



СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН "СРЕДЕЦ"

гр. София – 1000 , ул. "Леге" № 6, тел. 948 43 17, факс 986 18 37, www.sredec-sofia.org
РСЦ19-ВК08-254

СТАНОВИЩЕ

Относно: **Проект за Изменение на плана за регулация и застрояване и на Работен устройствен план „ИПРЗ и РУП”** на УПИ I–336 в кв. 468, м.,Център - Зона „А“ - юг“, район „Средец“, с административен адрес ул.“Кузман Шапкарев“ №3, гр.София.

Във връзка с писмо наш вх. № РСЦ19-ВК08-254 с което е постъпила документацията по „Проект за Изменение на плана за регулация и застрояване и на Работен устройствен план „ИПРЗ и РУП” на УПИ I–336 в кв. 468, м.,Център - Зона „А“ - юг“, район „Средец“, с административен адрес ул.“Кузман Шапкарев“ №3, гр.София и предвид проявения широк обществен интерес и постъпили голям брой възражения от заинтересованите лица и организации по време на текущото съобщаване на проекта, бих искала да подчертая значението на следните обстоятелства:

1. С проекта за „ИПРЗ и РУП” се променя отреждането на УПИ I–336 от „за офиси“ в „за офиси, обществено обслужване, подземни гаражи и трафопост“, разположението, конфигурацията и етажността на застрояване. Предвидените нови две нива подземни гаражи заемат цялата площ на УПИ I–336, а етажността се завишава от 6 на 8 етажа.

Както и преди съм отбелязвала появата на ново високо строителство в плътно застроения център на София може да окаже сериозно негативно влияние върху историческият облик на зоната, транспортната достъпност, възможността за експониране на археологическите артефакти и да попречи реализацията на стратегията на общината за развитие на публичните пространства в градския център, проект “София – град за хората” и препоръките на докладът изготвен от проф. Геел. Ще се увеличи замърсяването на въздуха по време на строителство и последващото увеличаване на автомобилния трафик което не кореспондира с „Програмата за управление на качеството на атмосферния въздух на столична община за периода 2015-2020. Множеството нови обекти в сградите ще генерират

голямо количество битови отпадъци, което ще усложни сметосъбирането и сметоизвозването.

2. Относно собствеността на имотите:

Възложител по проекта е „ТУЛЕКС“ ЕООД, с управител Г-Н ПЛАМЕН ИЛИЕВ. Част от собствеността на фирма „ТУЛЕКС“ ЕООД върху поземлен имот с идентификатор 68134.100.336 се оспорва от Сдружение с нестопанска цел „Американски университет в България. Внесено е възражение от Сдружението с искане за спиране на административното производство до приключване на спора за собствеността. Към датата на подаване на Възражението все още няма произнасяне по допускане на касационното обжалване пред ВКА.

3. Проектът не е окомплектован и оформен графично съгласно изискванията на Наредба №8 „За обема и съдържанието на устройствените планове“ към ЗУТ и съответно не е доказано дали са спазени устройствените параметри и изискуемите отстояния съгласно Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, т.10 за устройствена зона „Зона на стария градски център“ – Ц2:

Извадката от действащия ПУП на м. „Център - Зона „А“-юг“ не е актуална, защото одобрения с Решение №540 от Протокол №86/23.07.2015г. на СОС и влязъл в сила подробен устройствен план, съгласно писмо № САГ16-ТП00-78-(10) от 15.06.2017г на НАГ-СО, се прилага извън частта на УПИ V-за градска градина и археология, УПИ IV-338 и УПИ III-337 в кв. 468, които са предмет на жалби. Новото предложение по проекта за Изменение на плана за регулация и застрояване и Работения устройствен план не отразяват регулацията и застрояването във връзка с влязло в сила съдебно Решение на ВАС – Второ отделение №5519 от 26.04.2018. От представените към Работения устройствен план силуети не е доказана кота корниз.

Приложеното към проекта „Заснемане на дървесна растителност, заверено от компетентния орган“ - НАГ не е придружено от Експертна оценка на съществуващата растителност и Район „Средец“ не може да изкаже становище относно съществуващите седем броя заснети дървета в УПИ I-336.

4. Имотът попада във Втора защитена зона на Археологически резерват „Антична Сердика и Средновековен Средец“ с категория „национално значение“, със статут предоставен съгласно чл. 50, ал. 3 от ЗАКОНА ЗА КУЛТУРНОТО НАСЛЕДСТВО и съгласно § 122. (1) от Преходните и Заключителни разпоредби към ЗАКОНА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА ЗАКОНА ЗА КУЛТУРНОТО НАСЛЕДСТВО – „Централното историческо ядро на София, което обхваща площите на антична Сердика и средновековния Средец“ с определени режими /териториален обхват, граници и предписания за опазване/ съгласно Наредба №2 на КИК и МСА за опазване историко-археологическия резерват в центъра на гр.София (ДВ бр.11/1977г., изм. и доп. ДВ бр.85/1979г.); Предписано е пълно спасително археологическо проучване в границите на имота преди извършване на всякакви строителни дейности.

Съгласно чл. 4. от Наредба №2 „Археологическото проучване на резервата и защитените зони се извършва от Музея за история на София (МИС) под методическото ръководство на Археологическия институт и музей при БАН (АИМ). Целесъобразно е към проектната документация да се приложи и становище на Регионалния исторически музей във връзка с документираната информация за налична археологическа структура в близост до УПИ I-336: „Гробницата на ул. „Ген. Й.В.Гурко“13 – един от най-интересните паметници на късноантичната гробнична архитектура, поради наличието на стенописи. Гробницата е открита през 20-те години на ХХв, но е проучена по-цялостно едва през 1995г., като тогава е съществувала идея за нейното експониране. Дълбочината, на която тя се намира по запазената графична документация, е от 1,20 до 3,50м под нивото на околната повърхност“. (съгласно Писмо №...17-ВК08-307/21.12.2017г. на РИМ-София)

Решението да не се експонира това културно наследство вероятно има своята научна аргументация, затова предлагам одобряването на проектна документация, предвиждаща подземно строителство в кв. 468 да бъде предшествано от експертно обсъждане, оценка и стратегия.

5. Зоната е с голяма концентрация на единични недвижими културни ценности (НКЦ) с категория „местно значение“, „ансамблово значение“, „за сведение“ и Групови недвижими културни ценности.

Към проекта за „ИПРЗ и РУП“ липсва писмено становище по чл. 84, ал. 2, т. 2 на постоянната комисия назначена със Заповед № СОА16-РД91-292 / 27.06.2016г на кмета на СО съгласно чл. 17, ал. 3 от ЗКН.

Сградата в УПИ I-336, построена през 1924г. за жилищна (бивша на генерал Андреев на три етажа), към момента е със свален статут като Единична НКЦ, но продължава да бъде елемент на Групова НКЦ „Зона на исторически развия се обществен градски център /А-1/“, в Група 8“. УПИ I-336 и е в охранителна зона на три сгради със статут на Единични НКЦ. Това дава достатъчно аргументи на Компетентните органи да защитят силуетите по улиците „Кузман Шапкарев“, „Ген. Й.В.Гурко“ и „Иван Вазов“. Трите съседни сгради са със статут на Единични НКЦ .

МАРИЯ АЧКОВА

Кмет на район „Средец“