



**ДО АРХ. ЛЮБО ГЕОРГИЕВ
ЗАМ.-КМЕТ ПО НАПРАВЛЕНИЕ „ГРАДСКО ПЛАНИРАНЕ“ НА СО**

**КОПИЕ ДО Г-Н ВАСИЛ ТЕРЗИЕВ
КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА**

ОТНОСНО:

Възражение срещу проект за ПУП на основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ – ИПРЗ за кв. 58, УПИ III – 1063 „за ОО“, УПИ VIII – 993 „за ЖС и ПГ“, УПИ XIII – 993 „за ЖС и ПГ“ и УПИ XIV – 993 „за ЖС и ПГ“, местност „ж.к. Хаджи Димитър“, район „Подуяне“ – СО

ВЪЗРАЖЕНИЕ

След запознаване с представеното мотивирано предложение за изменение на подробен устройствен план и с оглед необходимостта от защита на обществения интерес, на основание чл. 128, ал. 5 от ЗУТ във връзка с чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ, изразявам следното възражение по предложението в представения му вид.

Считаме, че предложеното изменение не следва да бъде подкрепяно, доколкото към настоящия момент **не е доказано в достатъчна степен**, че предвижданото ново устройствено решение е съобразено не само с формалните устройствени показатели за конкретните имоти, но и с цялостната структура на територията, капацитета на съществуващата транспортна и инженерна инфраструктура, зелената система, качеството на околната среда и интересите на населението в непосредствено прилежащата жилищна територия. При преценката следва да се изхожда от обстоятелството, че устройственото планиране има за предмет не изолираното уреждане и застрояване на отделен имот, а организацията и развитието на територията като цяло. Поради това допустимостта на конкретното застрояване **не следва да се преценява единствено на база максимално допустими показатели** за плътност, интензивност и височина, а и с оглед въздействието на предложението върху съществуващата **градска среда и публичната инфраструктура**. Точно поради тази причина изрично настояваме и предлагаме да бъде предмет на **обществено обсъждане**.

ПОДРОБНИ МОТИВИ ЗА ВЪЗРАЖЕНИЕТО:

1. Относно характера на предложеното изменение и режима на преструктуриране на жилищния комплекс:

Имотите, предмет на разработката, са разположени в непосредствена близост до съществуващи жилищни комплекси и попадат в зона с преобладаващо комплексно застрояване съгласно действащия ОУП на Столична община. Съгласно § 5, т. 24 от Допълнителните

Настоящото Възражение се издава в 1 / един / екземпляр – за класиране в УА на район „Подуяне“, а на адресатите се изпраща през СЕОС.

разпоредби на ЗУТ „преструктуриране на жилищни комплекси“ представлява „промяна на тяхната структура и застрояване, включително чрез образуване на урегулирани поземлени имоти за съществуващи и нови сгради, за обществено озеленяване, както и за друго предназначение въз основа на подробен устройствен план“. И именно с оглед на тази легална дефиниция и предвид факта, че в проекта за ПУП– ИПРЗ за кв. 58 се засягат регулационните граници на УПИ VII–„за социална сграда и ТР.П.“, разработката следва да се третира като проект за преструктуриране на жилищен комплекс. Съгласно чл. 22, ал. 4 от ЗУТ „проектите за планове за регулация и застрояване за преструктуриране на жилищния комплекс подлежат на обществено обсъждане по реда на чл. 127, ал. 1 преди внасянето им в експертните съвети по устройство на територията.“ Още повече, при преструктуриране на жилищния комплекс, устройствените параметри следва да се съобразят с вече постигнатите по действащ ПУП за целия кв. 58, както и да се изследват нормите за комплексни отстояния.

2. Относно обществения интерес при устройственото планиране

Предложението следва да бъде оценено и през призмата на обществения интерес и необходимостта от запазване на баланса между частните инвестиционни намерения и интересите на гражданите, живеещи в непосредствено прилежащата територия.

Реализирането на допълнително жилищно застрояване води до увеличаване на интензивността на използване на територията и съответно до увеличаване на:

- броя на обитателите;
- броя на автомобилите и транспортните пътувания;
- потребността от паркиране;
- натоварването на уличната и инженерната инфраструктура;
- антропогенното натоварване на територията;
- необходимостта от зелени и свободни площи;
- потенциалните емисии от транспорт и строителна дейност.

Следователно не е достатъчно да се установи, че конкретното застрояване е формално допустимо в рамките на определени устройствени показатели.

В случая не се доказва, че територията като цяло има необходимия капацитет да поеме допълнителното натоварване, без да се влошават условията на живот на съществуващото население. Именно това е същината на обществения интерес при подобно изменение на ПУП.

3. Липса на проучване, анализ и симулация на транспортното обслужване

Съществен недостатък на представеното предложение е липсата на необходимото проучване, анализ и симулация на транспортното обслужване, чрез които да бъде установено въздействието на предвиденото ново застрояване върху съществуващата транспортна система.

В конкретния случай предложението предвижда ново устройствено решение и допълнително жилищно застрояване в непосредствена близост до съществуващ жилищен комплекс. Поради това наличието на физически транспортен достъп до имотите не е достатъчно, за да се приеме, че е налице необходимото транспортно обслужване.

Настоящото Възражение се издава в 1 / един / екземпляр – за класиране в УА на район „Подуяне“, а на адресатите се изпраща през СЕОС.

Необходимо е да бъде изследвано:

- какъв допълнителен транспортен поток ще бъде генериран от предвиденото застрояване;
- как ще се разпредели този поток по прилежащата улична мрежа;
- как ще се промени натоварването на пиковите часове;
- какъв е капацитетът на прилежащите улици;
- какво е натоварването на близките кръстовища;
- има ли достатъчна пропускателна способност на уличната мрежа;
- необходимо ли е изграждане или реконструкция на транспортна инфраструктура;
- как ще бъде осигурено безопасното пешеходно и автомобилно движение;
- как ще бъде осигурен достъпът на автомобили със специален режим на движение;
- как ще се отрази новото застрояване на транспортното обслужване на съществуващия жилищен комплекс.

Особено важно е да бъде изследвано кумулативното въздействие – не само трафикът, генериран от конкретните имоти, а допълнителното натоварване в контекста на вече реализираното и предвиденото в района застрояване.

При липса на такъв анализ не може да бъде направен обективен извод, че транспортната система разполага с необходимия капацитет.

Следователно липсата на транспортен анализ не представлява просто липса на допълнителен документ, а липса на фактическа основа за преценка на един от съществениите ефекти на предлаганото изменение.

Поради това считам, че преди по-нататъшното процедиране на предложението следва да бъде представено проучване, анализ и при необходимост симулация на транспортното обслужване съобразно действащата нормативна уредба на Столична община.

4. Паркиране и натоварване на публичното пространство

Допълнителното жилищно застрояване води до увеличаване на необходимостта от паркиране. Необходимо е да бъде доказано не само наличието на формално необходимия брой паркоместа, но и че организацията на достъпа, маневрирането и обслужването на имотите няма да доведе до прехвърляне на допълнително паркинг натоварване върху прилежащата общинска улична мрежа. Следва да бъде отчетено и влиянието на неправилно паркираните автомобили върху пропускателната способност на улиците, достъпа на автомобили със специален режим и безопасността на пешеходното движение. Наблюдава се и сериозен порок, а именно не е съобразен нормативът – чл. 26, ал. 1, т. 2 от ЗУТ, определяща, че външната линия на застрояване към улиците от първостепенната мрежа се установява на разстояние от уличната регулационна линия, както следва по улици от втори клас (скоростни градски магистрали) – най-малко на 5 м. и в случая застрояването в УПИ XIV – 993 „за ЖС и ПГ“ следва да се съобрази с нормата.

5. Запращане и качество на атмосферния въздух

Следва да бъде отчетено и потенциалното въздействие върху качеството на атмосферния въздух. Предвиденото застрояване ще генерира както строителна дейност, така

Настоящото Възражение се издава в 1 / един / екземпляр – за класиране в УА на район „Подноуе“, а на адресите се изпраща през СЕОС.

и допълнителен автомобилен трафик. По време на строителството са възможни неорганизиран емисии на прахови частици в резултат от изкопни работи, движение на строителна механизация, товаро-разтоварни дейности, транспортиране и складиране на земни маси и строителни материали. Това въздействие е особено съществено, когато строителната площадка се намира в непосредствена близост до съществуващи жилищни сгради. При последващата експлоатация допълнителният автомобилен трафик също представлява потенциален източник на емисии. Това може да се превентира в следствие с висок процент озеленяване, което обаче в предложението е редуцирано. За новообразувани УПИ VIII – 993 „за ЖС и ПГ“, УПИ XIII – 993 „за ЖС и ПГ“ и УПИ XIV – 993 „за ЖС и ПГ“ процентът озеленяване е **занижен**. Законът залага минимални изисквания, които с оглед оперативната самостоятелност на административния орган – могат да се завишават. /ВАС, Решение № 13583/24.10.2011 г. по адм. г. № 5725/2011 г. и Решение № 6206 от 12.10.2016 г. на АгмС – София по адм. г. № 889/2016г./

6. Приложение на чл. 168 от ЗУЗСО и потенциално бъдещо увеличаване на параметрите

Особено внимание следва да бъде обърнато на новообразувания ъглов УПИ. Улица „Луда Яна“ е задънена при О.Т. 188. Сегашните показатели за плътност и интензивност на застрояване **не са в нормативните граници**, тъй като съгласно чл. 168, ал. 3 – *изключенията по ал. 2 не се прилагат, когато урегулираният поземлен имот има лице към две улици, едната от които е задънена, както в случая УПИ VIII – 993 „за ЖС и ПГ“.*

7. Несъответствие с Общия устройствен план

Действащият ПУП – ПРЗ на м. „ж.к. Хаджи Димитър“ противоречи на Общия устройствен план на Столична община. Съгласно ОУП на СО се предвижда крайулично озеленяване с дървесна растителност по улиците от I до III клас. Респективно по бул. „Владимир Вазов“, който е улица II клас, е предвидена зелена ивица – зона „ТЗв“. В зони от вида „ТЗв“ **не се допуска строителство** и те не притежават параметри на застрояване съобразно т. 34 от Приложение към чл. 3, ал. 2 на ЗУЗСО. С ПУП – ПРЗ на м. „ж.к. Хаджи Димитър“ приет с Решение № 341 по Протокол № 77/25.05.2023г. на СОС зона „ТЗв“ е изместена, така че сградата в УПИ III–„за ОО“ да не попада в нея. Това противоречи на чл. 103, ал. 4 от ЗУТ, с който се определя, че **всеки ПУП се съобразява с устройствените планове от по-горна степен**, какъвто е ОУП на СО. Дори границата на зона „ТЗв“ да са изместени в ПУП заради наличието на законно-изградени сгради, което подчертавам противоречи на чл. 103, ал. 4 от ЗУТ, то тази логика не следва да се пренася в съседни УПИ, където има само предвидено застрояване, тъй като т. 34 от Приложение към чл. 3, ал. 2 на ЗУЗСО изрично забранява „*строителство*“. Този казус е повдигнат като забележка в проведения на 08.04.2025г. ОЕСУТ с Протокол № ЕС-Г-17, **но е оставен без коментар от страна на администрацията**. Считам, че следва коректно да се отрази зона „ТЗв“ съгласно ОУП на СО и се спазят нормите от т. 34 от Приложение към чл. 3, ал. 2 на ЗУЗСО, като се премахне свързаното застрояване попадащо изцяло в зона „ТЗв“ и се запази единствено съществуващото застрояване като законно.

8. Противоречие с чл. 31, ал. 2 от ЗУТ

Да се приложи нормата на чл. 31, ал. 2 от ЗУТ по отношение на фасада север в УПИ XIII-993 „за ЖС и ПГ“ спрямо страничната регулационна линия към УПИ VIII-993 „за ЖС и ПГ“

Настоящото Възражение се издава в 1 / един / екземпляр – за класиране в УА на район „Подуяне“, а на адресатите се изпраща през СЕОС.

С оглед всичко гореизложено, моля, на основание чл. 128, ал. 5 от ЗУТ във връзка с чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ, да приемете настоящото възражение и да преразгледате заявлението, защото:

- се наблюдава **противоречие с нормите на чл. 22, ал. 4 от ЗУТ** и за проекта следва да се проведе обществено обсъждане и да се съобразят устройствените параметри с постигнатите в кв. 58'
- липсва какъвто и да било **транспортен анализ**;
- **само частично съобразена нормата на чл. 26, ал. 1, т. 2 от ЗУТ** за УПИ XIV – 993 „за ЖС и ПГ“, тъй като граничи с бул. „Владимир Вазов“, който е втори клас и е заложен минимумът от 5 метра разстояние от уличната регулационна линия;
- с оглед качеството на атмосферния въздух, запрашаването и възможното озеленяване – следва да се изиска поне да се спази **минималният процент озеленяване**;
- **чл. 168 от ЗУЗСО не е приложим по отношение на УПИ VIII – 993 „за ЖС и ПГ“**, поради наличието на задънена улица – ул. „Луда Яна“;
- проектът **противоречи на Общия устройствен план на СО** и следва да се преработи съобразно изискванията в зони от вида „Тзв“;
- проектът за ПУП следва да се изработи съгласно **нормите за отстояния на сгради** до регулационни граници.

И на последно място, но не и по важност, обръщам внимание, че през 2025 г. е изпратено изрично отрицателно становище до арх. Стефан Аспарухов, в качеството му на Вр.И.Д. Главен архитект на Столична община във връзка с този ПУП-ИПРЗ по постъпило писмо от НАГ с наш вх. № РПД22-ГРОО-88-[8]/07.04.2025 г., което също прилагам в цялост.

Обръщам внимание, че с оглед обществения интерес, административният орган може, с оглед неговата оперативна самостоятелност, да съобщи проекта за ПУП и на съседните жилищни кооперации, каквото действие ще бъде извършено.

С уважение:

ИНЖ. КРИСТИЯН ХРИСТОВ
КМЕТ НА СО – РАЙОН ПОДУЯНЕ



Изготвил:

Стамен Стоянов / зам. кмет на район „Подуяне“ /

Съгласувал:

Арх. Атоанета Стоева / главен архитект на район „Подуяне“ /

Настоящото Възражение се издава в 1 / един / екземпляр – за класиране в УА на район „Подуяне“, а на адресатите се изпраща през СЕОС.

