

## КОЙ СПЕЧЕЛИ ОТ ИЗМАМАТА "БАНСКО"?

След публикуването на решенията на Комитета на Световното Наследство на ЮНЕСКО по темата Банско, много хора изпаднаха в ентузиазъм, а други потънаха в печал и униние. Ето го и самото решение, вижте стр.147 - 148:

<https://whc.unesco.org/archive/2018/whc18-42com-18-en.pdf>

Основно ентузиазирани след решението са обвързани по един или друг начин с недвижимости в района на Банско, а малка част искрено се надяват да се подобрят условията за туризъм в района - предимно зимен, много по-малко летен.

Изпадналите в мъка са хората, които искрено обичат природата на Пирин и се надяваха тя да си остане такава, каквато е, и да не се съсипва повече.

В долните редове ще бъде направен частичен анализ без никакви претенции за изчерпателност, с надеждата да се поуспокоят страстите. Обаче написаното е най-вече в памет на онова прекрасно градче, което помня още от детството си, и за да отдам дължимото на ония, които го ликвидираха безмилостно, само от алчност и лакомия, за да видят по-ясно крайния резултат и сияйното бъдеще.

И така, по същество:

### Какво всъщност се случи в Бахрейн?

Няма да се занимаваме с решенията, свързани с бъдещия нов ПУ на НП Пирин въобще. Причината е, че той няма да влезе в сила в обозримото бъдеще, ако изобщо ще влезе някога в сила.

По-важното е какво се прие по отношение на решението на Министерски Съвет от декември 2017г.? Най-съществената е точка **6b** от решението, която казва, че държавата е длъжна:

*Да подsigури в рамките на устройственото планиране, основано на промените в Плана за Управление от декември 2017г., да бъде извършена ЕО, която трябва да включи специфична оценка на потенциалните въздействия върху Изключителната Универсална Стойност на обекта, включително от възможно развитие в зоните, разположени в обекта и буферната му зона, и да представи копие от резултатите от ЕО на Центъра на Световното Наследство за преглед от IUCN, когато резултатите са налице.*

Още тук става ясно, че КСН на ЮНЕСКО въобще не е разрешил новия лифт и новите писти, както веднага се похвалиха от МС и ангажираните със случая министри, а налага за всяко бъдещо изменение на ТУП на Ски зона с Център Банско да се изготви Екологична Оценка /ЕО/, която трябва да се представи на *IUCN* за оценка. Решението е реверанс към Българското правителство, защото предложението на *IUCN* беше: решението на Министерски Съвет да не се прилага въобще и тогава правителството щеше да падне, ставайки за смях заради големите приказки, че всичко било наред. Сега обаче, същият *IUCN* ще трябва да провери ЕО и шансовете да одобри оценката са нищожни. Просто защото основанията изначално да не приема решението на МС не могат и няма как да се променят.

## Какво ще се случи с пазара на недвижими в община Банско сега?

Ами първото нещо вече се случи. Ако новините от Бахрейн бяха наистина толкова добри, пазарът щеше да реагира мигновено с повишаване на търсенето. Вече две седмици няма такова нещо и няма да го има въобще, обещавам. Причините ще станят ясни тепърва.

За да може да се оцени ситуацията по-пълно, трябва да се отчете и че още от 2013г. в РИОСВ Благоевград се процедира ПУП-ПРЗ, което значи План за Регулация и Застрояване на осем квартала към община Банско. От края на 2017г. процедурата търпи бурно развитие. Ето линк към страницата на процедурата в регистъра на ЕО:

<http://registers.moew.government.bg/eo/lot/16492>

Очевидно е, че въобще не става дума само за улици или канализация и друга инфраструктура на тези квартали, каквито слухове се разпространяват усилено. Най-сбито въпросът какво предстои е описан в следния много интересен документ - решението на РИОСВ Благоевград за преценяване необходимостта от ЕО на ПУП-ПРЗ:

[https://dams.reki.bg/uploads/Docs/Files/BANSKO\\_Reshenie-21-EO.pdf](https://dams.reki.bg/uploads/Docs/Files/BANSKO_Reshenie-21-EO.pdf)

На стр.2 най-горе са описани параметрите на застрояване, както следва:

- Зони с одобрен ПУП - 840 дка, в това число:

Зони с реализирано строителство - 565 дка

СВОБОДНИ зони с одобрен ПУП - 275 дка

Терени за инфраструктура - 176 дка

СВОБОДНИ зони - земеделски земи - 878 дка

РЗП на реализирано строителство - 750 дка, от които в експлоатация - 630 дка и в строеж - 120 дка.

-----  
Става ясно, че **120 000** кв.метра РЗП са в строеж в момента, обаче не се довършват, както всички много добре знаем.

Това значи примерно 1500 апартамента по 80 квадрата в строеж.

В ПРЗ при същата интензивност в свободните зони с одобрен ПУП се предвиждат Нови строежи с РЗП около **360 000** кв. метра. Това значи още около 4400 апартамента по 80 кв.метра.

И ако в свободните зони за земеделски земи им се одобри ПУП някой ден, тогава става страшно - още РЗП около **1 165 000** кв.метра.

С други думи - бъдещето на Банско показва възможности за още **милион и половина м2 РЗП** някой ден. Община Банско, кметът и собствениците на имоти за бъдещото застрояване са страшно заинтересовани от тази възможност. Това е така нареченото **развитие на региона и местната общност**, бленувани от бенефициентите и обещавани от правителството.

Обаче милион и половина м2 РЗП означават от порядъка на 75 000 души в апартамента или поне 100 000 нови души в хотели, а това е Един Цял Нов Град, бе!

Очевидно кметът, общината и собствениците на парцелите в новия ПУП-ПРЗ сънуват как се връща ситуацията от преди петнайсетина години - огромно

търсене на свободни терени, изготвяне и одобряване на ПУП за тия терени, после проекти, разрешения за строеж, строителство, пускане в експлоатация и т.н. - нова Златна Ера за общинската администрация. Абе въобще - Развитие на региона до дупка и това си е.

Обаче, засега кметът и общината са били възпрепятствани в намеренията си от същото това правителство, което уж им сваляше звездите до скоро. РИОСВ Благоевград преценява да се направи ЕО на ПУП-ПРЗ, кметът обжалва пред висшестоящия орган - министъра на ОСВ и министърът отхвърля жалбата. Същият Нено Димов, който не иска и да чува за екологични оценки и който непрекъснато говори за облекчаване на процедури, спъващи бизнеса и развитието на местните общности и тем подобни големи приказки - че трябвало да се прави всичко възможно за местните хора и те трябвало да решават и т.н. и т.н. Не че кметът и собствениците на земи изчерпват интересите на местните хора де, но това е друга предълга тема и тя няма да бъде развита тук.

**Вярно - в случая министърът просто е спазил закона.** Обаче, той вече го наруши в много други случаи - доказано и с решения на тричленен състав на ВАС. Например, за предварителното изпълнение на неговото решение да одобри ОВОС/ОСВ за язовир Яденица, за необходимостта от ЕО на новия ПУ на НП Пирин и пр.

С други думи - мразещият екологичните оценки, сега да настоява за екологична оценка, с която да прецака точно "развитието" на местната общност? Защо така бе, Нено, защо така бе, Димов?

Много просто - защото ако се вляят и новите терени за застрояване, искани от кмета и общината, съществуващите строежи стават абсолютно непродаваеми. А сред собствениците на строежи вероятно има много силни хора, банки и пр., които едва ли могат да преживеят как сами са се прецакали навремето, когато са направили грешката да инвестират в Банско.

Очевидно е, че интересите на кмета и общинската администрация са обратни на интересите на собствениците на готови и полуготови строежи, което тепърва ще поражда нови тежки конфликти.

Трябва да се отчете и че всяка ЕО се изготвя по възлагане от инвеститор, който в случая с ПУП-ПРЗ ще бъде Община Банско, тоест общината ще плаща за ЕО. Тогава в тая оценка ще пише точно това, което иска общината, както винаги се случва у нас. Обаче, после ЕО ще трябва да бъде одобрена от компетентния орган - РИОСВ Благоевград, който ще я отхвърли. После отказът ще бъде обжалван пред висшестоящия орган - министъра на ОСВ, който ще отхвърли жалбата и ще потвърди отказа на РИОСВ. После за обжалването във ВАС шансовете на общината са нулеви и тя само ще харчи още пари. Точно затова кметът на Банско не възлага ЕО на ПУП-ПРЗ, защото знае какво ще се случи. Затова и вече въобще няма никакви новини от Банско, подкрепящи решението на правителството от декември 2017, няма и нито празнуване, нито протести срещу решението на ЮНЕСКО в Бахрейн, в зависимост от това какво са разбрали от общината по това решение - дали е в тяхна полза или е в тяхна вреда.

Още по-интересното е, че няма никакви протести на "местната" общност против министъра и неговото решение да потвърди, че за ПУП-ПРЗ трябва ЕО, с което

са съгласени, защо? Или в Банско могат да протестира само За нещо, но не и Против?

Изводът от всичко дотук е, че засега в Банско няма да се случи абсолютно нищо с пазара на недвижимости, заради който беше цялата дандания с решението на МС, протести за, протести против, разходки на министри, обеда и вечери в Париж, в Бахрейн и т.н. и т.н. При благоприятно развитие ще има размърдане на пазара едва когато се построят новият лифт и новите ски писти! Обаче и това благоприятно развитие надали ще стане изобщо. Ето причините:

### **Какво ще се случи с пазара на недвижимости в община Банско в бъдеще?**

Супер интересен въпрос!

След като стана ясно, че в скоро време няма да се случи нищо, в бъдеще са вероятни следните сценарии:

**1. Процедира се изменение на ТУП на Ски зона с Център Банско.** Целта е да се направи вторият лифт и новите ски писти. Това изменение подлежи на ЕО, съгласно точка **6b** от решението на ЮНЕСКО в Бахрейн.

**Ако** IUCN не одобри екологичната оценка, ситуацията отива на кино. Цените на недвижимостите ще се сринат, защото досега ги крепи само надеждата за нови ски писти и лифт. Не е невъзможно и да се стигне до събаряне на строежи, особено недовършените. Иначе те само генерират разходи, а в суровия климат в района някой ден недовършените строежи ще се саморазпаднат.

**Ако** IUCN все пак одобри екологичната оценка, първо с това ще нанесе огромна вреда върху собственото си реноме - те бяха препоръчали въобще да не се прилага решението на МС от декември, нали помните? Второ, ако IUCN одобри ЕО, тогава има следните възможности за развитие на община Банско:

**2. Административни пречки спират новия ПУП-ПРЗ на осемте квартала на община Банско** и не се появява допълнителен натиск върху пазара на недвижимости. Тогава е възможно задържане или движение на цените в посока нагоре, но едва след като построят новият лифт и ски пистите. Проблемът обаче е, че никой, който би отишъл в Банско просто да кара ски, няма да купува имоти поради факта, че така се връзва с едно толкова непривлекателно място, в каквото градът се превърна. За същите пари, вместо да купят имот и после да си харчат парите само в Банско, скиорите могат да ходят много пъти на много други по-добри места по света, а тук ще трябва да плащат и данъци, и разходи за поддръжка на имотите си, охрана и пр. Пазарът на недвижимости в Банско се крепи на надеждите за реализиране печалба, но пък имотните спекуланти вече се опариха веднъж. Е, имало и други възможности, може би?

Пак Англичаните ли? Забравете за тях! Няма как, те не се лъжат повече от веднъж.

Руснаците ли? Да, те са единствената възможност, но дали те не предпочитат морето, просто защото не карат ски и при тях препродажбата с цел печалба не е цел. И пак важи същото - защо да се връзваш с едно единствено място, освен ако нямаш супер много пари, но тогава дори няма да знаеш, че Банско въобще съществува на картата на света.

- 3. Предходният вариант в т.2 никога няма да е окончателен** - възможността някой ден отново градът да се разшири, няма да отпадне въобще. Напротив - кметът и общината ще продължават да работят усилено по въпроса, защото това е единствената им надежда и те да спечелят нещо. Всеки, който смята да инвестира, трябва да отчита и такава възможност. А ново безконтролно презастрояване на и без това презастроения град само ще смъква цените на имотите все по-надолу.
- 4. Пред новия ПУП-ПРЗ за осем квартала още сега отпадат административните пречки**, одобрява се ЕО, и ПУП-ПРЗ влиза в сила. Тогава са възможни следните варианти:
- **Парцелите започват да се продават и започват нови строежи.** Предлагането на ново строителство се качва, цените на съществуващите строежи падат. Това е най-нормалното нещо и надеждите на сегашните собственици на готово и недовършено строителство да се покачат цените на техните съществуващи имоти отиват на кино.
  - **Към новите парцели няма никакъв интерес.** Тогава надеждите на общината за "местно развитие" такова, каквото те го виждат, отиват на кино. Нещо повече - липсата на интерес ще е ясен знак за всеки, който би искал да купува каквото и да било в Банско, че мястото е прокълнато и просто не става. Накрая ще се окаже, че общината е изхарчила много пари по процедурите си напразно. Нещо повече: не е невъзможно да се окаже, че решението на МС е брутална грешка, докарала нещата дотам, че да лъсне истината, че "Царят е Гол" и районът разполага с лошо настояще и с още по-лошо бъдеще.
  - **Появява се същата лудост, както в самото начало** - търсят се и парцели, и готово строителство и цените на всичко скачат. При толкова опарени досега, има ли някой, който да вярва, че това е възможно?

На базата на описаните варианти може да се окаже, че е извършена огромна глупост и са поети големи рискове с решението на МС от декември 2017г.

Най-вероятно е още сега IUCN да не позволи намеса в ски зоната - нови лифтове и особено новите ски писти. Тогава бъдещото развитие на община Банско ще се изрази в 100 ЕВРО цена за квадратен метър РЗП, максимум. Може би само един лифт ще е приемлив за IUCN, но нищо повече, обаче той не е цел на имотните спекуланти. Изобщо - на кой му пука, че скиорите чакали с часове, освен на самите скиори? Честните инвеститори изгубиха страшно много пари заради същите тия проклети скиори, които най-нахално отказаха да купуват! Сега или ще купуват /ако са луди/, или да си висят по опашките, хак да им е!

**Затова ще наблегна отново на следното** - аз съм бивш скиор. Ако сега все още бях, никога нямаше да изръся една торба пари за да си купя имот в Банско и да се вържа да карам ски само там. Защото за прекарването в Банско и за карането на ски пак ще трябва да ръся пари, за поддръжка, охрана и данъци на имота ще трябва да ръся пари, само за да се наслаждавам на презастроения, пренаселен през зимата град с ужасна инфраструктура? Нещо повече - дори да си купя нещо, което е интересно сега, например има прекрасна гледка към планината, утре гледката ми ще я затвори нов строеж, за да излъжат някой друг с моята прекрасна гледка, която ще стане негова временно? Или вместо това



да си ходя безгрижно в Австрия да речем или където и да било, където да умирам от кеф от карането срещу малко повече единични разходи за почивката, но без да съм горд собственик на имот вързан в Банско срещу една торба пари? Аз ли съм луд или те са луди, а? Как ви се струва?

Лоша новина за имотните спекуланти - те ще могат да препродават най-вече на такива, като самите тях. Да ги видим кой от кого е по-хитър, защото крайните жертви на спекулата - скиорите - вече са наясно какво предстои. А летен туризъм в Банско ли? Не ми говорете глупости! По-добре да си стои човек в София, тя е доста по-хубав град. А като му си прииска планина - прекрасни планини у нас колкото щеш, включително тия части от Пирин, в които, слава Богу, го няма Банско в подножието.

Е, има и още една интересна особеност. От решението на МС през декември 2017, досега минаха повече от шест месеца и не се случва НИЩО. А нищо не пречеше на оператора на ски зоната да е изготвил Инвестиционно Предложение /ИП/ за лифта и пистите на базата на решението на МС. Досега да бяха направили и ЕО на изменението на ПУ на НП Пирин, да му бяха одобрили оценката без проблем, вместо въпросът дали изобщо да се прави ЕО да бъде разглеждан в съда.

И да бяха оставили оператора на ски зоната да си направи сам нов концесионен договор даже. Нали бързаха, уж заради скиорите?

И защо трябваше прокуратурата да подсеща всички играчи, че трябвало нов концесионен договор? Още по-лошо - намекът, че ще бъде разследвана федерацията по ски за незаконно получените пари - какво би трябвало да значи това? Да не би прокуратурата да се е засилила да следи за спазване на закона, при положение че единственото, от което Цацаров се интересува, е да спазва заповедите на Началника, за да не се размине с поста на конституционен съдия?

Дали всичко това не се случва защото операторът на ски зоната нещо е загубил ентузиазъм и е взел да се услушва, понеже сега се е сетил, че само ще харчи пари за нов лифт, без да спечели нищо от него, пък и, както твърдят от МС, щял да плаща по-голямо концесионно възнаграждение вече? За какво му е да иска това? Досега трябваше да има поне съобщения за нови преговори по нов концесионен договор, нали? Защо няма нищо?

Възможно е концесионерът да се е усетил, че всички го чакат той да изхарчи пари за да направи лифт и нови ски писти, без за него да има конкретна полза, а само за тях.

Но ако и догодина не е помръднало НИЩО по правенето на лифт и ски писти, тогава ще бъде задаван въпросът: *Защо беше цялата дандания* и много хора ще станат за смях. Залагам, че това ще се случи догодина през лятото.

Ама развитие на туризъм ли или на ски спорт?

Концесионерът си има хотелите и те май са пълни докато има сняг. За какво му е да се строят много нови хотели, от които малко ще са негови евентуално, а другите само ще го конкурират, разчитайки на новите лифтове и писти, които Той е платил?

Ами защо му трябваше на Началника да изпее кой е собственик на Юлен? Само за да му намекне, че е финансирал сам себе си, с което е нарушил някакви банкови правила и би могло да бъде разследван? Идват избори и трябва още пари, ако не се сещате за причините за всичко, което видяхме

дотук. А и пари винаги си трябва, де. Не е лесно да си Концесионер напоследък в Банско, да знаете.

А дали в крайна сметка никой не се е сетил късно за всичките описани тук проблеми?

И дали само гордите Патериоти някак пак са проспали гредата и дали няма да операт патриотично пешкира накрая, че търчаха по акъла на концесионера и на кмета на Банско? Предстои да видим тепърва. Не че патреотето предизвикаха бурята, де, но сами се прецакаха да седят най-отпред, само за да операт пешкира, когато се стигне дотам.

### **Ами протестите?**

Протестите нещо умряха. Против правителственото решение тук там се събират 50 - 100 човека от време на време. Протестите ЗА правителственото решение умряха съвсем. Как може да се Протестира За нещо, е необясним национален феномен, но изглежда в Банско най-последно разбраха как са били стотвени и осъзнаха какво е решено в Бахрейн. Пък и не им се трошат още пари за автобуси и за освобождаване на "протестиращите" общински служители в работно време.

Но, във връзка с протестите Против има още нещо. Засега те заспаха, обаче какво ще стане, ако някой ден в Интернет започнат да текат снимки и клипове от новите изсечени гори за нови ски писти? Вековни бели и черни мури натръшкани, стърчащи огромни пънове връз разоран лунен пейзаж - гледката е ужасяваща наистина, виждал съм я наживо преди откриването и пускането на ски зоната. И тези снимки и клипове се разпространят в целия свят? По-лоша реклама за мястото Банско няма и не може да има. Точно заради антирекламата има смисъл и сега да се протестира. Тоест, ако си мислите да спите спокойно деца, въобще не лежете на тая кълка, а действайте! Нищо не е загубено, но и нищо не е спечелено. Все още не.

**Ами бъдещите инвеститори?** Към тях един единствен съвет: Стойте По-Далече от Банско! Само вие липсвате там.

Мястото е прокълнато с ужасяващо планиране, много лоша инфраструктура и още по-ужасяваща перспектива. А и, както разбрахте, там ще трябва да се надлъгвате само с инвеститори като вас, ако смятате да спечелите. А те киснат там много отдавна и вече се схванаха да ви чакат.

Предупредени сте, после да не ревете и вие, както всичките преди вас!

**Остава въпросът от началото - защо беше всичко и Кой спечели от измамата Банско?**

Няма да ви кажа! Отговорът е прекалено елементарен, намерете си го сами...

Димитър Куманов  
16.07.2018, София