III кв. 108. В настоящия план този терен за застрояване дори е разширен спрямо предходното обществено обсъждане като обхваща терени, част от съседното УПИ II за озеленяване. Считаме това предложение за вредно за обществения интерес и настояваме за запазване на терена за паркинг и озеленяване без допускане на застрояване в междублоковото пространство.

Намираме „обезщетението“ на поземлен имот 68134.4334.9522 в рамките на две УПИ с обща площ 10,4 дка и общо РЗП 36000м² за несправедливо и лобистко. За тези имоти се допуска изключително високо застрояване, от 42 метра до кота корниз и дори добавяне на общински терени от над 700м², позволяващи допълнително мащабно застрояване без аргумент за необходимостта от това решение и как то кореспондира с обществения интерес. Тези имоти следва да бъдат редуцирани като площ, височина и интензивност на допуснатото застрояване.

Категорично се противопоставяме на предвиденото застрояване в кв. 107а УПИ II, което за пореден път генерира недоволство от голяма част от живущите в съседните блокове и квартала като цяло и считаме, че подобно застрояване не бива да се допуска в близост до съществуващи жилищни сгради.

Продължаваме да не подкрепяме предвиденото застрояване в кв. 122, кв. 116а, кв. 11 УПИ I и II, кв. 103

Считаме, че предвидените терени за обезщетяване на собственици следва да решават проблеми, а не просто да ги изместват и във връзка с това не сме съгласни с предвиденото ново строителство в кв. 101в УПИ XI, кв. 128 и кв. 118 в непосредствена близост до съществуващи жилищни сгради.

По време на общественото обсъждане не получихме отговор и за необходимостта от повишаване етажността на застрояване на имота за „социални дейности“ в кв. 118 УПИ VIII от два на шест етажа и смятаме, че повишаване на етажността следва да се допуска само след информиране и съгласие на обществеността.

Не на последно място считаме, че приоритизирането на възможностите на чл. 22 ал. 8 от ЗУТ за сметка на възможностите за изкупуване и отчуждаване на частни имоти за публични нужди претоварва територията и не обслужва обществения интерес като застрояването в кв. 121, 130, 116, 117, 118 на практика правят невъзможно реализирането на парк Кукуряк като обширен парк

в тази част на града, възползвайки се от наличните терени общинска собственост в района.

С оглед на горепосочените бележки настояваме проекта за ПУП – план за регулация(ПР) и план за застрояване(ПЗ) за реструктуриране на м. „Овча купел-1, 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р. да бъде преработен като се вземе предвид основното мнение, изразено по време на общественото обсъждане за редуциране на предвиденото ново застрояване в плана и да бъдат отразени гореописаните искания.

С уважение

Мая Манолова

Войслав Тодоров