

Тема: ПРОТИВ промяната на предназначение на поземлени имоти 68134.4089.119, 68134.4089.120, 68134.4089.602.

От: Zornitsa Buhcheva <

Дата: 28.8.2023 г., 21:51

До: "office@mladost.bg" <office@mladost.bg>

СС: "mladost@spasisofia.org" <mladost@spasisofia.org>

Здравков

архитект на СО

Стефанов

район "Младост"

СО Район МЛАДОСТ
NO Към РМ123-БК08-293-[258]
22.02.2023 / 29.08.2023
КОД REQ38E4FB37



(90)18419030

До:

Арх. Здравко

Главен

Арх. Стефан

Кмет на

СТАНОВИЩЕ

В качеството си на жител на район Младост

ОТНОСНО: Обществено обсъждане на Проект за ПУП – ИПРЗ за нов УПИ V-119, 120, 602 за „жс, пг и тп“ и нов УПИ VI-119,120,602 за „жс, пг и тп“ /ПИ 68134.4089.119, ПИ 68134.4089.120, ПИ 68134.4089.602/, кв. 29, м., „Младост 4“, район „Младост“ СО

Уважаеми арх. Здравко Здравков,

Уважаеми арх. Стефан Стефанов,

Бих искал/а да изкажа мнението си ПРОТИВ промяната на предназначение на поземлени имоти 68134.4089.119, 68134.4089.120, 68134.4089.602. В момента то е за обществено обслужване, което не позволява издигането на жилищен блок, но е започната процедура за смяната на предназначението в ЖС, което ще позволи издигането на блок.

Смятам, че разрешаването на още нови строежи в тази част на квартала ще има сериозни негативни последици за района. На първо място застрояването на Младост върви с бързи темпове, на които Столичната община не може да смогне що се отнася до изграждането на улична инфраструктура, канализация, детски градини, училища, социални услуги, уредени зелени площи, паркиране и др. И без това замърсения въздух в квартала ще се влоши още повече, а проблемите с автомобилния трафик само ще се изострят допълнително. Притеснително е, че се дава приоритет на промяната на ПУП с нова жилищна сграда, а на заден план остават редица важни за квартала проекти, като изкупуване на парцели за нови детски градини, връщането на сградата на Детската млечна кухня в детска градина, пробивът Копенхаген, етажни паркинги, предвидените по ПУП училища в Младост 4 и Младост 6 и др. Не е направен и анализ на ефектите от издигането на блок върху обсъждания парцел.

В последващото Приложение 1 са разгърнати по-подробно всеки от гореспоменатите проблеми, които ясно показват нуждата от сериозно преразглеждане на идеята за промяна на предназначението.

Благодаря ви!

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Ж.к. Младост е вече може би най-големият столичен квартал по брой жители и в същото време един от най-застрояваните с оглед благоприятното му разположение в града, близостта му до планината, наличието

на бизнес парк и добрата транспортна обезпеченост. Вследствие на тези фактори, населението му не спира да расте. В последните години не спира недоволството на нас, жителите на Младост, от нови и нови проекти на застрояване на междублокови пространства, които намаляват още повече изчезващите свободни площи и влошават допълнително вече претоварената инфраструктура във всичките ѝ разновидности.

Наред със застрояването вътре в Младост вървят процеси по унищожаване на огромни зелени и свободни площи **около** квартала. От години парк "Въртопо" бива "изяждан" все повече от нови строежи в Младост 2 и Младост 1. Зелените гори около Камбаните, намиращи се в съседния район Панчарево, също биват неумолимо и безвъзвратно загубени и заменени от бетон. Затова е ключово да опазим колкото се може вътрешнокварталните парцели от застрояване, особено когато в действащия ПУП там не е предвидено да се издига блок. Аз, като жител на Младост, споделям тревогите и опасенията на моите съкварталци и съм **ПРОТИВ промяната на предназначение на поземлени имоти 68134.4089.119, 68134.4089.120, 68134.4089.602** поради следните причини:

1) Презастрояване

Както вече беше изтъкнато, множество площи в междублоковите пространства или в непосредствена близост до блоковете в Младост се застрояват и тази тенденция не спира. Младост 4 например е безпрецедентна строителна площадка в последните години. Като се добавят и обграждащите квартала строежи във Въртопо, Камбаните и Горубляне (предложени с ПУП Горубляне-Запад), то тази част от града бързо ще стане пренаселена и претоварена.

2) Промяната на предназначение

В Младост има вече подобен казус - със смяната на предназначение на Кондор в Младост 3. Парцелът, предвиден за разрастване на поликлиниката в Младост 3, е продаден от общината на частен инвеститор с предназначение за търговия и офиси. Бързо се превръща в един от символите на квартала и любимо място за всички младостчани. Преди няколко години обаче предназначението е сменено, противно на резултатите от обществените обсъждания в Младост за приемането на ПУП за Младост 3 през 2009г. Сега се води дело от околните живущи, защото там блок никога не е било предвидено да има и ще влоши сериозно средата там с подобни последици, като обсъждания в момента казус за имота в Младост 4.

3) Мръсен въздух и зелена система

На 9 ноември 2021г. Столичната община бе осъдена за мръсния въздух в столицата. Бързото разрастване на жилищни площи, в комбинация с неадекватните транспортни и градоустройствени политики на управляващите града, водят до стотици смъртни случаи на година вследствие на замърсения въздух. Застрояването на обсъжданите парцели с нов блок само още повече ще влоши тази ситуация.

Относно задължителното 40% озеленяване на бъдещия блок, прекалено много практика има на злоупотреби с този аспект, за да се даде разрешително за строеж. Най-скорошният е от бл.388 в Младост 3, построен на мястото на бивш пазар. Озеленяването на блока вече е в миналото, а на негово място бе обособен паркинг. Общинските институции и полицията бяха сезирани, но се оказа, че нямат правомощия да направят нищо по въпроса.

4) Сметоизвозване

Младост е заринат от боклук. Бързо увеличаващите се жилищни сгради водят до нуждата от по-добро обслужване на сметта, но всъщност се случва точно обратното. Препълнени контейнери, счупени кофи, редовно трупане на боклук около кофите, миризми и следи от боклук. Това е реалността в квартала и тя става все по-негативна. Преди да се разреши изменението на ПУП, което да позволи нов блок на място, където не е предвидено такъв, следва да се разреши кризата с боклука, обхванал Младост.

5) Още трафик

Издигането на нов блок ще донесе още трафик към вече прекомерния в квартала ни, ще привлече още автомобили, влошавайки ситуацията с въздуха в района, ще създаде нуждата от още паркоместа. Градът ни

и без това има по-високо ниво на моторизация отколкото останалите европейски столици (0,79 автомобили на всеки възрастен спрямо 0,574 за големите градове в ЕС, според изследване на Софияплан от 2021г.), нямаме нужда от привличането и стимулирането на още автомобилен транспорт. Такъв подход е и в нарушение на заложените в Дългосрочната стратегия за развитие на София и крайградските територии до 2050 г. стъпки за намаляване на автомобилния трафик (стъпка 5, Направление Транспорт).

6) Нови строежи без нужната публична инфраструктура

С оглед на досегашната практика, Столичната община изостава сериозно с изграждането на обществената инфраструктура в Младост, което създава подобни проблеми, като тези в наскоро появилите се комплекси в Манастирски ливади - изток, Кръстова вада, Студентски град, Малинова долина. Липса на главни пътни артерии (прим. бул. Копенхаген), липса на тротоари (прим. по ул. Ат. Москов), липса на основна канализация, остра нужда от детски градини и училища (особено в Младост 4), недостиг на зелени площи и детски площадки, липса на многоетажни паркинги, липса на местни социални институции, остра нужда от повече културни мероприятия и локации, сериозно изоставане с велосипедната инфраструктура, неоптимизиран градски транспорт. Малко е вероятно изведнъж общината да влезе в ролята си и да започне да създава обществената инфраструктура преди ситуацията да е станала критична, а тя вече е такава. Така, частните инвеститори за пореден път поемат инициативата преди общината да успее да поеме своите отговорности, създавайки сериозен проблем в района около обсъждания имот.

7) Детски градини

Притеснителен е фактът, че СО изостава с осигуряването на достатъчно места в детските градини и ясли в цял Младост. Промяната на предназначение на обсъждания имот няма да помогне за решаването на този проблем, а само ще го задълбочи. Над 200 деца от Младост останаха извън системата на обществените детски заведения през 2023г. С издигането на новия блок тази бройка ще се повиши. След като общината не може да се справи с този недостиг с вече съществуващите блокове е очевидно, че няма да се справи и с новопредвидени такива. А да се позволи изграждането на нови жилищни площи без да е помислено за базови нужди, една от които е отглеждането на децата, е в ущърб и на собственика на парцела, и на всички граждани на Младост.

С оглед на всичко гореизброено, смятам, че **промяната на предназначение на поземлени имоти 68134.4089.119, 68134.4089.120, 68134.4089.602 трябва да се прекрати**, за да не окаже негативен ефект както върху съседните блокове, така и върху целия ни квартал.

Вместо това предлагам парцелът да се използва с положителен ефект за целия квартал. Вариантите са много, но ето няколко примера:

- Да се направи етажен паркинг с публично-частно партньорство - това трябва да върви ръка за ръка със засилване на контрола относно неправилното паркиране около въпросния имот, разчертаване на паркоместа в района, освобождаване на тротоари и зелени площи от неправилно паркирали автомобили
- Да се замени за друг имот и този да стане общински
- Да се изкупи -> ще отвори възможността за публичен етажен паркинг, или за създаване на зелена площ (безпрецедентно за Младост и обратно на тенденциите), или за спортни дейности, или за детска площадка

Упи 5 и 6 неслучайно по ПУП не са предвидени за ЖС и би било груба грешка сега да се променя това.

В момента до бл. 429 вече започна изграждането на ДВА БЛОКА на място, на което можеше да има прекрасна детска площадка! Но вместо да има къде да играят децата ни и да дишат по-чист въздух, сега те ще дишаш праха от строежите, които ще продължат три години!!!

Ще остане ли незастроено място в Младост?

С уважение,

ПРОТИВ промяната на предназначение на поземлени имоти 68134.4089.119, 68134.4089.120, 68134.4089.602.

Зорница Бухчева

— Прикачени файлове: _____

Становище Моториста Младост 4.pdf

107 KB

До:

Арх. Здравко Здравков
Главен архитект на СО

Арх. Стефан Стефанов
Кмет на район "Младост"

СТАНОВИЩЕ

В качеството си на жител на район Младост

ОТНОСНО: Обществено обсъждане на Проект за ПУП – ИПРЗ за нов УПИ V-119, 120, 602 за „жс, пг и тп“ и нов УПИ VI-119,120,602 за „жс, пг и тп“ /ПИ 68134.4089.119, ПИ 68134.4089.120, ПИ 68134.4089.602/, кв. 29, м. „Младост 4“, район „Младост“ СО

Уважаеми арх. Здравко Здравков,
Уважаеми арх. Стефан Стефанов,

Бих искал/а да изкажа мнението си **ПРОТИВ** промяната на предназначение на **поземлени имоти 68134.4089.119, 68134.4089.120, 68134.4089.602**. В момента то е за обществено обслужване, което не позволява издигането на жилищен блок, но е започната процедура за смяната на предназначението в ЖС, което ще позволи издигането на блок.

Смятам, че разрешаването на още нови строежи в тази част на квартала ще има сериозни негативни последици за района. На първо място застрояването на Младост върви с бързи темпове, на които Столичната община не може да смогне що се отнася до изграждането на улична инфраструктура, канализация, детски градини, училища, социални услуги, уредени зелени площи, паркиране и др. И без това замърсения въздух в квартала ще се влоши още повече, а проблемите с автомобилния трафик само ще се изострят допълнително. Притеснително е, че се дава приоритет на промяната на ПУП с нова жилищна сграда, а на заден план остават редица важни за квартала проекти, като изкупуване на парцели за нови детски градини, връщането на сградата на Детската млечна кухня в детска градина, пробивът Копенхаген, етажни паркинги, предвидените по ПУП училища в Младост 4 и Младост 6 и др. Не е направен и анализ на ефектите от издигането на блок върху обсъждания парцел.

В последващото Приложение 1 са разгърнати по-подробно всеки от гореспоменатите проблеми, които ясно показват нуждата от сериозно преразглеждане на идеята за промяна на предназначението.

Благодаря ви!

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Ж.к. Младост е вече може би най-големият столичен квартал по брой жители и в същото време един от най-застрояваните с оглед благоприятното му разположение в града, близостта му до планината, наличието на бизнес парк и добрата транспортна обезпеченост. Вследствие на тези фактори, населението му не спира да расте. В последните години не спира недоволството на нас, жителите на Младост, от нови и нови проекти на застрояване на междублокови пространства, които намаляват още повече изчезващите свободни площи и влошават допълнително вече претоварената инфраструктура във всичките ѝ разновидности.

Наред със застрояването вътре в Младост вървят процеси по унищожаване на огромни зелени и свободни площи **около** квартала. От години парк "Въртопо" бива "изяждан" все повече от нови строежи в Младост 2 и Младост 1. Зелените гори около Камбаните, намиращи се в съседния район Панчарево, също биват неумолимо и безвъзвратно загубени и заменени от бетон. Затова е ключово да опазим колкото се може вътрешнокварталните парцели от застрояване, особено когато в действащия ПУП там не е предвидено да се издига блок. Аз, като жител на Младост, споделям тревогите и опасенията на моите съкварталци и съм **ПРОТИВ промяната на предназначение на поземлени имоти 68134.4089.119, 68134.4089.120, 68134.4089.602** поради следните причини:

1) Презастрояване

Както вече беше изтъкнато, множество площи в междублоковите пространства или в непосредствена близост до блоковете в Младост се застрояват и тази тенденция не спира. Младост 4 например е безпрецедентна строителна площадка в последните години. Като се добавят и обграждащите квартала строежи във Въртопо, Камбаните и Горубляне (предложени с ПУП Горубляне-Запад), то тази част от града бързо ще стане пренаселена и претоварена.

2) Промяната на предназначение

В Младост има вече подобен казус - със смяната на предназначение на Кондор в Младост 3. Парцелът, предвиден за разрастване на поликлиниката в Младост 3, е продаден от общината на частен инвеститор с предназначение за търговия и офиси. Бързо се превръща в един от символите на квартала и любимо място за всички младостчани. Преди няколко години обаче предназначението е сменено, противно на резултатите от обществените обсъждания в Младост за приемането на ПУП за Младост 3 през 2009г. Сега се води дело от околните живущи, защото там блок никога не е било предвидено да има и ще влоши сериозно средата там с подобни последици, като обсъждания в момента казус за имота в Младост 4.

3) Мръсен въздух и зелена система

На 9 ноември 2021г. Столичната община бе осъдена за мръсния въздух в столицата. Бързото разрастване на жилищни площи, в комбинация с неадекватните транспортни и градоустройствени политики на управляващите града, водят до стотици смъртни случаи на година вследствие на замърсения въздух. Застрояването на обсъжданите парцели с нов блок само още повече ще влоши тази ситуация.

Относно задължителното 40% озеленяване на бъдещия блок, прекалено много практика има на злоупотреби с този аспект, за да се даде разрешително за строеж. Най-скорошният е от бл.388 в Младост 3, построен на мястото на бивш пазар. Озеленяването на блока вече е в миналото, а на негово място бе обособен паркинг. Общинските институции и полицията бяха сезирани, но се оказа, че нямат правомощия да направят нищо по въпроса.

4) Сметоизвозване

Младост е заринат от боклук. Бързо увеличаващите се жилищни сгради водят до нуждата от по-добро обслужване на сметта, но всъщност се случва точно обратното. Препълнени контейнери, счупени кофи, редовно трупане на боклук около кофите, миризми и следи от боклук. Това е реалността в квартала и тя става все по-негативна. Преди да се разреши изменението на ПУП, което да позволи нов блок на място, където не е предвидено такъв, следва да се разреши кризата с боклука, обхванал Младост.

5) Още трафик

Издигането на нов блок ще донесе още трафик към вече прекомерния в квартала ни, ще привлече още автомобили, влошавайки ситуацията с въздуха в района, ще създаде нуждата от още паркоместа. Градът ни и без това има по-високо ниво на моторизация отколкото останалите европейски столици (0,79 автомобили на всеки възрастен спрямо 0,574 за големите градове в ЕС, според изследване на Софияплан от 2021г.), нямаме нужда от привличането и стимулирането на още автомобилен транспорт. Такъв подход е и в нарушение на заложените в Дългосрочната стратегия за развитие на София и крайградските територии до 2050 г. стъпки за намаляване на автомобилния трафик (стъпка 5, Направление Транспорт).

6) Нови строежи без нужната публична инфраструктура

С оглед на досегашната практика, Столичната община изостава сериозно с изграждането на обществената инфраструктура в Младост, което създава подобни проблеми, като тези в наскоро появилите се комплекси в Манастирски ливади - изток, Кръстова вада, Студентски град, Малинова долина. Липса на главни пътни артерии (прим. бул. Копенхаген), липса на тротоари (прим. по ул. Ат. Москов), липса на основна канализация, остра нужда от детски градини и училища (особено в Младост 4), недостиг на зелени площи и детски площадки, липса на многоетажни паркинги, липса на местни социални институции, остра нужда от повече културни мероприятия и локации, сериозно изоставане с велосипедната инфраструктура, неоптимизиран градски транспорт. Малко е вероятно

изведнъж общината да влезе в ролята си и да започне да създава обществената инфраструктура преди ситуацията да е станала критична, а тя вече е такава. Така, частните инвеститори за пореден път поемат инициативата преди общината да успее да поеме своите отговорности, създавайки сериозен проблем в района около обсъждания имот.

7) Детски градини

Притеснителен е фактът, че СО изоставя с осигуряването на достатъчно места в детските градини и ясли в цял Младост. Промяната на предназначение на обсъждания имот няма да помогне за решаването на този проблем, а само ще го задълбочи. Над 200 деца от Младост останаха извън системата на обществените детски заведения през 2023г. С издигането на новия блок тази бройка ще се повиши. След като общината не може да се справи с този недостиг с вече съществуващите блокове е очевидно, че няма да се справи и с новопредвидени такива. А да се позволи изграждането на нови жилищни площи без да е помислено за базови нужди, една от които е отглеждането на децата, е в ущърб и на собственика на парцела, и на всички граждани на Младост.

С оглед на всичко гореизброено, смятам, че **промяната на предназначение на поземлени имоти 68134.4089.119, 68134.4089.120, 68134.4089.602 трябва да се прекрати**, за да не окаже негативен ефект както върху съседните блокове, така и върху целия ни квартал.

Вместо това предлагам парцелът да се използва с положителен ефект за целия квартал. Вариантите са много, но ето няколко примера:

- Да се направи етажен паркинг с публично-частно партньорство - това трябва да върви ръка за ръка със засилване на контрола относно неправилното паркиране около въпросния имот, разчертаване на паркоместа в района, освобождаване на тротоари и зелени площи от неправилно паркирали автомобили
- Да се замени за друг имот и този да стане общински
- Да се изкупи -> ще отвори възможността за публичен етажен паркинг, или за създаване на зелена площ (безпрецедентно за Младост и обратно на тенденциите), или за спортни дейности, или за детска площадка

Упи 5 и 6 неслучайно по ПУП не са предвидени за ЖС и би било груба грешка сега да се променя това.