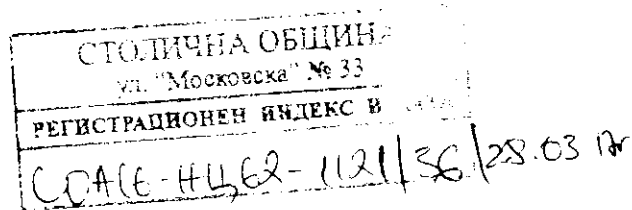




Изх. № I - 36 / 28.03.2017 г.



ДО  
КМЕТА НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА  
Г-ЖА ЙОРДАНКА ФАНДЪКОВА  
ДО  
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ

СЪЮЗ  
НА  
АРХИТЕКТИТЕ  
В БЪЛГАРИЯ  
БЪЛГАРСКА  
СЕКЦИЯ НА МСА

### СТАНОВИЩЕ НА САБ

UNION  
DES  
ARCHITECTES  
EN BULGARIE  
SECTION BULGARE  
DE L'UIA

Относно ПРЕДЛОЖЕНИЕ на инициативен комитет „ЗЕЛЕН МЛАДОСТ“ за стартиране на процедура за събиране на подписи за провеждане на местен референдум на територията на район „Младост“ в Столична община.

Уважаема г-жо Фандъкова,  
Уважаеми г-н Герджиков,

След като обстойно се запознахме с предложенията на инициативния комитет до Вас, поискахме становищата на проектантите на териториите на „Младост“ 1, 1А, 2.3 и 4, придружени с хронология на дейностите, свързана с промяна на ПУП-ПРЗ на действащите утroyствени планове и изработване на предвижданията по тях. Също така сондирахме мненията на независими експерти, които живеят или работят понастоящем в р-н Младост. В тази връзка установихме следното:

1. С измененията на ПУП-ПРЗ е налице съобразяване с предвижданията на предишните планове, като част от сградите по проекта, които не са застроени към 2005 г. са намалени от 8 етажа на 5 етажа, а някои от тях не са предвидени, видно от незастроените части от жилищните комплекси или ъгли между съществуващите жилищни секции.
2. Предвидено е намаляване на застрояването и обезпечаване на паркирането на територията, без да се променят плановете на инженерните мрежи, които обезпечават намаленото застрояване и имат потенциал в следствие на намаленото потребление. Инженерните мрежи са изпълнени при реализацията на комплекса и на практика са преоразмерени, с което не се изисква прилагане на чл.134 ал.1 т.8 от ЗУТ.
3. Извършено е детайлно заснемане на зеленината, едроразмерната растителност, детските градини, окачествяване на настилките по вид и състояние и т.н.
4. Отчетена е също собствеността по вид, територия и граници, с възможностите тя да се впише в проектната концепция за балансирано и безконфликтно строителство.
5. По информация от участниците - специалисти, за запознаване с предвижданията на ПУП-ПРЗ са проведени над 5 броя обществени обсъждания с гражданите на Младост, където са присъствали на всяко едно от тях по 100 - 150 души и са спазени необходимите по закон процедури, свързани с обявяване и информиране на гражданите с предвижданията на съответните планове.
6. Подробно описание на горното прилагаме към становището с пояснителни текстове и план-схеми. Плановете и схемите към тях са публично достояние.

1504 СОФИЯ  
УЛ. КРАКРА 11  
тел. /02/ 943 83 21  
/02/ 943 83 12  
факс: /02/ 943 83 49

1504 SOFIA  
11 RUE KRAKRA  
tel: /359 2/ 943 83 21  
/359 2/ 943 82 86  
fax: /359 2/ 943 83 49

E-mail: sab@bularch.org  
www.bularch.eu



**СЪЮЗ  
НА  
АРХИТЕКТИТЕ  
В БЪЛГАРИЯ**  
БЪЛГАРСКА  
СЕКЦИЯ НА МСА

**UNION  
DES  
ARCHITECTES  
EN BULGARIE**  
SECTION BULGARE  
DE L'UIA

1504 СОФИЯ  
УЛ. КРАКРА 11  
тел. /02/ 943 83 21  
/02/ 943 83 12  
факс: /02/ 943 83 49

1504 SOFIA  
11 RUE KRAKRA  
tel: /359 2/ 943 83 21  
/359 2/ 943 82 86  
fax: /359 2/ 943 83 49

E-mail: sab@bularch.org  
www.bularch.eu

**По отношение на възможностите за изпълнение на законови действия, свързани с развитие на териториите в район Младост, считаме за целесъобразно следното:**

- На така поставените въпроси в поискания референдум не може да се отговори еднозначно с ДА и НЕ , както е по изискванията на чл.27 ал.6 от ЗАКОНА ЗА ПРЯКО УЧАСТИЕ НА ГРАЖДАНИТЕ В ДЪРЖАВНАТА ВЛАСТ И МЕСТНО САМОУПРАВЛЕНИЕ (ЗПУГДВМС).

- Там, където има проблемни територии, могат да се правят изменения на ПУП-ПРЗ, при това без да е необходим референдум и без изменение на Общия устройствен план на София, приет от Министерски съвет и Народното събрание.

- Съгласно чл.134 от ЗУТ, измененията на ПУП-ПРЗ могат да се поискат не само, когато са настъпили социални и обществени изменения, които да налагат това.

- Действията по изменения на ОУП по същество са незаконни, когато те (измененията) трябва да се съобразят с по-ниското устройствено ниво, каквото е ПУП-ПРЗ.

- Съгласно чл.22 ал.8 от ЗУТ, реструктуриране на жилищните комплекси може да се извърши с проект за изменение на ПУП-ПРЗ, с което да се решат въпросите с предвиждане на застрояване или обезщетение чрез общински имоти, при спазване на изискванията за озеленяване.

- Незаконно е да има антидатиране, т.е. не е възможно да бъде отменен ПУП след като е влязал в законна сила, както и да се отнеме придобит имот от добросъвестен купувач , което е конституционно право.

- Конституционното право обаче не отменя възможността за преговори с администрацията на общината, за замяна или друго решение.

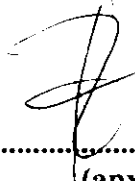

В заключение, считаме, че е от особена важност е да се провежда разяснителна работа от районните главни архитекти сред населението от района.

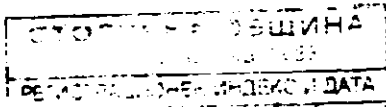
За арбитражно и професионално решаване на горните въпроси, Съюзът на архитектите в България е готов да съдейства на гражданите, чрез своите членове, да организира обществено-професионални дискусии по значими въпроси и проекти, в Централния дом на архитекта в София на ул. "Кракра" №11.

В тази връзка искаме да отбележим и факта, че експертите също са граждани и са пряко заинтересовани от това да има хармонично и екологосъобразно развитие.

**Приложение съгласно текста.**

Председател на САБ:.....

  
(арх.Георги Г.Калов)  




1. копие

До кмета на Столична община г-жа Йорданка Фандъкова

✓ До председателя на Столичен общински съвет г-н Елен Герджиков

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ ИНИЦИАТИВЕН КОМИТЕТ "ЗА ЗЕЛЕН МЛАДОСТ"

С адрес за контакт: гр. София, ул. Бенковски №12А вх. Б ет. 1

**Относно: Стартване на процедура за събиране на подписи за провеждане на местен референдум на територията на район "Младост" в Столична община**

Уважаема госпожо кмет,

Уважаеми господин председател на СОС,

Въз основа на чл. 28 ал. 2 т.3 от Закона за пряко участие на гражданите в държавната власт и местното самоуправление, Ви уведомяваме, че инициативен комитет "За зелен Младост" започва процедура за събиране на подписи за провеждане на местен референдум на територията на район "Младост", Столична община, област София-град.

Уведомяваме ви, че инициативният комитет е в следния състав:

1. Десислава Петрова Иванчева – председател на инициативния комитет,  
Адрес: гр. София, ж.к Младост 1, вх. А, ет. 1

2. Войслав Георгиев Тодоров, общински съветник,  
гр. Ловеч,
3. Кристиана Георгиева Тодорова,  
Адрес: гр. София, ж.к. Младост 1
4. Евгени Тодоров Тодоров,  
Адрес: гр. София, ж.к. Младост 1,
5. Владимир Владимиров Клисуров,  
Адрес: гр. София, ж.к. Младост 1, 50 25А, вх. 101.2

Въпросите, които ще бъдат включени в местния референдум и ще бъдат представени на гражданите, са следните:

1. Подкрепяте ли да се приемат изменения в Общия устройствен план и Подробните устройствени планове на Младост 1, Младост 1А, Младост 2, Младост 3, Младост 4, които да не позволяват ново застрояване на съществуващите зелени площи, междублокови пространства, терени с разположени съоръжения за игра на деца, паркинги и погранични на парковете територии?
2. Подкрепяте ли да се обяви мораториум върху издаването разрешения за строеж и започващо строителство в район Младост на Столична община, област София-град, до промяна на Общия устройствен план и Подробните устройствени планове на Младост 2, Младост 1А, Младост 2, Младост 3 и Младост 4?

*Прилагаме подписа в подкрепа на гражданите*

Гр. София

С уважение:

12.12.2016г.

Десислава Иванчева

Войслав Тодоров

Кристиана Тодорова

Евгени Тодоров

Владимир Клисуров

До кмета на Столична община г-жа Йорданка Фандъкова – *Копие*

До председателя на Столичен общински съвет г-н Елен Герджиков

## МОТИВИ

Към предложение за произвеждане на местен референдум в район Младост, Столична община

Уважаема г-жо Фандъкова,

Уважаеми г-н Герджиков,

Отправляме предложение за свикване на местен референдум за район Младост, Столична община с два въпроса:

1. Подкрепяте ли да се приемат изменения в Общия устройствен план и Подробните устройствени планове на Младост 1, Младост 1А, Младост 2, Младост 3, Младост 4, които да не позволяват ново застрояване на съществуващите зелени площи, междублокови пространства, терени с разположени съоръжения за игра на деца, паркинги и погранични на парковете територии?

2. Подкрепяте ли да се обяви мораториум върху издаването разрешения за строеж и започващо строителство в район Младост на Столична община, област София-град, до промяна на Общия устройствен план и Подробните устройствени планове на Младост 2, Младост 1А, Младост 2, Младост 3 и Младост 4?

Необходимостта за този референдум се обуславя от множеството пропуски при проведените обществени обсъждания по време на обсъждането на подробните устройствени планове на Младост и на Общия устройствен план на Общината. Според социологическо проучване на агенция Маркет Линкс 70% от жителите не са били информирани за течащите обществени обсъждания и плановете за застрояване на Младост. На обсъжданията са присъствали едва 0.03% от жителите на района. Това ясно показва сериозните пропуски при приемането им откъм комуникирането им спрямо обществеността, които имат право да бъдат запознати и да изразят становището си относно предвиденото застрояване на района. Множество от съществуващите зелени площи са отредени за застрояване според ПУП-е на Младост, което доведе до масово недоволство на

гражданите. Проведоха се редица протести срещу тези планове, които доведоха и до смяна на управлението в район Младост. Събраните подписи на над 15% от жителите на района, както и активността по време на проведените частични местни избори в Младост ясно показват волята на избирателите да се проведе референдум и нови обсъждания на устройствените планове на Общината, касаещи район Младост.

Считаме, че заложили строежи в междублокови пространства като при бл. 3, при бл. 19-21, при бл. 47, при бл. 70, при бл. 79А, в Младост 1, при бл. 320 в Младост 3, при бл. 401-409, при бл. 441-462, при бл. 463-465 в Младост 4 са необосновани и устройствените планове, които предвиждат тези застроявания следва да бъдат преосмислени. Същото се отнася и по отношение на паркингите при бл. 508 в Младост 1А, при бл. 218 в Младост 2, при бл. 349 в Младост 3, при бл. 408 в Младост 4, които е предвидено да бъдат застроени. Реализирането на тези строежи значително ще намали възможностите за паркиране в кварталите и допълнително ще утежни ситуацията с паркиране на автомобили по тротоарите или в зелените площи на района.

В допълнение се предвижда над една пета от съществуващите зелени площи, прилежащи към заложения парк Въртопо да бъдат застроени, както и над половината от площите, прилежащи към Източен парк между Младост и Горубляне. Считаме, че преди приемане на подробни устройствени планове за тези територии, първо трябва да се преосмисли Общият устройствен план на София в частта му, която обхваща тези терени.

Поради течащите и в момента процедури по издаване на визи и разрешения за строеж в Младост се налага временен мораториум на строителството в кварталите на Младост до приемането на изменения в устройствените планове, касаещи района.

С оглед на всички тези и други аргументи, считаме за необходимо провеждането на местен референдум за район Младост с предложените въпроси.

С уважение



Десислава Иванчева

Председател на

ИК „За Зелен Младост“

## Градът

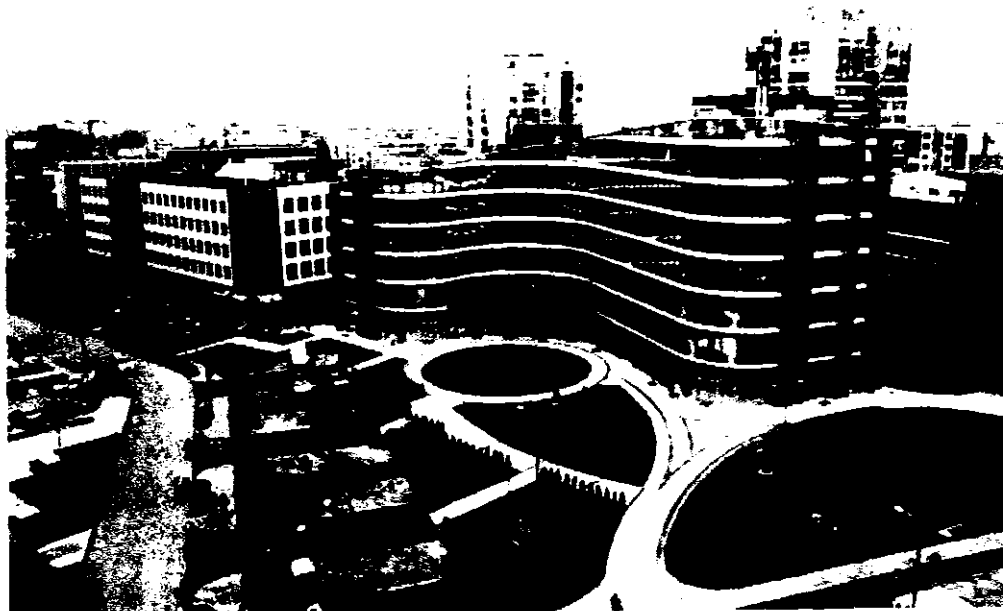
[http://gradat.bg/news/2008/04/07/481438\\_plan\\_opredelia\\_razvitiето\\_na\\_chetiri\\_jilishtni/](http://gradat.bg/news/2008/04/07/481438_plan_opredelia_razvitiето_na_chetiri_jilishtni/)

## План определя развитието на четири жилищни комплекса в София

*На база на устройствения документ се изработват схеми на велоалейната мрежа*

от 07.04.2008, Автор: Гергана ДИМИТРОВА

[949 прочитания]



фотограф: СТ

Цялостна териториално-устройствена картина представя разработеният сборен план на подробните устройствени планове - план за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) на жилищните комплекси "Младост" 1, 1А, 2, 3 и 4 в София. Той е съставен на базата на окончателните проекти на плановете за регулация и застрояване (ПРЗ), които бяха изготвени за четирите части на района. Сборният план е изработен от проектантски колектив: арх. Силвия Сокурова арх. Димитър Младенов и инж. Кети Александрова. Предстои обществено обсъждане на устройствения документ.

Отделните части на район "Младост" са изготвени от Националния център за териториално развитие - "Младост" 1, 1А и 4, и от фирма "Ситиарх" - "Младост" 2 и 3. На експертен съвет на дирекция "Архитектура и градоустройство" е взето решение да се разработи сборният план с цел да се уеднаквят всички регулационни планове и да се получи цялостна картина на територията, както и да се проследят връзките на главните транспортно-комуникационни артерии в различните части на района.

Сборният план обхваща територия от бул. "Цариградско шосе" на север до околоръстното шосе на юг и от Източен парк до парк "Въртопа" съответно на изток и на запад.

Характерно за структурата на всички жилищни комплекси е прилагането на безпарцелно застрояване (без обособяване на урегулирани поземлени имоти).

Затова основната задача на разработените планове е подобряване на средата в жилищните комплекси и тяхното реструктуриране, поради което се цели съхраняване на вътрешнокварталните пространства и детските площадки чрез създаване на урегулирани поземлени имоти за озеленяване, създаване на нови паркоместа, оформяне на бул. "Александър Малинов" и продължението на бул. "Андрей Ляпчев". Важна част от градоустройствените разработки е решаването и на проблеми с реституираните имоти, за които трябва да се предвидят възможности за обезщетение.

Със събирането на всички планове в един общ се дава възможност да се види какво е състоянието на застрояването, както и предвижданото строителство в различните зони. Уеднаквени са регулационните и транспортно-комуникационните планове на цялата територия. Същевременно проектантите са апликирали разработката върху общия устройствен план на София, което дава възможност да се проследи как територията контактува с различните устройствени зони.

В сборния план са отразени всички преминали през необходимата процедура и влезли в сила частични изменения на действащия регулационен план както в жилищни зони, така и в парк "Въртопа", в зоната до река Въртопа - частта, която се намира до жилищната зона, каза арх. Силвия Сокурова. Частични изменения са отразени между "Младост" 1А и бул. "Александър Малинов" и в бившия терен на БАН до ул. "Анна Ахматова".

Към момента е възложено и отделно от цялата територия разработване на план за регулация и застрояване на терена на БАН на 7-и км, бул. "Цариградско шосе".

Причината е, че в тази местност има много реституирани имоти.

Възложено е и разработване на отделен план за регулация и застрояване на зоната южно от Американския колеж.

## **Главна улична мрежа**

Поради липсата на изходни трасета и изчерпани възможности на съществуващата улична мрежа връзките на "Младост" с другите части на София са силно затруднени. В проекта е отразено цялостното трасе на метрото, което влиза в първа част на "Младост", преминава между "Младост" 2 и 3 до границата на "Младост" 4 и завършва в "Бизнес парк София". Планира се метрото да достигне до "Младост" 1 до средата на 2009 г.

В сборния план е отразено решението за цялото трасе на бул. "Александър Малинов".

В окончателния проект са се наложили малки корекции с оглед подадената нова кадастрална карта на района.

Съществуващият бул. "Александър Малинов" е с ширина 22-23 м - две пътни платна в посока, всяко по 7.5 м, разделителна ивица 4.5 м и тротоари по 2.5 м до 3.5 м. Има частично изградени участъци с локални платна, основно за действащите бензиностанции. За автобусните спирки са обособени джобове от транспортния възел с бул. "Цариградско шосе" до новоизградената улица при "Хит", след което ширината на пътното платно става 9 м. След блок 439 в посока околоръстния път булевардът е изграден с ширина на пътното платно 21 м. Тротоарите са променливи между 2 м и 3.50 м. След реконструкцията основното трасе на бул. "Александър Малинов" ще бъде с две пътни ленти по 10.5 м и 4 м разделителна ивица, локалните платна ще са по 7 м, тротоарите са широки най-малко по 5 м, като в някои от участъците, където няма сгради, има до 10 м тротоари.

Проектът за реконструкция на бул. "Александър Малинов" предвижда траншея (потъване) след бул. "Цариградско шосе". Транспортният възел при бул. "Цариградско шосе" ще има директна лява връзка на трето ниво в посока от "Младост" към центъра на София. Дясната връзка в обратна посока от бул. "Цариградско шосе" също е реконструирана, като е увеличена нейната ширина и са подобрени радиусите на хоризонталните криви.

След транспортния възел с бул. "Цариградско шосе" основните платна на бул. "Александър Малинов" продължават в траншея. Тя започва под кръстовището с ул. "Ген. Радко Димитриев". Връзките от бул. "Александър Малинов" към "Младост" 1 и 1А се осъществяват чрез светофарно регулирано кръстовище, което заедно с локалните платна е разположено на ниво терен. Участъкът от основното направление при кръстовището с бул. "Андрей Сахаров" е без пълни развръзки, като е подчертано направлението "Александър Малинов" - "Андрей Сахаров" чрез директни връзки успоредно като направление на трасето на метрото. Следващият участък от основното направление продължава под кръстовище с бул. "Андрей Ляпчев" и кръстовището с ул. "Свети Киприян" - ул. "Филип Аврамов". Всички връзки в тези улици са решени с локалните платна на булеварда чрез светофарно регулирани кръстовища.

Основното направление излиза на ниво терен и следващото кръстовище ул. "Свети Киприян" - ул. "Филип Аврамов".

Кръстовището с ул. "Проф. Александър Балан" е на едно ниво, светофарно регулирано.

Пресичането с ул. "Александър Паскалев" е решено на две нива, а кръстовището с ул. "Самара" е на едно ниво, светофарно регулирано, и след него трасето на булеварда се свързва с транспортния възел бул. "Александър Малинов" - околоръстен път.

В сборния план е нанесена малка корекция на регулационните линии и на ул. "Александър Паскалев", която свързва вторичните градски центрове и е дубльор на околоръстното шосе. Поради отпадането на трамвая по бул. "Андрей Ляпчев" се наложи корекция на булеварда в участъка между жк "Младост" 1А и 3-та част.

Ще бъде възложено разработването на транспортно-комуникационен проект на довеждащия трамвай по продължението на бул. "Андрей Ляпчев". Основната идея е трамваят да свързва жк "Дружба" и "Младост", като трамвайното ухо ще бъде в жк "Младост" 3 до метростанция №18.

## **Районен градски център**

С приемането на новото трасе на бул. "Александър Малинов" се освобождава територия, в която ще бъде оформен районен градски център. Тя е разположена между бул. "Александър Малинов", бул. "Александър Паскалев" и ул. "Атанас Москов" и са изградени и магазин "Хит" и "Фън сити" (сградата на бившия "Кореком"). В момента за нея се изработва план за регулация. В районния градски център ще бъдат разположени спортна зала, офис сгради, административно-делови сгради, православна църква, както и магазин, инвестиция на немската "Линднер". Според функционалното зонироване на общия устройствен план територията е отредена като зона Смф - смесена многофункционална, което позволява изграждане на сгради с обществено обслужващи функции.

Предвижда се да бъде обособена и пешеходна паркова част, която ще е богато озеленена. Под нея ще бъдат организирани подземни гаражи, които ще са разположени над метротунела.

## **Паркинги**

Във всички жилищни комплекси на територията, където е възможно, са обособени паркинги. Те ще бъдат паркинги на тревна фуга, подземни и надземни гаражи до два-три етажа, както и разширяване на съществуващи. Такива обекти ще има при метростанция 16 до "Бизнес парк София", както и над метрото, където е възможно. В "Младост" 3 по бул. "Андрей Ляпчев" и по бул. "Александър Малинов" се планират нискоетажни гаражи. В кв. 6 на "Младост" 3 също има подземни гаражи.



## **Велоалеи**

На база на сборния подробен устройствен план се изработват схеми на велоалейната мрежа в района. Те ще бъдат обвързани с парковете в района. Предвижда се велоалея по ул. "Филип Аврамов", ул. "Свето Преображение", където се планира връзка с метростанция 15, оттук трасето навлиза в "Младост" 3 по ул. "Александър Т. Балан", минава през парковата зона на "Младост" 2, продължава по ул. "Андрей Сахаров" и прави връзка с парка в "Младост" 1. Планирани са велоалеи по бул. "Александър Малинов" - от ул. "Александър Т. Балан" до магазин "Деница".

Проектиран е и велосипеден маршрут, който обвързва всички метростанции. Обособени са и локални велоалеи, обясниха проектантите.

Реституираните имоти в комплекса са концентрирани в зоната около главната улична мрежа. Там, където е било възможно, проектът е отразил възможностите за ново строителство. Отредени са места за жилищни сгради за обезщетение на собственици на имоти.

Общо пет нови детски градини са предвидени на свободни терени в жилищните комплекси. Те са по една в "Младост" 1А, "Младост" 2 и в "Младост" 3 и две в "Младост" 4. Ще бъде извършено и разширение на съществуваща градина в "Младост" 4.

Опазването и развитието на зелената зона е основен градоустройствен акцент в плана. Запазени са съществуващите зелени площи. Например такава е градинката пред магазин "Деница". Навсякъде, където има реализирани зелени площи те се запазват и върху тях не се допуска строителство.

В "Младост" 3 остава паркът, около който са групирани двете училища. Паркът е разположен средишно на жилищната територия при пресичането на двете главни улици в комплекса, южно от него се намират основни обществени сгради. Урегулиран е поземлен имот за озеленяване в южна посока в кв. 19, което ще обогати зелената система в комплекса.

В "Младост" 1 в кв. 13а се отрежда терен за озеленяване. "Парк 100 години София" се разширява в южна посока, запазва се паркът в "Младост" 3 заедно с детския атракционен център, в "Младост" 4 около така нареченото сухо дърво се предвижда също парк. В самите вътрешноквартални пространства, където има богато озеленяване, никъде не са допуска застрояване, а се запазват терени за озеленяване.

Според годишната програма за устройствено планиране на общината се предвижда да се възложи разработването на подробен устройствен план на Източния парк.

Проектът е съобразен с влезлия в сила нов общ устройствен план и правилата и нормите за неговото застрояване.

Оформени са следните устройствени зони:

->зона Жк - жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване

->зона Жг - жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване

->зона Са - за спорт и атракции в градска среда

->зона Смф - смесена многофункционална, предимно за комплексни градски центрове

->зона Оз1 - за обществено обслужващи дейности и озеленяване в градски райони. Застроява се със сгради за обществено обслужване, като се допуска до 30 на сто от общата площ на сградата да е с жилищни функции, а партерните нива задължително са с обществени функции

->зона Оо - за обществено обслужващи дейности, като не се допускат сгради с изцяло жилищни функции

->зона Тго - терени на локални градини и озеленяване. С такъв статут е градината пред магазин "Деница".

Възможностите за ново строителство са изследвани и където има такива, са отредени имоти за жилищно и обществено обслужващо застрояване.

Отредена е и зона за изграждане на обществено обслужващ център в близост до ул. "Йордан Милев".

## **Проектантски колектив на сборния план**

*арх. Силвия Сокерова, ръководител, арх. Димитър Младенов, инж. Кети Александрова*

*Проектанти на ПУП-ПРЗ*

*->"Младост" 1, 1А и 4*

*колективи от Националния център за териториално развитие с ръководители арх. Снежана Станоева и арх. Ира Кънева*

*->"Младост" 2 и 3*

*колектив на фирма "Ситиарх" с ръководител арх. Силвия Сокерова*

## **Строителство Градът**

### **Имоти за озеленяване се отреждат в междублоковите пространства в "Младост 2"**

**Гергана ДИМИТРОВА**

**Брой: 31 / 2006-08-07**

За да се запазят изградените зелени площи във вътрешнокварталните пространства, се предвижда създаване на урегулиран поземлен имот (УПИ) с отреждане за озеленяване. Това е включено в специализираното проучване за състоянието на територията на жилищен квартал "Младост 2", което е направено от проектантски колектив на "Ситиарх" с ръководител арх. Силвия Соколова и с участието на проф. д.а.н. арх. Атанас Ковачев. Те докладваха пред експертен съвет на дирекция "Архитектура и градоустройство" на Столичната община извършеното изследване, което включва анализ на степента на реализираното строителство по действащия застроителен и регулационен план (ЗРП) на квартал "Младост 2", на инженерната инфраструктура, на зелените площи и благоустрояването, състоянието на собствеността и възможностите за ново строителство.

Основни изводи за територията

В квартал "Младост 2" се намира парк "100 години София", който се явява основна композиционна ос на жилищната зона, преминава от север на юг до ул. "Проф. Ал. Балан". От изток и запад на квартала са разположени училища и детски градини. Според проектантския колектив тази отлична градоустройствена идея в развитието на територията трябва да бъде съхранена и доразвита чрез създаване на зелен клин в южна посока и разширяване на парка в тази зона.

Според проектантите за имотите, попадащи в зони, недопускащи строителство - като зелени площи, трябва да се наложи строителна забрана.

Друг важен извод, който е направен в проучването, е свързан с възможностите за паркиране. Поради недостатъчните места за паркиране в комплекса се предлагат терени за паркинги на ниво терен, които са с капацитет над 500 паркоместа. Тези терени са в кв. 3, 6, 8, 9, 10, 14, 15, 16, като е направено и отреждане на някои реституирани имоти за подземни гаражи, например в кв. 3.

С цел съхраняване на изградени магистрални проводи и съоръжения, както и такива, заложи на ниво проект, се предлага създаване на УПИ "За подземна инфраструктура и озеленяване" по протежение на бул. "Ал. Малинов".

Разглежданата територия обхваща само терена, изграден по комплексен начин, и съдържа 61.15 ха. Характерно за структурата на района е прилагането на безпарцелно застрояване (без обособяване на урегулирани поземлени имоти). Затова за зелените площи е необходимо отреждане на УПИ.

Действащият ЗРП на квартал "Младост 2" е одобрен през 1989 г. Оттогава до днес са изградени 8-9-етажни панелни блокове, както и 5-етажните блокове в кв. 2, 3, 4 и 12. Не са реализирани част от панелните блокове в кв. 8 и 9. Реализирани са и високите едроплощен кофраж (ЕПК) блокове с етажност 13 и 22 етажа в кв. 3 и кв. 2 в най-южната част на комплекса. Характерно за територията е, че не са изградени предвидените в ЗРП ъглови секции към панелните блокове и в момента се виждат неугледните затворени калкани, в голямата си част обърнати на юг. Не са изградени и две секции в кв. 9.

## Улична мрежа

Обслужващата улична мрежа в голямата си част е изградена и асфалтирана, но е в лошо състояние и с частично изпълнени тротоари. Не е изградена улицата между квартали 15 и 10. Към обслужващите улици са изпълнени надземните паркинги, а към жилищните групи са изградени вътрешноквартални паркинги, които не са предвидени в регулационния план. От предвидените по ЗРП подземни гаражи е изпълнен само един подземен гараж в кв. 3, поради което голяма част от автомобилите са паркирани в зелените площи.

Връзката на комплекса с бул. "Андрей Ляпчев" не е реализирана и това затруднява транспортния достъп. Проучването е установило, че не е изпълнен по регулация бул. "Александър Малинов", под който се предвижда строителството на първи метродиаметър и метростанция №14 при кръстовището бул. "Андрей Ляпчев" и бул. "Александър Малинов".

## Инженерни проводни и съоръжения

Инженерната инфраструктура в комплекса е изградена изцяло под всички реализирани улици, както и в междублоковите пространства. Изградена е топлофикационна система, захранваща целия комплекс, като основен носител се явява колекторът, изграден успоредно на бул. "Александър Малинов", с диаметър 2x700. В същата зона преминава и стоманен водопровод ф600, за който е необходимо спазване на изискуемия сервитут от 5 м двустранно от оста му. Към момента на разработката са изготвени схеми за реконструкция на инженерните мрежи във връзка с преминаването на метрото под бул. "Ал. Малинов" от ОП "Софпроект- инженерна инфраструктура".

## Анализ на изградеността на територията и свободните терени

Съгласно основната цел на специализираното проучване за подобряване на средата на жилищните комплекси, тяхното реструктуриране и съхраняване на зелените и благоустроени площи проектантският колектив прави препоръка за имоти, които са възстановени на мястото на зелени площи, да се отреди УПИ "За парк" и актуването му като публична общинска собственост. Такъв случай има на територията на парк "100 години София". За съществуващите жилищни блокове се предвижда да се създадат прилежащи терени, урегулирани съгласно Закона за устройство на територията, чл. 22, ал. 4 и ал. 5. Останалата част от реституираните имоти в квартала попадат върху неблагоустроени площи и в зони, където ЗРП от 1989 г. предвижда застрояване. Тези имоти могат да бъдат застроени - това са най-северната част на квартала до ул. "Св. Киприян" и най-южната до ул. "Проф. Ал. Балан".

В кв. 2 плътността на застрояване и коефициентът на интензивност на застрояване са доста ниски и това дава възможност за застрояване на частните имоти, като за част от тях има изготвени изменения на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ), влезли в сила.

Един от най-трудните за решаване проблеми се явява в кв. 3, където имотите са възстановени на най-високата теренна точка без комуникационен достъп между няколко 22-етажни блокове. Те заемат 38% от площта на квартала. Под имотите има реализирана инфраструктура, включително на топлопровод. За тях би могло да се предвиди частично строителство на жилищни блокове, както и изграждане на подземни гаражи, които в квартала липсват много.

Проектантите предлагат и изцяло да се преосмисли застройката за кв. 5. Тук има реституирани имоти, които попадат в площи с изготвени ИПРЗ и такива в процедура. За съжаление тези частични планове решават проблемите на парче и не създават възможност за ефективно използване на всички имоти. Имот 3091 също попада в зелена площ с едроразмерна растителност.

В кв. 6 има четири броя реституирани имоти, един от които вече застроен. Имот 3414 попада в зелена площ и няма достъп, поради това застрояването му е нецелесъобразно, е заключението на архитектите. Имот 2660 опира до ул. "Ал. Балан" и има възможност за частично застрояване с обществено обслужващ обект.

В кв. 7 са възстановени четири броя имота. Изменението на плана за регулация и застрояване за имот 2268 е в съдебна процедура. Имот 2972 се намира в зоната на метростанция №14, за която предстои изменение в регулационния план.

По-важно е оформянето на северния калкан на блока в непосредствена близост до бул. "Ал. Малинов", който е изключително неестетичен. Затова проектантите предлагат този калкан да бъде достроен с отворена секция, оформяща кръстовището на бул. "Александър Малинов" и ул. "Св. Киприян". Имот 1638 попада в зелена площ, но след детайлно заснемане на дърветата би могъл да се застрои частично с обществено обслужваща сграда.

В кв. 8 и 9 е възможно изграждане на жилищни сгради на общински терени, спазвайки всички законови отстояния, в които да бъдат обезщетени собственици на имоти, попадащи в изградени зелени площи от кв. 10. Реституираните имоти също могат да бъдат застроени като пломби към съществуващи панелни блокове, предвиждани и по ЗРП от 1989 г.

В кв. 11 съществуват два реституирани имота в южната част на квартала, които след промяна на регулацията могат да бъдат застроени.

В кв. 12 и 14 могат да бъдат застроени имоти 3108 и 3366. Имот 2877 попада в близост до детска градина, няма транспортен достъп и затова не е целесъобразно да бъде застроен.

В кв. 15 съществува един реституиран имот 2242, който се вмества между два калкана, предвидени по ЗРП за застрояване с осеметажна сграда.

В кв. 16 съществуват два реституирани имота, които не могат да се застроят, тъй като попадат над изграден магистрален водопровод, топлопровод и озеленени площи. Предлага се изграждане на ъглова секция, тя е предвидена и по ЗРП между панелните блокове при кръстовището ул. "Проф. Ал. Балан" и бул. "Ал. Малинов", която ще оформи обемно-пространствено влизането в комплекса.

Най-много имоти, възстановени по различни реституционни закони, има в кварталите с неусвоени терени: 3, 5, 10, 11. В кв.10 търговският магазин е приватизиран без имота под него.

### Собственост

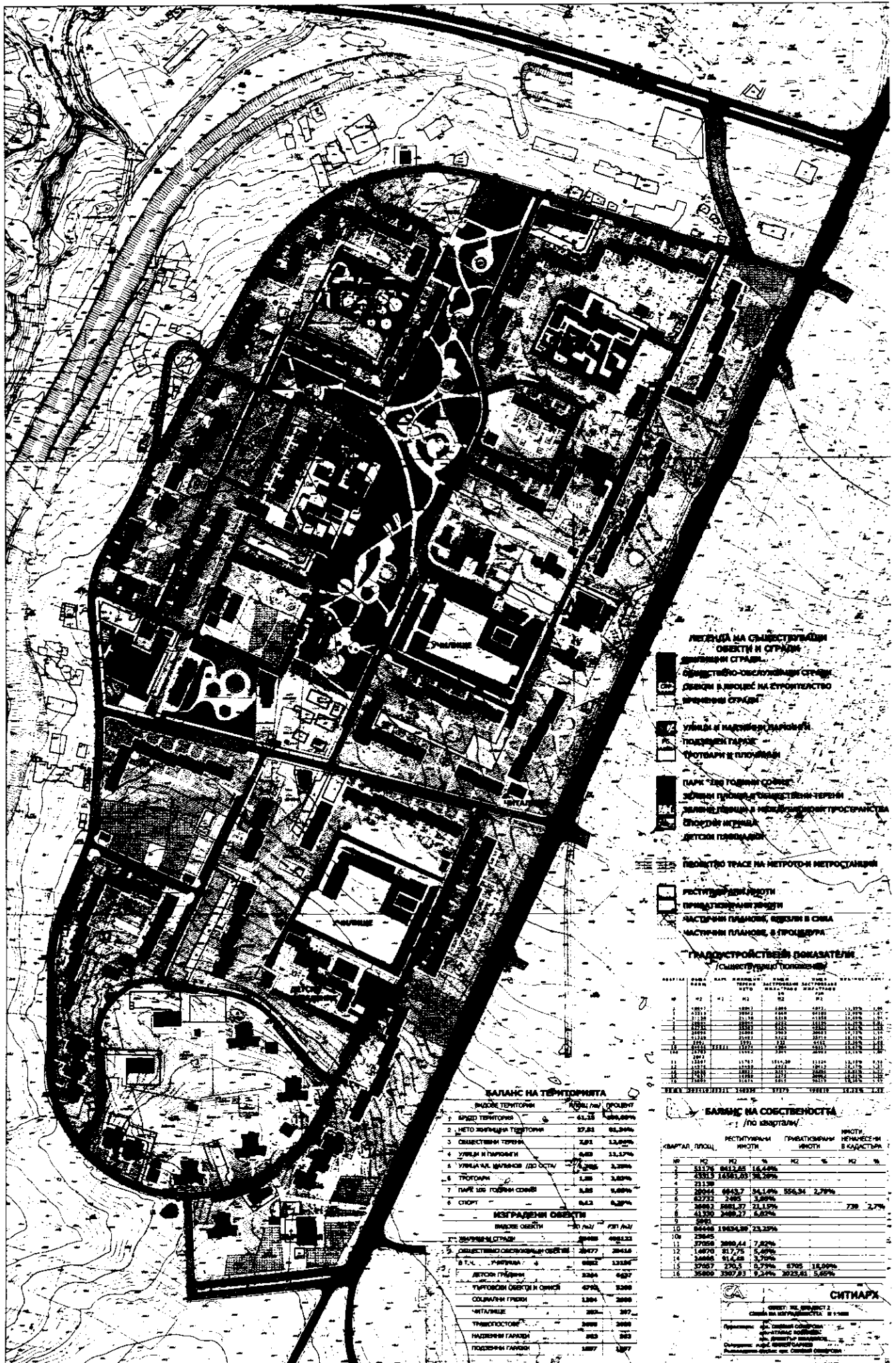
На територията на комплекса основен дял заема общинската собственост, държавна собственост не съществува. Възстановени са 63 броя имоти, два не са нанесени в кадастъра, а един е в съдебна процедура. Останалите имоти са дисперсно разположени почти във всички квартали, като част от тях попадат върху изградени зелени площи и детски площадки, други - върху изградена инфраструктура или в предвиденото разширение на бул. "Александър Малинов". Тези имоти заемат 8.03 ха, или 13% от територията на комплекса.

По отношение на парк "100 години София", за който е установено, че липсва поддръжка, според проектантите е необходимо да се обогати видовият състав на растителността и да се оформят обемно-пространствени композиции. Добре е да се отделят откритите и закритите пространства и местата за пасивен и активен отдих.

Извършено е обследване на детските площадки в жк "Младост 2", като по отношение на състоянието и изградеността им е характерно???. Преобладаващият брой детски площадки са изградени преди повече от 20 години и поради липсата на поддръжка съоръженията не създават добри за игри и занимания на децата. Съществуват 48 детски площадки, от които 29 в добро състояние и 19 в задоволително състояние.

Необходимо е разработване на паркоустройствени проекти за всяка от детските площадки с решаване на функционално-плановата, обемно-пространствената и архитектурно-художествената им композиция, както и силуетното им оформяне с висока растителност. Финансирането би могло да стане от страна на представителите на известни търговски вериги или крупни фирми, намиращи се на територията.

# ЖК. МЛАДОСТ 2 - СПЕЦИАЛИЗИРАНО ПРОУЧВАНЕ СХЕМА НА ИЗГРАДЕНОСТТА - М 1:1000



# ЖК. МЛАДОСТ 2 - СПЕЦИАЛИЗИРАНО ПРОУЧВАНЕ СХЕМА НА СОБСТВЕНОСТТА И ИНЖЕНЕРНИТЕ МРЕЖИ - М 1:1000

