

Източник: Monitor.bg

Дата: 14.12.2017 г.

С промени в закона за застрояване на София

Небостъргачи само на две места в столицата

Сградите в центъра с височина не повече от 50 метра

Небостъргачи ще могат да се строят само на две места в столицата. Това решиха депутатите от Комисията по регионална политика, благоустройство и местно самоуправление по време на първото четене на промените в Закона за устройството и застрояването на Столична община, внесен от ГЕРБ. 12 народни представители дадоха своето съгласие, 6 се въздържаха, а нито един не гласува с "Против".

Новите текстове обединяват две зони, където ще могат да се строят високи сгради. Едната е след 7-ми км в района на бул. „Цариградско шосе“, където и в момента има високо строителството. Там сега се издига една висока сграда и скоро ще бъде довършена друга.

Другата такава зона е при

Околовръстния път при „Люлин“.

Зоните са избрани, тъй като са обезпечени с градски транспорт, включително и метро, и се очаква да могат да поемат по-мощни потоци от хора.

Александър Ненков от ГЕРБ заяви, че не трябва да се ограничават инвеститорите, които искат да правят много високи сгради, но да е ясно къде могат да го направят.

Освен това ограничение промените ясно определят и колко могат да се високи сградите в различните части на столицата. "Разполагането на такъв тип сгради например в южните градски територии е от съществено значение за визуалното възприемане на Витоша от почти целия град", пише в мотивите към законопроекта.

Така в централната част на София сградите трябва да са с височина до 50 метра, в рамките на околовръстния път - 75 метра, извън околовръстния път - 15 метра, а в останалата част на града - 125 метра.

Независимо от зоната, в която попадат, високите сгради

ще трябва да се съобразяват

и с изискванията на ЗУТ

за разполагане на сградите по отношение на разстоянията между тях, включително и през улица.

За сградите с височина над 75 метра плановете за застрояване се предвижда да се одобряват от Общинския съвет.

Въвежда се и дефиниция на „междублоково пространство“, както и изисквания за транспортна обезпеченост.

Според предложения законопроект се вдигат и глобите, ако някой увреди обект на културно-историческо наследство. Досега те са били между 1000 лева и 10 000 лева. Ако бъде одобрен законът, то санкцията, която ще бъде налагана на нарушителите, може да бъде в размер от 10 000 лева до 50 000 лева. Имуществените глоби за юридически лица, които не спазват тази част от закона, също расте. Според сегашните разпоредби наказателната сума може да е между 10 000 лева и 100 000 лева, а вносителите искат новите глоби да са между 50 000 лева и 200 000 лева.

<http://www.monitor.bg/a/view/63525->

[%D0%9D%D0%B5%D0%B1%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8A%D1%80%D0%B3%D0%B0%D1%87%D0%](#)

[B8-%D1%81%D0%B0%D0%BC%D0%BE-%D0%BD%D0%B0-%D0%B4%D0%B2%D0%B5-](#)

[%D0%BC%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%B0-%D0%B2-](#)

[%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0%D1%82%D0%B0/](#)

Източник: Gradat.bg

Дата: 13.12.2017 г.

ДНСК засилва контрола върху общините при одобряването на проекти

Да бъде засилен контролът върху дейността на общинските администрации, свързана с процедурите по одобряване на технически и инвестиционни проекти, независимо от категорията на обекта.

Това решение бе взето по време на националното съвещание на Дирекцията за национален строителен контрол (ДНСК). В него, по покана на началника на дирекцията арх. Иван Несторов, участва и заместник-министърът на регионалното развитие и благоустройството Валентин Йовев. Предвид инцидентите, настъпили в следствие на небезопасени строежи, бе решено също да бъде увеличен контролът върху изпълнението на строителни дейности, съвместно с общинските администрации. Затова ще бъдат проведени срещи с главните архитекти на всички районни администрации в страната.

В рамките на срещата бяха обсъдени цялостната дейност и основните проблеми на структурите на централното управление на ДНСК и на регионалните дирекции и отдели на територията на страна. Предстои да бъдат проведени специализирани обучения на служителите за законосъобразното прилагане на Закона за устройство на територията и подзаконовите нормативни уредби.

На всички видове строежи ще бъде осъществяван периодичен контрол за недопускане на строителство в отклонение на одобрените строителни книжа и интерпретиране на разпоредбите на ЗУТ.

http://gradat.bg/news/2017/12/13/3096347_dnsk_zasilva_kontrola_vurhu_obshtinite_pri/

Източник: Vlastta.com

Дата: 12.12.2017 г.

Арх.Здравко Здравков: Строителният бум в София ще продължи до 2019 г.

По думите на арх. Здравко Здравков разрешителните за строеж са в пъти по-малко от онази кампанияност през 2007-2008 г., когато имотният балон се спуска. Според него най-вероятно към 2018-2019 г. може да очакваме някакво насищане на пазара с недвижими имоти, защото основните инвестиции в момента са в жилищното строителството.

В момента най-много разрешителни за строеж се издават в района на НПЗ „Хладилника“, в „Овча купел“ и „Дружба“.

По думите на арх. Здравков проблемните реституирани терени в „Младост“, които породиха високо социално напрежение, са около 10. Има варианти за решаването им, но засега остават нерешени от районната администрация. Той е категоричен, че предлаганият мораториум за тези казуси не е решение, а само „заравяме главата си в пясъка“.

По отношение на строителството в историческия център на София арх. Здравков смята, че там няма място за сгради от стъкло и алуминий. С предлагане на стимули на собствениците на сгради-паметници на културата може да защитим прекрасните архитектурни образци.

Относно развитието на пешеходните зони в центъра и затварянето му за коли, арх. Здравков прогнозира, че това ще може да стане факт едва след изграждане на третия линия на метрото. Относно т. нар. небостъргачи той смята, че предвижданите законодателни проблеми слагат ред и правила, които ще решат проблемите сега.

По всички тези теми говори главният архитект на София.

- Кризата с имотите отмина, вече се отчита ръст в строителния сектор. Какво показват данните за София?

- Бумът в строителство се наблюдава след 2015 г., което е добре за бизнеса. За съжаление този бум се наблюдава само в четири големи града- София, Пловдив, Бургас и Варна. За останалата територията на страната няма такава тенденция за покачване на пазара. Оказва се, че инвестирането в недвижими имоти се възприема от хората като стабилна инвестиция, защото ниските лихвени проценти, сригът на една от банките, хората решиха да инвестират трайно в имоти. Въпросът е доколко има нужда от тези жилища, защото пък демографските прогнози, които направихме, показват, че България ще следва тренда, който се наблюдава в Европа, за намаляване трайно на населението до 2050 г. и най-вероятно ще намалеем с още 15%. София, от друга, ще продължи да генерира миграционен натиск от страната, защото трябва да инвестира в икономиката си. Така че инвестирането в жилища в София се оказва доста стабилна и запазват ръста си.

По отношение на развитието на града желанието ни е, и с предложенията, които се правят за визията за развитие на града е да насочим максимално инвестициите в терените, които са в рамките на компактният град.

- Напоследък се заговори, че бумът в строителството, може да доведе до нов имотен имотен балон. Има ли такава тенденция, според Вас?

- Няма такава трайна тенденция. Доста сме далеч от разрешената за строеж от 2007 г., които са надвишавали 5000 броя. Сега в момента сме в пъти по-малко т.е. имаше едно изтрезняване на пазара. Изобщо този 7-годишен сриг на пазара доста поизчисти участниците в пазара, отрезви и строителите, и инвеститорите, и хората, които купуват имоти. Сега много повече се проверя досието на строителя, какво строи, как е построено. Така че доста сме далече от онази кампанияност през 2007-2008 г., но най-вероятно към 2018-2019 г. очаквам някакво насищане на пазара с недвижими имоти, защото основните инвестиции са в жилищното строителството.

Все пак няма чак такава трайна тенденция за развитие на града - нито имаме някакъв имиграционен натиск, нито имаме увеличаване на населението, напротив, демографски населението намалява.

- Все пак населението в София постоянно се увеличава.

- Не чак с такива темпове, с каквито се прогнозира. София ще се увеличи и към 2050 г. демографската тенденция е 1/4 от населението на страната да живее в София. За съжаление, населението дотогава ще е намаляло - от 8 милиона, сега сме 7 милиона, и вероятно ще бъдем 6 млн. Така че населението в София ще продължи да расте, но в България демографски ще намалява заради ниската раждаемост.

- Предвижда ли се разширяване на София с нови жилищни квартали?

Напротив, апелът ми към инвеститорите е, преди да планират инвестициите в нови територии, да изследват внимателно обезпечеността с ток, вода, инженерни връзки, защото всяка една инвестиция в т. нар. луксозни луксозни комплекси по периферията на града ангажира с изграждане на довеждащи връзки. И в същото време и обратно на логиката, която искаме да създадем в града - да се придвижваме повече с градски транспорт и пеша, тези модерни комплекси се обслужват от поне два автомобила на семейство, което претоварва и без това системата на града.

Нееднократно съм споменавал, че София през 1961 г. е планирана за 80 автомобили за 1000 човека, в момента сме 680 на хиляда. Ще дойде моментът когато и бебето ще има личен автомобил, ако не спрем с тези темпове да се моторизираме.

Т.е. идеята е населението да се движи минимално с автомобил, повечето да се придвижват с градски транспорт и пеша. Това може да стане, когато прогледнем в рамките на компактния град т.е. използваме всички тези територии, които са бивши индустриални зони, бивши жп ареали, бивши военни поделения.

- Къде най-много се строи сега?

- В момента има огромен ръст на инвестициите в рамките на НПЗ "Хладилника", около "Парадайз", в цялата тази територия в момента има огромен бум на инвестиции, и то заради това, че Столична община миналата година направи "Черни връх" за 13 млн. лв., изгради довеждаща връзка на метрото до там. Т.е. инвестициите следват инвестирането в публична инфраструктура. Много визи се издават в момента в "Овча купел", където се считаше за един квартал с по-ниско ниво на цените, в "Дружба" заради изграждането и на ул."Обиколна" и на метрото.

Фокусът в инвестициите в тези квартали се пренася, когато Столична община вече е инвестирала в обществен транспорт.

За проблемните терени в кварталите, за небостъргачите и развитието на града очаквайте в продължението на интервюто утре.

<http://www.vlastta.com/displaynews/123448>

Източник: Actualno.com

Дата: 12.12.2017 г.

Строителна фирма поискала да сече още преди да има план за строеж на небостъргач

Строителната фирма НИКМИ, притежавана от Милчо Благоев и Николай Козанов, е поискала да отсече десетки дървета в притежавания от компанията имот на ъгъла на булевардите "Петко Тодоров" и "България", в столичния квартал "Стрелбище". Там НИКМИ иска да строи 43-44-етажен небостъргач, но за момента дори няма разрешение за Подробен устройствен план, като текат протести и спорове между общинските власти и компанията, защото имотът е зелена площ според Общия устройствен план на София от 2009 година, но НИКМИ са пожелали да строят още през 2007 година, при стария план. Искането за сеч е било разгледано от Комисията по екология и околна среда към Столичния общински съвет (СОС) днес (12 декември) и единодушно е отхвърлено. Причината – според изпратени експерти от дирекция "Зелени системи" всичките дървета, общо 61 на брой, са в добро физиологично състояние, което означава, че не може да има санитарна сеч. За повече от 12 дървета в един имот задължително се иска становище от Комисията по екология и околна среда към СОС.

По информация на Actualno.com, на заседанието на комисията е присъствал и главният архитект Здравко Здравков, заедно с представители на "Зелени системи". Те са заявили, че охраната на НИКМИ, която беше поставена в имота в началото на август и стоя приблизително до средата на октомври месец, не ги е допуснала вътре в имота, за да направят по-добра оценка. Освен това, НИКМИ е разделила имота на три, което подсказва опит на компанията да се подготви да строи по чл. 27, ал. 3 от Закона за устройство на територията (ЗУТ). Този текст позволява застрояване в ъглов имот без ограничение на плътността и интензивността.

https://www.actualno.com/sofia/stroitelna-firma-poiskala-da-seche-oshte-predi-da-ima-plan-za-stroenie-na-nebostyrgach-news_649190.html

Източник: Afera.bg

Дата: 12.12.2017 г.

ФАНДЪКОВА И ГЛАВНИЯТ И АРХИТЕКТ ПРОБУТВАТ ЗАКОН С ПОДКРЕПАТА НА БСП. ПРАВЕН АБСУРД С КОЙТО ГЕРБ/БСП ПРЕОБРЪЩАТ СТОЛИЦАТА С КРАКАТА НАГОРЕ. ВИЖТЕ КАК СА НАВЪЗРАНИ КАТО СВИНСКИ ЧЕРВА!

Докато ни замазват очите с разправи и кой какво е откраднал преди 20-25 години и се учат публично един друг как се редят павета, ГЕРБ и БСП ще пробутат зад гърба на софиянци закон, който преобръща Столицата с краката нагоре.

Проектът на закона за изменение и допълнение на Закона за устройството и застрояването на Столична община е написан от главния архитект на общината – арх. Здравко Здравков „и неговия екип“, който по някаква причина е тайна.

Вместо да мине по обичайния ред до Народното събрание – през МРРБ и Министерски съвет, проектът е внесен директно от народния представител Александър Ненков – син на Юлия Ненкова, която е бивш заместник кмет на общината, а сега шеф на Комисията за защита на конкуренцията.

С проекта се променя общия устройствен план на Столична община. Създават се нови устройствени зони с неограничена височина, плътност и интензивност на застрояване. Едната е по „Цариградско шосе“ близо до река „Искър“, а другата – в „Люлин“.

Това е правен абсурдистан, защото общия план на града се одобрява от Министерски съвет. Народното събрание ще наруши Конституцията изземвайки функции на изпълнителната и на местната власт, но на кой му пука.

Целта е нещата да станат бързо защото мандатчето на Фандъчето изтича. Обичайната процедура за изменение на такъв план отнема от три до пет години и изисква сложни проучвания, екологични оценки, обществени консултации и др. Здравко и мамин Сашко заобикалят всички процедури и поставят пред свършен факт гражданите на София, неправителствените организации, органите по околната среда и дори общинския съвет. Пред свършен факт са поставени и наетите от самата община „визионери“, които след десетина месеца трябва да представят визия за развитието на общината до 2050 г.

Не е тайна, че в определените в проектозакона зони за много високо строителство са концентрирани интересите на арх. Ангел Захариев – ментор на арх. Здравков и съпруг на министърката по всичко Екатерина Захариева. Ангел май е основния писач от тайния екип на Здравко на внесения в Народното събрание закон.

В закона е предвидено общинският съвет да допуска изключения от общия план и закона без каквито и да било процедура, критерии и ограничения. Идеална среда за произвол, рекет и съответно за пълнене на лични и партийни касички! Това е добре дошло за общинския ГЕРБ-инкасатор – Орлин Алексиев.

В закона председателката на комисията по екология на общинския съвет Лорита Радева, която между другото е и съпруга на вътрешния ни министър Валентин Радев, само дете не си е написала и името. На нейната комисия се осигурява специална самостоятелна писта за рекет. Тя

без никаква обосновка ще може да определя кои имоти предназначени за застрояване да стават за озеленяване.

Като стана дума за озеленяването на града, проектозаконът е най-малкото противоречив. От една страна се облекчава до крайност промяната на площи за озеленяване в други такива, а от друга се дава възможност да се определят зони за озеленяване от общинските съветници, където им хрумне. Те ще могат да променят земеделски земи в такива за застрояване без никаква процедура, т.е. ще цари пълен хаос, в който ще се стрижат и приучват към послушание инвеститорите и гражданите на Столицата.

Срещу проекта в Народното събрание възразиха Камарата на строителите, Камарата на архитектите, Камарата на инженерите в инвестиционното проектиране, Обществото по строително право, Националната асоциация на строителните предприемачи, различни неправителствени организации. ГЕРБ не срещна подкрепа и при патриотите – техния партньор в управлението.

Изведнъж от БСП, без никакви мотиви, обявиха, че ще подкрепят ГЕРБ! Стана ясно че герберите са потърсили готовото на всичко дете-чудо от инкубатора на БСП – Жельо Бойчев, с когото набързо е направен някакъв пазарлък. Предполагаме, че става дума само за пари. Желката по други въпроси не го търсете. В пазарлъка е участвал и столичният БСП-лидер Калоян Паргов. Те набързо са убедили каква си Корнелия да се подкрепи закончето на ГЕРБ – с приказки за тихо и свято председателство, за бъдещо общо управление или най-вероятно – с обещания за пълнене на касичката ѝ.

В суматохата май са се включили и синодалните старци от БАН. Техният терен на 7-ми километър, който в момента е слабо застроен и представлява естествена паркова територия към район „Младост“, също е включен в зоните за неограничено застрояване. Да са живи и здрави! Като мине закончето ще махнат черните байраци от сградата си срещу парламента.

Така ГЕРБ/БСП променят тайно облика на Столицата чрез определяне на зони за свръх застрояване в интерес на определени другари и бламират напълно общия план и правилата за прилагането му. В същото време ни баламосват, че ограничават застрояването в града, обсъждат паветата по „Дондуков“ и ни учат да караме колело.

<http://afera.bg/%D1%84%D0%B0%D0%BD%D0%B4%D1%8A%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D0%B0-%D0%B8-%D0%B3%D0%BB%D0%B0%D0%B2%D0%BD%D0%B8%D1%8F%D1%82-%D0%B8-%D0%B0%D1%80%D1%85%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BA%D1%82-%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B1%D1%83.html>

Източник: Actualno.com

Дата: 12.12.2017 г.

Преференциални цени за ранно записване в изложението Българска строителна седмица до 12 януари

До 12 януари 2018 г. компаниите, заявили участието си в изложението Българска строителна седмица, ще могат да се възползват от специалната отстъпка за ранно записване. Това ще бъде 18-о издание на международния форум за енергоефективно, екологично и функционално строителство, което ще се проведе от 7 до 10 март в Интер Експо Център – София. На последното си издание Българска строителна седмица регистрира ръст от 45% процента на участващите

фирми и заетите площи. На площ от 2100 кв.м щандовете си разположиха над 200 компании от България, Германия, Италия, Чехия, Полша, Румъния, Турция, Гърция и Молдова. Форумът, който се провежда паралелно със Секюрити експо, бе посетен от над 8500 души, сред които специалисти от България и чужбина, инвеститори, строителни предприемачи, архитекти и проектанти, производители, търговци и дистрибутори, собственици на складове и магазини, крайни клиенти. Изложението дава възможност на специалистите да се запознаят с най-модерните продукти, машини, подедни платформи, топло- и хидроизолации, мазилки и бои, термопанели и инструменти. Българска строителна седмица е платформа, предоставяща възможност за представяне на иновациите.

До 12 януари 2018 г. компаниите, заявили участието си в изложението Българска строителна седмица, ще могат да се възползват от специалната отстъпка за ранно записване. Това ще бъде 18-о издание на международния форум за енергоефективно, екологично и функционално строителство, което ще се проведе от 7 до 10 март в Интер Експо Център – София. На последното си издание Българска строителна седмица регистрира ръст от 45% процента на участващите фирми и заетите площи. На площ от 2100 кв.м щандовете си разположиха над 200 компании от България, Германия, Италия, Чехия, Полша, Румъния, Турция, Гърция и Молдова. Форумът, който се провежда паралелно със Секюрити експо, бе посетен от над 8500 души, сред които специалисти от България и чужбина, инвеститори, строителни предприемачи, архитекти и проектанти, производители, търговци и дистрибутори, собственици на складове и магазини, крайни клиенти. Изложението дава възможност на специалистите да се запознаят с най-модерните продукти, машини, подедни платформи, топло-и хидроизолации, мазилки и бои, термопанели и инструменти. Българска строителна седмица е платформа, предоставяща възможност за представяне на иновациите.

https://www.actualno.com/business/preferencialni-ceni-za-ranno-zapisvane-v-izlojenieto-bylgarska-stroitelna-sedmica-do-12-januari-news_649155.html

Източник: Gradat.bg

Дата: 14.12.2017 г.

Националният конкурс "Сграда на годината" отличи за 16-и пореден път най-качествените сградни проекти в България

"Когато строим, нека да мислим, че строим завинаги. Нека не е за настоящото удоволствие, нито за настоящия момент. Нека бъде такова дело, за което нашите потомци ще ни благодарят..." С това послание започна церемонията по награждаването в национален конкурс "Сграда на годината 2017".

Над 500 професионалисти от строително-инвестиционния бранш, представители на водещи инвеститори, строителни компании, архитекти, инженери, консултанти, представители на държавната и местна власт, участваха в тържествената церемония на 16-ото издание на националния конкурс в Sofia Event Center.

Над 60 са участващите новопостроени и реновирани сгради от цялата страна - разпределени в 13 категории плюс награда на публиката. Проектите са оценени от 32-членно жури, съставено от изявени професионалисти в строителството, архитектурата, културата и бизнеса с председател зам.-министърът на регионалното развитие Деница Николова. Традиционно най-много са обектите от София - 26, следва регион Пловдив - 11, Бургас - 6, Варна - 5.

"Сграда на годината" се превърна в еталон за прогреса, за професионализма, за качеството на сградите в България. Ако мога да допълня великия архитект Франк Гери - вместо да наемаме архитекти, инженери и строители, а после да им казваме какво да правят, нека с общи усилия да подобряваме средата, за да направим България достойно място." Така се обърна към гостите в залата Николай Нанков, министър на регионалното развитие и благоустройството.

"С всяка изминала година изборът на журито става все по-труден, тъй като имаме по-големи очаквания - за архитектурно-пространствените решения и за обособяване на околното пространство, така че да имаме по-качествена жизнена среда", посочи Деница Николова, зам.-министър на регионалното развитие и председател на журито.

"Годината е изключително успешна във всички сегменти на пазара. Сключени бяха няколко значителни сделки, които поставиха България отново на инвестиционната карта в Източна Европа. Тези тенденции са добре илюстрирани от проектите в "Сграда на годината" - едно от най-значимите събития в сектора на недвижимите имоти в страната", изтъкна д-р Христо Илиев, председател на Борда на директорите на AG Capital /генерален спонсор на конкурса/.

"Красотата ще спаси света - когато човешката душа е красива, тя разнася доброта, когато човек прави красиви неща, те носят радост, надежда и щастие. България има нужда от красота в това трудно време, за да възкръсне духовно и материално в някогашната си голяма слава. Господ да даде на всички здраве, дълголетие, много радост и щастие с настъпващите Рождественски празници", отправи своята свещена благословия Ловчанският митрополит Гавриил при получаване на наградата за първия новопостроен катедрален храм в България за последните 92 години - "Св. Св. Кирил и Методий" в Ловеч.

С решение на журито през тази година всички участващи в конкурса сгради - паметници на културата получават специално отличие поради своето значение за възраждане на духовната култура на нацията.

Национален конкурс "Сграда на годината" и партньори инициират и подкрепят дарителски акции, свързани със знакови сгради в България. След реставрацията на Боянската църква през 2008 г. и възстановяването на музея на Кольо Фичето в Дряново през 2010 г., сега е обявена нова дарителска инициатива за довършване на изографисването на катедралния храм "Св. Св. Кирил и Методий", Ловеч. Изографисването се извършва по всички канонични правила от известния иконописец доц. Владимир Аврамов. Досега е завършена работата само по северния, южния и централния иконостас. Повече информация за дарителската акция - в новия брой на сп. ГРАДЪТ и на сайта на "Сграда на годината".

"Сграда на годината" се включва към инициативата на Националната художествена академия за "Естетизация на интериорни и екстериорни пространства на новоизградени сгради чрез експониране на съвременно българско изкуство – живопис, графика, скулптура, керамика, резба, текстил, на млади автори от Националната художествена академия", съобщи ректорът на НХА проф. Николай Драчев. Идеята е да се подпомогнат млади автори от НХА, които ще изложат творбите си в новите сгради под ръководството на проф. Греди Асса и проф. Николай Драчев. Повече за инициативата четете в брой 6 на сп. ГРАДЪТ и на сайта на "Сграда на годината".

"Сграда на годината" се включва към инициативата на Националната художествена академия за "Естетизация на интериорни и екстериорни пространства на новоизградени сгради чрез експониране на съвременно българско изкуство – живопис, графика, скулптура, керамика, резба, текстил, на млади автори от Националната художествена академия", съобщи ректорът на НХА проф. Николай Драчев. Идеята е да се подпомогнат млади автори от НХА, които ще изложат творбите си в новите сгради под ръководството на проф. Греди Асса и проф. Николай Драчев. Повече за инициативата четете в брой 6 на сп. ГРАДЪТ и на сайта на "Сграда на годината".

http://gradat.bg/news/2017/12/14/3097354_nacionalniiat_konkurs_sgrada_na_godinata_otlichi_za/&ubname=news/

Източник: Capital.bg

Дата: 15.12.2017 г.

Затворен комплекс

Или как жилищните сгради на "Витоша парк" съществуват напук на градоустройствените правила в София

В София е все по-често срещано да паркираш пред нечий вход и да оставиш бележка с телефон, ако пречиш. Жителите на "Витоша парк" (до лифта на Симеоново) миналата седмица осъмнаха с 40-тонен камион пред входа си. Без бележка.

Всъщност, когато живееш в градоустройствено недоразумение, каквото е комплекс "Витоша парк", опасността да не можеш да се прибереш е всекидневие. Той е отцепен от света с камион временно, а с ограда непрекъснато.

Комплексът с около 2000 обитатели е завършен и въведен в експлоатация през 2009 г., но до ден днешен до него няма общински път или улица. Единственият вход към домовете на обитателите му се намира върху паркинга на отдавна приватизираното "Въжени линии" АД (собственост на "Витоша ски"). То загради имота си в края на ноември и блокира достъпа до "Витоша парк". Нужни бяха намесата на полиция, прокуратура и най-вече - на телевизионните камери, за да се стигне до решение на проблем, за който Столичната община си затваря очите над 10 години.

Случаят е важен, защото той показва "пропуск" от съвсем друго ниво, сравнено с квартали като "Манастирски ливади" и "Кръстова вада". Там също има улици, минаващи върху частни терени, които осъмват преградени, но общината е забравила или не е била финансово способна да ги отчужди. При "Витоша парк" самите сгради са построени без план за регулация или т.нар. подробен устройствен план (ПУП). Казано просто - ако регулациите бяха спазени, той не би трябвало да съществува.

Защо това е проблем

Да построиш мини жилищен квартал без ПУП, освен че е абсурдно, е недопустимо от днешна гледна точка на Закона за устройство на територията (ЗУТ), който казва: "Строежите се изпълняват в съответствие с подробния устройствен план и съгласувани и одобрени инвестиционни проекти." Какво е ПУП - документ, определящ конкретното предназначение на поземлените имоти - дали са за жилищно застрояване, за зелени площи и т.н. Той се приема от общинския съвет по предложение на кмета на общината. ПУП може да се изработи и по искане на инвеститор. Той се придружава от планове за вертикално планиране, план-схеми за комуникационно-транспортната мрежа, за водоснабдяване, канализация, електрификация и при нужда – за зелени системи, за геоложки проучвания, за топлоснабдяване, газоснабдяване, за далекосъобщения и др. С две думи, всички атрибути, които трябва да притежава един обект, за да се впише в населеното място. "Витоша парк" няма тези неща. Това, което има, са одобрени проекти за отделните жилищни сгради и строителни разрешителни, върху които стои подписът на бившия главен архитект на София Петър Диков. Въведен е в експлоатация с подписа на директора на столичната дирекция "Контрол по строителството" Влади Калинов (въз основа на договор за преминаване с "Въжени линии" АД), нанесен е в кадастъра и му е определен административен адрес. На практика тези два подписа го правят законен заедно с процедура по планово застрояване. Последното към 2006 г. му дава законова възможност да се появи, дори без да има план как да се свърже с останалата част от града.

По думите на Петър Диков (виж интервюто) "Витоша парк", по-точно отделните сгради, са разполагали с одобрени преди него инвестиционни планове и строителна виза и той не е могъл

"да го спре". От предоставените ни от жителите на комплекса документи става ясно, че инвестиционните проекти са съгласувани от дирекцията на Диков през април 2006 г., а разрешенията за строеж са издадени през май. Това се е случило само половин година преди влизането в сила на Общия устройствен план на София, което би направило невъзможно одобрението на комплекса без ПУП.

Вместо улица - паркинг, вместо временно – завинаги

До комплекса през 2006 г. се стига през паркинга на симеоновския лифт. Инвеститорите сключват договор същата година с неговия собственик - общинското дружество "Въжени линии" ЕАД. То стопанисва кабинковия лифт "Симеоново – Алеко" и седалковия "Бай Кръстьо". Договорът е за временно и възмездно право на преминаване. Срокът е 2 години, а наемът - 1790 лв. без ДДС на месец.

В края на същата 2006 г. от съобщение на Столичната агенция по приватизация става ясно, че "Въжени линии" се подготвя за продажба. В началото на декември 2007 г. за купувач е определено офшорната компания "Витоша ски". В поредица от сделки тя вече е придобила всички останали ски съоръжения на Витоша. Собствеността ѝ се свързва индиректно с акционера в Първа инвестиционна банка Цеко Минев.

Само няколко дни преди сделката - на 2.11.2007 г., "Въжени линии" и "Симеоново резиденшъл парк" сключват допълнително споразумение към договора за преминаване, в което срокът се променя от две години на "до учредяване на постоянно право за преминаване от Столичния общински съвет". Тоест до отчуждаване и обособяване на улица. Което така и не се случва.

Общината мащеха

След избухването на скандала с блокирания достъп до комплекса Столичната община запази мълчание. По темата се изказа единствено кметът на "Витоша" инж. Теодор Петков, според когото "това не е техен проблем". Пред "Капитал" зам.-кметът на района Кънчо Кънев обясни, че в Столичната община тече процедура по изработка на подробен устройствен план за района, но тя може да отнеме години. "Това не е проста работа", заяви той. "Вината на общината е никаква. Не си мислете, че има отказ от действия. Тези собственици е трябвало е да знаят, че си купуват имот с тежести - имот извън регулация. На поляната изниква комплекс - как става това", пита Кънев и подчертава, че със сигурност е намерена законова рамка.

"Заложениите от Диков бомби ще продължават да избухват. Кога Фандъкова ще се извини за него?!", коментира Гергин Борисов от организацията "Спаси София". "Този човек е заложил стотици бомби из града, той сам, доброволно си подаде оставка и сега си гледа кефа, никой не го търси за нищо", каза още Борисов. Той направи аналог между случая с "Витоша парк" и "Манастирски ливади-запад", където заградените от частници улици са едва ли не ежедневие. За него голям проблем е и временното закриване на последната спирка на автобуси 122 и 123 до симеоновския лифт. Заради загражденията на "Въжени линии" няма място за обръщане. "Как може да има охраняем паркинг и обръщало на автобусите на едно и също място?! Теренът трябва да се препроектира, да се предвиди обръщало, спирка с навес и да се разчертаят паркоместа", каза Борисов.

Проверка на сайта на Центъра за градска мобилност показва, че броени дни преди началото на зимния сезон решение на проблема няма. Влачейки се след събитията, общината и страните по казуса най-вероятно ще намерят такова. Така както намериха и за входа на комплекса "Витоша парк", който беше изместен, така че да не минава през паркинга. По неофициална информация този вариант е бил подкрепен и от кмета Йорданка Фандъкова, която обещава - да се отчужди и улица.

Инвеститорите във "Витоша парк"

Инвеститор в комплекса е компанията "Симеоново резиденшъл парк". Основана е през 2006 г. от трима съдружници: Георги Сашев Петров (50%), Стефан Христов Холиолчев (25%) и Веселин Цветков Алексиев (25%). Дяловете са прехвърляни през годините между свързани лица и фирми и

в момента в собствеността и управата на "Симеоново резиденшъл парк" не участва нито един от тях.

Георги Петров има участие в още над 10 фирми с предмет на дейност строителство. Любопитна част от биографията му е, че през 1999 г. е назначен за управител на "Консорциум стар", в което влизат фирмите "Сиенсис", "Теко", "Парафлуо комюникейшънс" и "Акт". Те са познати с договорите за милиони за изграждане на единния телефонен номер 112 и за оборудване и поддръжка на Националната мрежа на държавната администрация (НМДА).

Петров все още е свързан с "Витоша парк" чрез компанията "Аркейдия", негова еднолична собственост. Тя има договор за поддръжка и управление на жилищните сгради и е имала ангажимент да изплаща всеки месец наем за преминаване от близо 1800 лв. без ДДС на "Въжени линии" АД. По непотвърдена информация наемът не е плащан три години. Според жители на комплекса собствеността във "Витоша парк" е разпределена по следния начин: 45% са на собствениците на земята под комплекса, 25% са на норвежки инвестиционен фонд, 12% са на "Аркейдия", а останалите са разхвърляни между други собственици.

И на мен не ми се вярваше, че е пуснат такъв комплекс

Петър Диков, бивш главен архитект на София-град

Трябвало ли е въобще да има жилищен комплекс на това място?

Подробния устройствен план на комплекса не съм го одобрявал аз. Той ("Витоша парк"-бел. ред.) е одобряван в средата на 2006 г. сграда по сграда. Имаше план и виза, одобрени преди мен. По онова време парцелът на паркинга е общински, в края на 2007 г. се продава лифтът и незнайно защо и теренът на паркинга. Направление "Архитектура и градоустройство" нито е уведомявано, нито има компетенции по въпроса с приватизацията.

И все пак как е възможно законово да се одобри строителство от такъв мащаб без план за регулация?

Комплексът е одобрен по така наречената процедура по планово застрояване. Тези процедури съществуваша до приемането на Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУСО) (с който е одобрен Общият устройствен план на София - бел. авт.) в края на 2006. Вървели са такива неща и аз за съжаление не съм могъл да ги спра. След влизането в сила на общия план на София такива процедури с план за застрояване без регулационен план не е имало.

Сещате ли се за друго подобно мащабно строителство, одобрено с въпросната процедура?

Нямам такива спомени. Когато стана скандалът, проверих аз ли съм одобрил строителното разрешително, защото и на мен не ми се вярваше да е пуснат такъв комплекс. Но е имало такава процедура. Не се сещам за други подобни случаи.

http://www.capital.bg/politika_i_ikonomika/bulgaria/2017/12/15/3097550_zatvoren_kompleks/

Източник: Segabg.com

Дата: 18.12.2017 г.

Всеки трети жилищен заем е за "ново строителство"

И догодина ще има ипотечни кредити с лихви под 3%, прогнозира експерти

В последните месеци на годината лихвите по ипотечните кредити се успокоиха на нива между 3 и 3.8%, а при потребителските кредити на нива между 5.5 и 7%. Средният размер на ипотечните кредити в края на 2017 г. е 95 000 лева, но в София е доста повече - 122 000 лева. Това показват

наблюденията на консултантите от Кредит център. Тяхната прогноза е, че и през 2018 г. най-много ще са банковите заеми за покупка на тристайни апартаменти в 10-те най-големи града на страната. В момента 80% от всички ипотечни кредити са именно такива. На второ място се класират двустайните жилища.

Модата да се купуват имоти в строеж се връща все по-отчетливо и вече всеки трети заем е за дом в строящи се или току-що завършени блокове и къщи. Тази тенденция ще продължи и даже ще се засили през 2018 г., твърдят експертите.

Банковото финансиране вече е далеч по-достъпно в сравнение с предни години, като лихвите стигнаха рекордно ниски за България равнища. И въпреки някои прогнози, че заемите ще започнат да поскъпнат догодина, по-вероятно е лихвите да се задържат на сегашните нива, като благодарение на конкуренцията между банките българите ще могат да намерят финансиране при 2.8-3.5%, смятат консултантите от Кредит център.

Средният размер на кредитите се очаква да нарасне с около 5% до 100 000 лева, а в столицата - до 130 000 лева.

Все повече банкови клиенти решават да спестят разходи, като рефинансират кредита си, и тази тенденция ще продължи и след Нова година. Според статистиката за отиващата си 2017-а цели 15% от новоотпуснатите заеми са именно за погасяване на стар кредит, взет при по-неизгодни условия.

БУМ

Тъй като строителството най-сетне се оживи сериозно, догодина се очаква да бъдат завършени много започнати сгради и да стартират нови проекти. Ето защо експертите очакват това, наред с приемливите лихви, да доведе до сериозен ръст на ипотечното кредитиране - от порядъка на 15 на сто. Наскоро Европейската комисия предупреди, че в България цените на имотите растат прекалено бързо и дори заговори за прегряване и риск от "спукване на балона". Повечето анализатори у нас обаче смятат, че тези опасения са силно преувеличени. Цените наистина се увеличиха доста сериозно в последната година, но това е естествено наваксване след преживяната криза. В последните месеци на жилищния пазар настъпи успокояване, а статистиките отчитат "замръзване" на цените в София и в други градове.

<http://www.segabg.com/article.php?id=885936>

Източник: Capital.bg

Дата: 15.12.2017 г.

"Нова Дружба" след строително затишие

В "Дружба" започва строежа на голям жилищен комплекс с инвестиция от областния управител на София Николай Пехливанов и посредничеството на бившия зам. председател на общинския съвет Станимир Зашев

"Дружба" е от малкото места в София, където е запазен първоначалният замисъл на новите квартали от 70-те и 80-те - подредени улици, достатъчно зеленина и добра обслужваща инфраструктура - училища, детски градини и магазини. Районът прескочи почти недокоснат през строителния бум от 2006 - 2009 г. И досега там почти няма нови сгради. Основната причина е, че двете части на квартала все още нямат подробни устройствени планове (ПУП), които законово да определят къде и какво може да се строи. По плановете се работи от години, но жители и собственици на земя постоянно ги обжалват. Само до няколко седмици например планът на "Дружба 2" трябва да влезе в процедура за "първо обявяване" и събиране на мнения... за

четвърти път. А докато споровете текат в съда, свободните площи в "Дружба" остават забранени за инвеститорите.

Това утежнение не важи за парче земя около метростанция "Дружба" и кръстовището на ул. "Обиколна" и бул. "Проф Цветан Лазаров". Тази територия се сдобива с ПУП покрай строителството на подземната железница през 2012 г. А освен метрото устройственият план предвижда на пустеещите полета в съседство да се появят и двајсетина блока с височина около седем етажа.

На това устроено място от 6.5 декара ще бъде комплексът "Нова Дружба" на свързаната с областния управител на София Николай Пехливанов група от компании под бранда Green Life. Преди седмица инвеститорът обяви, че ще построи няколко сгради с обща разгъната застроена площ (РЗП) 25 хиляди квадратни метра. Това прави "Нова Дружба" един от най-големите проекти в столицата от последната година. По официални данни на Столичната община проекти с по-голяма площ са само бъдещият хотел "Хаят" край паметника "Левски" и новата Сграда 15 в "Бизнес парк София".

Златната локация

По план "Нова дружба" ще е жилищен комплекс с няколко сгради. В първата фаза обаче ще бъде построена само една от тях с обща РЗП 3500 кв.м. В сградата ще има 35 двустайни и тристайни апартамента, гаражи и паркоместа. Тя трябва да е готова през март 2019 г., а строежът на втората, по-мощна фаза от проекта трябва да започне до средата на 2018 г. Засега проектът има едно разрешително за строеж, издадено през октомври на дружеството "Грийнлайф Дружба" ЕООД. Според официалното прессъобщение цените на жилищата ще започват от 55 хил. евро. "През последните години наблюдаваме силно търсене на имоти в непосредствена близост до метростанция, а свободните терени с тази характеристика са ограничени до минимум", обяви в официалното прессъобщение изпълнителният директор на Green Life Development & Resorts Теофил Петров. Според инвеститора разположението на комплекта в "стар квартал" е предимство, защото "има преимуществата на вече изградената инфраструктура, без да се намира в междублоково пространство". "С наличието на вече изградена инфраструктура се гарантира безпроблемното придвижване на живеещите в района до домовете им, без да се налага тепърва да се чака изграждането на нови булеварди и улици", коментира изпълнителният директор на "градското направление" в холдинга Green Life инж. Веселин Канин.

Сделка с връзки във властта

"Нова Дружба" е на ключово място по няколко причини. Освен близката връзка с метро, добрата инфраструктура и временното затишие в строителство в околния квартал проектът се намира в непосредствена близост до бизнес зоната в тази част на "Цариградско шосе". Плановите на Столичната община са този район да се развие като "сити" с небостъргачи. Сега там се намира най-високата сграда в София "Капитал форт", вече се строи следващият гигант - двойно по-високата "Скай форт", а плановите са тази зона само да се уплътнява. Новият офисен регион ще привлича хиляди нови хора от този район, а те ще трябва да бъдат обслужвани от най-близките два квартала - презастроения "Младост" и засега забранения за строителство "Дружба".

Сделката за терена на "Нова Дружба" се е осъществила през 2017 г., показват официалните регистри. През февруари Българо-американската кредитна банка продава имотите за бъдещия комплекс на фирмата "Експо истейт" за малко над един милион лева. Три месеца по-късно дружеството учредява нова компания - "Грийнлайф Дружба", и апортира терените (вече оценени на 2.155 млн. лв.). През август "Експо истейт" продава новосъздадената фирма на "Грийнлайф хоум". Тук цената нараства до 3 млн. евро. А от договора в Търговския регистър се вижда, че първата вноска е платена още през февруари.

И двете страни в тази сделка са с опит в строителството в София. Продавачът "Експо истейт" е собственост на Красимира Зашева - съпруга на бившия заместник-председател на Столичния общински съвет от времето на Стефан Софийански Станимир Зашев. По-късно Зашев е подсъдим по

делата за "Софийски имоти". През 2013 г. той е оправдан от Софийския градски съд, а прокуратурата не е протестирала оправдателната присъда. Наскоро Зашев купи мол в Русе. Купувачът "Грийнлайф хоум" пък е 100% собственост на "Н.П. инвест" на настоящия областен управител на София Николай Пехливанов и се управлява от баща му Янко Пехливанов. Николай Пехливанов стана областен управител на София в началото на лятото на 2017 г. и тогава обясни, че отдавна не се занимава оперативно с бизнеса си с недвижими имоти. На въпрос на "Капитал" дали в случая вижда конфликт на интереси между позицията си на принципал на Дирекцията за национален строителен контрол в София и на собственик на строителен бизнес той обясни, че според закона "за конфликт може да се говори не по принцип, а в конкретен случай и по отношение на конкретно упражнено правомощие". "Във всички случаи, независимо дали става дума за координация с различни органи или контрол, всички действия на областния управител са прозрачни и имат за цел да проведат цялостната държавна политика на ниво област", коментира Пехливанов.

Кои са Green Life

Холдингът Green Life се появи на строителния пазар преди около десет години с проектите си за ваканционни имоти край Созопол, Банско и Пампорово. Малко по-късно тогавашният му собственик и управител Николай Пехливанов стана депутат от "Атака". През 2015 г. Пехливанов стана общински съветник и заместник на Столичния общинския съвет, а през лятото на 2017 г. беше назначен за областен управител на столицата.

Отскоро групата компании около Green Life се насочи към строителството на градски жилищни имоти в София. Първият им завършен проект е сградата Alfa Apartments край метростанцията в "Младост 1", в която има 109 двустайни и тристайни апартамента. В момента Green Life строи комплекса Vita Verde в кв. "Витоша", в който влизат три сгради с обща РЗП 10 хил. кв.м.

http://www.capital.bg/biznes/imoti/2017/12/15/3097406_nova_drujba_sled_stroitelno_zatishie/