

До

Район „Средец“ на СО

kr.yarichkov@sredec-sofia.org

Район „Изгрев“ на СО

info@so-izgrev.bg

Район „Лозенец“ на СО

signali@lozenets-sofia.org

НАПРАВЛЕНИЕ "АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО" на СО

Относно: Писмено становище за проект за Подробен устройствен план (ПУП) на Парк „Борисова градина“

От Тома Георгиев Белев – жител на град София, адрес за контакт:

Уважаеми Госпожи и Господа,

Представям своето становище включващо следните предложения:

1. От обхвата на Плана за регулация или да отпадне поземлен имот 903.1738 Софияленд в частта му урегулирана със застроителен и регулационен план и кадастрален план на м. Борисова градина – Погребите – I част, одобрени със заповед на главния архитект на София N РД-09-50-64/9.12.1996 г. като не разгледан в останалите части на плана, или този имот да се включи не само в Плана за регулация, но и в Плана за регулация и застрояване изцяло като традиционна част от Борисовата градина.
2. В плана за регулация УПИ II, кв 10 да се раздели, като се обособят:
 - един УПИ за терените попадащи в устройствена зона за спорт и атракции Са2 с предназначение „За спортни обекти и парк Борисова градина“
 - един УПИ за терена попадащ в устройствена зона за 28 Терени за площни обекти на електроснабдяването и електронните съобщения Тел с предназначение „За токоизправителна станция и парк „Борисова градина“
 - и един имот за останалата част с предназначение „ За парк Борисова градина“
3. Да отпадне УПИ III „За метростанция и подземен паркинг“, като нарушаващ разпоредбата на чл.11 ал.1 на ЗУЗСО и чл. 62а ал.1 на ЗУТ и площта му да се включи в УПИ „За парк Борисова градина“.
4. Да се смени предназначението на УПИ I на кв. 65 от „За парк и техническа инфраструктура“ на „ За парк Борисова градина“, като нарушаващ разпоредбата на чл.11 ал.1 на ЗУЗСО и чл. 62а ал.1 на ЗУТ. Разпоредбите на чл. 32 ал.1 на Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове

територии и устройствени зони, позволяват строителството на техническа инфраструктура без промяна на предназначението.

5. Да се смени предназначението на УПИ I кв. 66 от „За парк, летен театър и техническа инфраструктура“ на „ За парк Борисова градина“, като нарушаващ разпоредбата на чл.11 ал.1 на ЗУЗСО и чл. 62а ал.1 на ЗУТ. Разпоредбите на чл. 32 ал.1 на Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, позволяват строителството на техническа инфраструктура и разполагането на летен театър без промяна на предназначението.
6. Да се смени предназначението на УПИ II кв. 66 от „За Софийска духовна семинария“ на „За парк Борисова градина и Софийска духовна семинария“ с цел спазване на разпоредбите на чл.11 ал.1 на ЗУЗСО и чл. 62а ал.1 на ЗУТ.
7. Да се смени предназначението на УПИ III , кв 66 от „За резервоар“ на „За Борисова градина и резервоар“ с цел спазване на разпоредбите на чл.11 ал.1 на ЗУЗСО и чл. 62а ал.1 на ЗУТ.
8. Да се смени предназначението на УПИ IV , кв 66 от „За подстанция“ на „За Борисова градина и подстанция“ с цел спазване на разпоредбите на чл.11 ал.1 на ЗУЗСО и чл. 62а ал.1 на ЗУТ.
9. Да се смени предназначението на УПИ I на кв. 5 от „За парк и техническа инфраструктура“ на „ За парк „Борисова градина“, като нарушаващ разпоредбата на чл.11 ал.1 на ЗУЗСО и чл. 62а ал.1 на ЗУТ. Разпоредбите на чл. 32 ал.1 на Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, позволяват строителството на техническа инфраструктура без промяна на предназначението.
10. Да се смени предназначението на УПИ I на кв. 7 от „За парк“ на „ За парк „Борисова градина“ с цел унифициране.
11. Да се смени предназначението на УПИ II , кв.8 от „За телевизионна кула“ на „За парк „Борисова градина“ и телевизионна кула“ с цел спазване на разпоредбите на чл.11 ал.1 на ЗУЗСО и чл. 62а ал.1 на ЗУТ.
12. Да се смени предназначението на УПИ I кв. 8 от „За парк, спорт, атракции и културен център“ на „ За парк „Борисова градина“, като нарушаващ разпоредбата на чл.11 ал.1 на ЗУЗСО и чл. 62а ал.1 на ЗУТ. Разпоредбите на чл. 32 ал.1 на Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, позволяват строителството на техническа, спортна и културна инфраструктура без промяна на предназначението.
13. Да се смени предназначението на УПИ I на кв. 9 от „За парк и резерват Дендрариум“ на „ За парк „Борисова градина“ и резерват „Дендрариума“ с цел унифициране.
14. Във графичната и текстовата информация на ПУП трябва да се използват едни и същи предназначения на УПИ. Недопустимо е в графичната информация да е посочено „За телевизионна централа“ а в Правилата и нормативите „За телевизионна кула“, или в Правилата и нормативите да се използват на различни места в текста различни предназначения за един и същ УПИ, като например „За парк, спорт, атракции, национален стадион, къпалня и подз. паркинг“ и „За парк, спорт и атракции, стадион „В.Левски“, стадион „Българска армия“, „Колодрум“, къпалня „Мария Луиза“ , подземен паркинг и токоизправителна станция“ , както и –„За парк, спорт и атракции и дендрариум“ и „За парк и резерват Дендрариум“. Като оставим настрана, че не е професионално, подобни разлики ще позволят в бъдеще различни тълкувания и различни устройствени режими.

15. Специфични правила и нормативи за устройството и застрояването на м. „Парк „Борисова градина“ да се преименуват в „Правила и нормативи за устройството и застрояването на м. „Парк „Борисова градина““. Парк „Борисова градина“ не е включен в списъка на "Зони и терени с устройствени режими в отклонение от общите към общия устройствен план и изискващи специфични правила и норми" по чл.16 а на ЗУЗСО. Термина специфични да бъде премахнат от всички текстове в Правилата и нормативите свързани със самите тях. Вместо абривиатурата СПН да се използва ПН.
16. От „„Правила и нормативи за устройството и застрояването на м. „Парк „Борисова градина““ да отпадне Приложение 2 към чл.11, доколкото създава отклонение в параметрите на устройствените зони в нарушение на чл. 3 ал.2 на ЗУЗСО. ЗУЗСО ясно е посочил в чл.16а върху кои територии може да има отклонение от параметрите в приложението и парк „Борисова градина“ не е сред тях.
17. В чл. 4 да се посочи, че цялата територия на парк „Борисова градина“ е с режим на "Територии с режим на превантивна устройствена защита" съгласно чл. 10 ал. 3 на ЗУТ, като превенцията към недобросъвестни действие на собствениците в имотите, които не са с особена териториално устройствена защита.
18. От ПУП и Правилата и нормативите да отпадне термина лесопаркова зона, доколкото термина лесопарк няма правно значение по сега действащата нормативна база и няма функционално значение към парк „Борисова градина“ доколкото е имал такова в периода на създаването му, когато парка е формирал границата на столичния град. Днес, когато парка е останал в центъра на градската територия, не може да се говори за лесопарк, даже в значението, което е имал термина когато е имал правно определение. Вместо него може да се използва термина „горска част“ , „паркова гора“ или друг подходящ.
19. Чл. 8 от правилата и нормативите да се коригира, съгласно разпоредбата на чл. 61 ал.2 на ЗУТ посочващ, че имотите попадащи градските паркове са за широко обществено ползване, като от списъка по т.“2. Обекти за ограничено обществено ползване“ отпадат всички обекти попадащи в устройствена зона 32 Зона на градски паркове и градини съгласно ОУП, като Софийски тенис-клуб, Лятна къпалня "Мария-Луиза", Летен театър, Климатично училище, Горски дом – „Майстор Рачо Ангелов“, Астрономическа обсерватория, Конна база. Термините широко и ограничено обществено значение имат правен смисъл и не могат да се използват извън него. Обектите за поддържане на парка да отпадат от точка „3. Обекти със специално предназначение“ като останат за широко обществено ползване.
20. Чл. 8 да се допълни, че всички имоти в парка попадащи съгласно ОУП в зона 32 Зона на градски паркове и градини и зона 24 Терени за бази на зелената система са площи за широко обществено ползване съгласно Правила и нормативи за устройство и застрояване на територията на Столичната община съгласно приложението към чл. 3. ал2 на ЗУЗСО.
21. Чл. 9 да се преформулира. Какво разпорежда алинея, в която не съществува глагол като „(5) Зона терени за площи обекти на електроснабдяването и електронните съобщения (Тел).“? Да отпадне ал.3 доколкото базите за поддръжка на зелената система съгласно Правила и нормативи за устройство и застрояване на територията на Столичната община на ЗУЗСО, допускат тяхното съществуване само „свързано с развитието, поддържането и реконструкцията на обектите на зелената система“, а разпоредбите на чл. 32 ал.1 на Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони позволяват тяхното разполагане без промяна на предназначението на имота. В

разработката на ПУП липсва обосновка за съществуването и разположението на тези бази и тяхната големина.

22. В чл.10 ал. 2 на ПН да отпадне „Метростанция и подземен паркинг“ като нарушаващ разпоредбата на чл.11 ал.1 на ЗУЗСО и чл. 62а ал.1 на ЗУТ.
23. Член 11 от ПН да отпадне, като създаващо отклонение в параметрите на устройствените зони в нарушение на чл. 3 ал.2 на ЗУЗСО. ЗУЗСО ясно е посочил в чл.16а върху кои територии може да има отклонение от параметрите в приложението и парк „Борисова градина“ не е сред тях.
24. В чл.13 на ПН да се замени изреча „за обществени и административни функции“ с „за широко обществено ползване“ не е необходимо да натоварваме парка с административни сгради – те нямат място в него
25. От чл. 15 да отпадне изречението „Кота корниз на обектите, които се възстановяват по архивни данни се определя след задълбочено архитектурно проучване на архивните източници.“ поради липсата на необходимост от възстановяване на сгради в парка, които към настоящият момент не съществуват.
26. Чл.17 на ПН и нормативите да се преработи като се допусне ограждане само на обектите със специално предназначение. Оградите да бъдат планирани в ПУП и да се посочи, че всички останали се премахват служебно от Столична община в срок от две години след приемане на ПУП.
27. В чл. 19 на ПН да отпаднат алинеи от 7 до 14 да отпаднат защото не са свързани с устройствените теми. Използваните в тях изрази като „повече“, „влошено състояние“, „нарушен облик“ нямат правно значение.
28. Чл.20 ал.3 дублира чл.19 ал. 3 и единият текст е добре да отпадне
29. Текстовете от чл.19 ал. 15 и чл.20 ал. 10 свързани с цветните композиции е добре да са в един член.
30. Чл.20 ал.8 да се преформулира, доколкото термина „ландшафтно-формировъчни мероприятия“ няма правно значение, а „лесоустройствените проекти“ е стар термин от Закона за горите и вече не съществува. Трябва да отбележим, че горскостопнаските планове не могат да се изготвят за градска среда.
31. Препоръчваме от текста да отпаднат термина „изкуствени насаждения“ – защото цялата дървесна растителност в парка е садена върху пасищата на Слатина.
32. Чл. 21 на ПН разпорежда действия извън обхвата на правила и нормативи за устройството и застрояването, поради което трябва да отпадне.
33. От Приложение 3 към чл.29:
УПИ I ЗА ПАРК– РЕЗЕРВАТ „БОРИСОВА ГРАДИНА“, кв.10, район СРЕДЕЦ – Да отпаднат режими „Възстановяване на изчезнали архитектурни обеми на Горското климатично училище, като липсващи обеми към датата на обявяване на резервата,“ и „Ограждане с изцяло ажурна ограда на обектите на Софийски тенис-клуб, Астрономическата обсерватория, Климатично училище, Комплекс „Трите дансинга“, тъй като по закон обектите са в част за широко обществено ползване

УПИ II - КВ.10, РАЙОН СРЕДЕЦ. Да отпаднат режимите „Възстановяване на стадион "Юнак", Изграждането на сграда за музей "Зелена София", Изграждане на експозиционен павилион, Изграждане на подземен паркинг на две нива, За лятната къпалня „Мария Луиза“ се допуска инвестиционно проектиране за ремонт, осъвременяване и реконструкция на съществуващите сгради и съоръжения, при спазване на определените в ПУП параметри и при съхраняване на дървесната растителност.“, като нарушаващи разпоредбата на чл.11 ал.1 на ЗУЗСО и чл. 62а ал.1 на

ЗУТ. Да отпадне определението „полуподземни“ пред тоалетни, като възпрепятстващо за хората с увреждания да ги ползват. Подзона 2 Спортна зона с устройствена зона Са2 да се обособи в самостоятелен УПИ, както е посочено по горе. От нея да отпадне Лятна къпалня „Мария Луиза“ поради липса на връзка със спорта и съобразявайки я с ОУП на София и ЗУЗСО. В Подзона 3 Лесопаркова част с устройствена зона Зп, да отпаднат като противоречащи на ЗУЗСО и ОУП и режима на охранителната зона следните разпоредби: Възстановяване на детската светофарна площадка в лесопаркова обстановка“ и „Не се допуска изграждане на спортни терени с неводопронемлива настилка“. В София има други детски светофарни обекти и няма нужда от възстановяването на обекта в Борисовата градина, който ще бъде със затруднен достъп за децата.

Частта за УПИ III - ЗА МЕТРОСТАНЦИЯ И ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ, КВ.10, РАЙОН СРЕДЕЦ да отпадне изцяло като нарушаващ разпоредбата на чл.11 ал.1 на ЗУЗСО и чл. 62а ал.1 на ЗУТ и площта му да се включи в УПИ „За парк Борисова градина“.

УПИ I кв.9, район Изгрев. Да отпадне като противоречащо на широкия обществен достъп на резервата следното предвиждане: Ограждане на базата за поддръжка на парка и „Дендрариума“ с режим на достъп за посетители; Да се коригира текста „Планиране на основните горскостопански дейности - санитарни сечи и ландшафтно формиране на насажденията“ и „9. Провеждане на мероприятия за подобряване развитието на подраст; „ поради факта, че Парк Борисова градина, не може да се поддържа, чрез горскостопански дейности, а термина „ландшафтно формиране на насажденията“ е неясен. Не е възможно целта на който и да е парк да е подобряване на подрастта.

УПИ I - кв.8, район Изгрев. - Да се смени предназначението на УПИ I кв. 8 от „За парк, спорт, атракции и културен център“ на „ За парк „Борисова градина“, като нарушаващ разпоредбата на чл.11 ал.1 на ЗУЗСО и чл. 62а ал.1 на ЗУТ. Разпоредбите на чл. 32 ал.1 на Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, позволяват строителството на техническа, спортна и културна инфраструктура без промяна на предназначението. Да отпадне като необосновано предвиждането „ Изграждане на помощна постройка за поддръжка на парковата територия със ЗП от 64 кв.м. и кота корниз 3 м, в югозападната част на УПИ за нуждите за поддръжка на парка и ограждане с ажурна ограда, комбинирана с жив плет;“. Да отпадне планираният подземен паркинг, като ненужен.

УПИ II кв.8, район Изгрев, 11. Да се смени предназначението на УПИ II , кв.8 от „За телевизионна кула“ на „За парк „Борисова градина“ и телевизионна кула“ с цел спазване на разпоредбите на чл.11 ал.1 на ЗУЗСО и чл. 62а ал.1 на ЗУТ

УПИ I, кв.7, район Изгрев, Да се смени предназначението на „ За парк „Борисова градина“ с цел унифициране.

УПИ I, кв.65, район Лозенец. Да се смени предназначението на УПИ I на кв. 65 от „За парк и техническа инфраструктура“ на „ За парк Борисова градина“, като нарушаващ разпоредбата на чл.11 ал.1 на ЗУЗСО и чл. 62а ал.1 на ЗУТ. Разпоредбите на чл. 32 ал.1 на Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, позволяват строителството на техническа инфраструктура без промяна на предназначението. Да отпадне предвиждането като необосновано на „Изграждане на заведение за обществено хранене без промяна на функцията на мястото на съществуващ някога ресторант по скица одобрена от района, задължителни линии на застрояване на ПУП ПЗ и съгласуване на проекта с НИНКН;“

УПИ I, кв.66, район Лозенец, Да се смени предназначението на УПИ I кв. 66 от „За парк, летен театър и техническа инфраструктура“ на „ За парк Борисова градина“, като нарушаващ разпоредбата на чл.11 ал.1 на ЗУЗСО и чл. 62а ал.1 на ЗУТ. Разпоредбите на чл. 32 ал.1 на Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, позволяват строителството на техническа инфраструктура и разполагането на летен театър без промяна на предназначението. Да отпадне режим „Реконструкция на оградата на летния театър с възможност за свободен достъп до обекта, когато няма мероприятия“ и да се запише „Премахване на оградата на летния театър“ като обект за широко обществено ползване.

УПИ II - ЗА „ДУХОВНА СЕМИНАРИЯ КВ.66, район Лозенец. Да се смени предназначението на УПИ II кв. 66 от „За Софийска духовна семинария“ на „За парк Борисова градина и Софийска духовна семинария“ с цел спазване на разпоредбите на чл.11 ал.1 на ЗУЗСО и чл. 62а ал.1 на ЗУТ.

УПИ III, кв.66, район Лозенец. Да се смени предназначението на УПИ IV , кв 66 от „За подстанция“ на „За Борисова градина и подстанция“ с цел спазване на разпоредбите на чл.11 ал.1 на ЗУЗСО и чл. 62а ал.1 на ЗУТ.

УПИ IV, кв.66, район Лозенец. Да се смени предназначението на УПИ III , кв 66 от „За резервоар“ на „За Борисова градина и резервоар“ с цел спазване на разпоредбите на чл.11 ал.1 на ЗУЗСО и чл. 62а ал.1 на ЗУТ.

УПИ I, КВ.5, РАЙОН ЛОЗЕНЕЦ. Да се смени предназначението на УПИ I на кв. 5 от „За парк и техническа инфраструктура“ на „ За парк „Борисова градина“, като нарушаващ разпоредбата на чл.11 ал.1 на ЗУЗСО и чл. 62а ал.1 на ЗУТ. Разпоредбите на чл. 32 ал.1 на Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, позволяват строителството на техническа инфраструктура без промяна на предназначението. Да отпадне като необоснован режим „Изграждане на помощна сграда за поддръжка на парковата

територия със ЗП от 64 кв.м. и кота корниз 3 м, в югозападната част на УПИ за нуждите за поддръжка на парка и ограждане с ажурна ограда, комбинирана с жив плет;“.