

# **ПРОТОКОЛ**

от проведено обществено обсъждане на изменение на Общия устройствен план на община Пловдив /ОУПО/, фаза Предварителен проект, Екологична оценка /ЕО/ и Доклад за оценка за съвместимост /ДОСВ/ с предмета и целите на опазване на защитените зони

## **РАЙОН ТРАКИЯ**

В съответствие с чл.127, ал.1 от ЗУТ за градове с районно деление обществени обсъждания се провеждат задължително във всички райони.

Днес, 28.10.2020 г., от 13:30 часа, в Заседателната зала на Общински съвет – Пловдив, адрес: гр. Пловдив, ул. „Авксентий Велешки“ № 20, се проведе обществено обсъждане на изменение на Общия устройствен план на община Пловдив, фаза Предварителен проект, Екологична оценка /ЕО/ и Доклад за оценка за съвместимост /ДОСВ/ с предмета и целите на опазване на защитени зони, за район Тракия – община Пловдив.

На обсъждането присъстваха: Представители на Възложителя – община Пловдив; Представители на район Тракия-община Пловдив; Представители на изпълнителя – „Булплан“ ООД гр. София; Представители на заинтересовани ведомства; Граждани и медии – съгласно списък, приложение № 1, представляващ неразделна част от настоящия протокол.

Срещата бе открита и ръводена от арх. Димитър Ахрянов, Главен архитект на община Пловдив, за протоколчик бе определена Бойка Паланова – главен юрисконсулт, дирекция „УТ“ община Пловдив.

Срещата протече при следния дневен ред:

1. Откриване на общественото обсъждане;
2. Доклад за основните цели и задачи за изменението на ОУПО и предвижданията на плана за район Тракия;
3. Представяне на Екологична оценка на изменението на Общ устройствен план на община Пловдив и на Доклада за оценка за съвместимост.
4. Въпроси, мнения, становища и коментари.

### **По точка първа:**

Общественото обсъждане бе открыто от **арх. Димитър Ахрянов**:

Откривам общественото обсъждане за изменението на ОУП за район Тракия. Ще дадем думата на екипа на „Булплан“ ООД да представят кратко резюме за плана, за район Тракия и за екологичната оценка. След това ще дадем думата за изказвания, препоръки, въпроси.

### **По точка втора:**

**Арх. Ив. Делчев:** Ще представим накратко устройствената концепция за район Тракия в рамките на изменението на ОУП от 2007 г. Това е един район с няколко ясно обособени структурни компоненти: от една страна е абсолютно компактното ядро на жилищния комплекс, който в жилищната си част е почти изцяло изграден, с осигурена

инфраструктура и т.н.; ЮИЗ, която в по-голямата си част е изградена, това ясно се вижда на картата /посочване на графика/, в нея има няколко периферни големи свободни терени; след това - ИИЗ, която е извън околовръстния път; целият район Тракия е заграден в източната и южната си част от околовръстния път. Тук се намира парк Лаута. Друг крупен обособен обект е Селскостопанска академия.

Самият жилищен комплекс – ж.к. Тракия, по едновремешните планове, по време на построяването му, по тогавашните нормативи в тази част /посочване на графика/, която и тогава е била частен терен /200 дка/, този терен е бил предвиден за концентрация на обществени дейности и локален градски център. Това обаче може да стане само със съдействието на държавата. Сега обаче, при съотношението на инвестициите за жилищно и обществено строителство, обществено-икономическите условия са съвсем други. Ние сме предали плана преди една година, сега теренът е отново частен, разбрах, че за него има внесен проект, който се процедира. Това създава различни реакции у обществото.

Този терен, който тангира с парк Лаута /посочване на графиката/, той е около 200 дка, дава капацитет от 3000 жилища и 7000 обитатели. Тези показатели – 3000 жилища и 7000 обитатели – са в рамките на първоначално предвидения капацитет на плана за ж.к. Тракия, така че от гл.т. на демографски показатели сметката „излиза“. Друг е въпросът как трябва да се организира тази територия, каква част от нея трябва да се организира за обществено обслужване.

**Арх. Д. Костов:** Основните функционални системи на града се оразмеряват на база прогнозата за нарастване на градското население. Тя е разработена в три варианта: тенденциален, реалистичен, оптимистичен, на база състоянието по официални данни от ГРАО за 2017 г., със срок на действие - 2040 г. Прогнозата за населението на Пловдив към 2040 г.: тенденциален – 366526 души, реалистичен – 371825 души, оптимистичен – 403796 души.

В сравнение с прогнозното население по ОУП 2007 г., на който план сега правим изменение, по ОУП2007 г. прогнозата за броя на населението за 2025 г. е била 363411 д. Тази прогноза се вписва между реалистичната и оптимистичната прогноза към същата 2025 г. по настоящия проект. Може да се каже, че тенденцията се запазва.

За район Тракия – прогноза за броя на населението към 2040 г.: тенденциален – 59559 души, реалистичен – 59302 души, оптимистичен – 62660 души.

На база на прогнозата за населението се оразмеряват някои от основните елементи на обслужващата инфраструктура, в т.ч. публичния сервис, вкл. детските заведения и учебните заведения – тази част от тях, които са общинска грижа.

За града:

Детски заведения: наличие на терени, които осигуряват общ капацитет от 23000 места, при необходимост според оптимистичната прогноза към 2040 г. от 17620 места. Тук се включват съществуващите терени и терените, предвидени по ПУП, но все още нереализирани, които се запазват по настоящия проект, както и някои новопредвидени терени в отделни градски райони.

Училища /неспециализирани и непрофилирани/: осигурени са терени с общ капацитет 72990 места /при прилагане на гореказания метод – включване на съществуващите терени и терените, отредени по ПУП, но все още нереализирани/, при необходимост

съгласно оптимистичната прогноза към 2040 г. от 40000-45000 места. В тези данни са включени 100% от учениците до 14-годишна възраст и 65% от учениците над 14 год., т.е. е предвидено, че около 35% от учениците над 14 год. ще се обучават в специализирани и профилирани училища. Видно е от данните, че става дума за възможност за осигуряване на едносменно, при необходимост целодневно, обучение.

За район Тракия:

Площите за детски заведения: осигуреност – над 120400 кв.м площ, при необходимост съгласно оптимистичната прогноза – около 63000 кв.м площ;

Детски ясли: съществуващият капацитет осигурява 591 места, при необходимост - 391 места /при коефициент на записваемост 20%/;

Училища: осигурени терени с обща площ над 184700 кв.м площ, при необходимост – 50410 кв.м площ, (при прилагане на норматива за необходима площ в кв.м за ученик за оразмеряване на учебни заведения във вече урбанизирани територии от 8 кв.м/ученик).

По отношение на другата важна грижа на общината - обществените зелени площи:

Запазват се всички съществуващи зелени площи. Въведена е методика да се идентифицират и посочат за обособяване с последващо регулационно отреждане зелени площи за широко обществено ползване посредством включване на площите от междублоковите пространства. Всички те дават една стойност от 183,5 ха за район Тракия, това е един значителен дял от общата стойност за града /835,9 ха/, в т.ч. 140 ха – зелени площи за широко обществено ползване, 43,5 ха – зелени площи със специфично предназначение, в т.ч. 11,3 ха – за ботаническа градина. Получили сме предложения от районната администрация и от СЛА за включване на допълнителни площи /за отреждане с последващи ПУП като УПИ за озеленяване за широко обществено ползване/, така че тези стойности се очаква да се увеличат.

**По точка трета:**

Гюлеметова: ЕО е наразделна част към ОУП. Тя има три важни задачи: 1) да анализира съществуващата екологична обстановка в града; 2) да прецени доколко предложенията на плана имат неблагоприятно отражение върху качествата на околната среда в перспектива, 3) да формулира и предложи мерки за недопускане на нарушения на околната среда. Първата част дава много подробна информация за това в какви условия живее населението на Пловдив, колко е замърсен въздухът, с какви замърсители, с какви качествени показатели, с какво териториално разположение, кои са източниците, които предизвикват тази ситуация, има ли сезонна промяна в това и какви са тенденциите по-нататък за следващите години. Установихме, че в последните 2-3 години тенденциите по отношение качеството на атмосферния въздух са благоприятни, положителни са и това се дължи на прилагането на програмата за опазване на въздуха от общината. По отношение на водите ЕО дава информация за това какви води се ползват за питейно водоснабдяване, какви са техните качества, достатъчни ли са, ще бъдат ли достатъчни в прогнозния период по ОУП. Може ли да се разчита на този ресурс, с който сега разполага общината, какви мерки трябва да бъдат взети, за да бъде всичко добре; дали системите, които довеждат и отвеждат водата /водоснабдяване и канализация/ са в достатъчно добро състояние и като количество и като качество и какво трябва да се случи, за да няма проблеми; същото, разбира се, е направено и по

отношение на наводненията, на дъждопреливните шахти. Подробно отношение е взето в ЕО по проблемите за шума, къде са най-големите натоварвания, каква част от населението е засегнато, какво трябва да се направи, какви са мерките в перспектива, колко се надвишават допустимите нива; по отношение на ландшафта е същото; по отношение на зелените системи – те дават ли основание да се чувстват добре граждани на Пловдив в сегашната среда и трябва ли да се направи нещо и какво, това е първата част на ЕО. Във втората част от ЕО се прави преценка на предвижданията на плана, която завършва със заключението, че всички предвиждания са много детайлно, много деликатно и прецизно изработени и предложени, така щото да разчитаме всички / и съставителите на плана, и жителите, и гостите на града /, че в следващия период ще се постигнат онези параметри на градската среда, който дават една сигурна и балансирана среда за обитаване. По отношение на третата част – ЕО формулира общо 19 мерки, които са насочени към приложението на плана в следващите 20 години, какво трябва да се съблуддава от екологична гледна точка, така щото да няма негативно въздействие върху околната среда.

#### По точка четвърта:

**Арх. Ахрянов:** Да преминем към въпроси.

**Николай Йорданов:** Живея в бл.171, ж.р. Тракия, зона А-3, т.нар. „испанските къщи“. Към представителите на „Булплан“ имам няколко питания. Изпратил съм писмо чрез община Пловдив до „Булплан“. От източната страна на ДГ „Червената шапчица“ има едно празно пространство около 1,5 – 1,6 дка, в бъдеще било предвидено за разширяване двора на детската градина, до ул. Димо Димов. Защо трябва да се събаря детската градина, за да се разширява двора ѝ, когато зад бл.171 има голяма поляна, на която могат да се изградят и детска градина, и детска ясла. В края на този терен има изграден подземен гараж, а отгоре може да се направи идеална спортна площадка. Много пъти съм писал до кмета на района с искане за промени на този терен – може да се направи футболно игрище, спортно игрище, да се ползва от граждани. Пред блок 172 има изградена такава детска площадка, но има оплаквания от живущи, че се вдига много шум, защото децата са до 10-годишна възраст, а въпросът е – какво правим за децата над 10-годишна възраст, до 16-17 години?

Другият ми въпрос е за поляната между ул. Пеньо Пенев и пощата на район Тракия. Неволно се запознах с плана, не съм нито архитект, нито строител. Видях предвиждане за по-голяма етажност, но не видях зеленина, детски площадки, парк или нещо друго, няма излаз на булеварда. магазинна част. Това ще бъде едно ново „гето“, след блоковете, построени от Чалъмов / блокове 172, 173, 169/. Там живеят много хора, натрупаха се много коли. В тази зала се взимат важни решения, приемат се наредби, включително и за тревните площи.

Другият ми въпрос е за тревните площи – пред бл.171 елате да видите как колите са влезли в тревните площи, същото е и пред МЦ „Козма и Дамян“, колите се паркират в малкото останало зелено пространство.

Друг въпрос – преди години имаше предложение за отреждане на терен в зоната зад „Пишещи машини“ в район Тракия за гробищен парк, 120 дка бяха заделени. Сега се говори, че движението е натоварено, че трябва да строим улици, даже и на две нива. Това предложение не можа да се реализира. Сега всички покойници се погребват в

гробищен парк Рогош, това създава неудобство на живущите в район Тракия, които имат затруднения при пътуване до Рогошки гробища.

Другият ми въпрос е за озеленяването – имаме достатъчно площи в Пловдив, говорим, че искаме да се разширим, да приобщим към Пловдив близките села, но не се прави нищо за съществуващите зелени площи. Работи се с старяла техника, не са закупени машини, за район Тракия е достатъчна една 20-тонна цистерна за поливане на тревните площи. Всичко това допринася за запрашаване на въздуха.

Другият ми въпрос – в парковете има изградени чешмички, но не са подходящи за ползване от потребители, например в парк „Ротари“, в парка до магазин Лидл, неподходящи са за деца.

**Арх. Ахрянов:** Нека да се придържаме към въпроси за ОУП. Чешмичките не са елемент на ОУП. От изказването на господина се откроиха три въпроса: 1) обособяване на зони за спорт, 2) гробищен парк дали има възможност да се изгради, 3) зелена зона около детската градина.

**Арх. Д. Костов:** Ние сме запознати с това предложение – ако сме разбрали правилно, става въпрос да се отнеме част от терена на детската градина, за да се изгради зона за масов спорт в междублоковото пространство. Тази детска градина през изтеклата учебна година е обслужвала 329 деца в 13 градински групи, обща площ от 6831 кв.м, а по норматив за тази площ капацитетът е 273 места, т.е. капацитетът на детската градина е надвишен; отнемането на още някаква част от този парцел ще компрометира вече изградената инфраструктура и обслужването на хората, които я ползват.

По отношение на спортната база – вижда се на графиката, че малко п` о на изток, на графиката южно от училището, е предвиден терен за изграждане на масов спорт. В момента територията е свободна, няма някакви формални пречки това да се реализира; този терен е достатъчно отдалечен от жилищната територия /като имаме предвид казаното от вас за оплаквания от висок шум/.

По отношение на гробищния парк – общо за града са предвидени разширения на всички гробища /извън тези в градските граници – Централния траурен парк и стария гробищен парк в Южен/ – и Рогошко шосе, и Прослав, и Коматево; като цяло са осигурени площи за траурни паркове, по-големи от норматива съгласно наредба /чл.31 от Наредба № 7/ за много големи градове. Ако се прецени, източно от околовръстното шосе, в района на пречиствателната станция има терен, който е държавна собственост, който би могло да се обособи за някакъв гробищен парцел, за сметка на други социални нужди; или в източната индустриална зона - има друг свободен терен, в източната част, в близост до жп линията, пак ако бъде преценено, би могло да бъде отреден за някакъв локален гробищен парк, при условие, че другите нужди от социална инфраструктура бъдат задоволени.

**Антон Илков:** Интересува ме терена зад старата газ-станция на Тракия – на околовръстното шосе, там е обособена зелена площ /посочване на графиката/, там има една могила. Това са 90% частни земи. По ОУП една част от тази зона беше отредена за терен за образование, това отреждане не беше реализирано. Всички собственици чакат общината да реализира инвестиционното си намерение, да отчужди терените и да ги обезщети. Общината смята ли да отчужди тези земи, има ли намерение за реализация на атракцион? Как смятате да реализирате този план, вече има Решение на Конституционния съд на РБ от 15.10.2020 г. – всички собственици на земи ще могат да

обжалват ОУП? Не може да принуждавате хората 15-20 години да не могат да строят, а не отчуждавате земите и не изплащате обезщетения на хората. Считам, че законът следва да бъде спазен – отчуждете земята, платете на хората и спазете процедурата.

**Арх. Балчева:** В момента разглеждаме предварителния проект на изменението на ОУП от 2007 г. Това, което вие изложихте, абсолютно сте прав. В момента ние изслушваме гражданите за техните мнения и предложения. Зелената система е една от градските системи. Основно изискване е да се намери баланс между тези системи – система обитаван, система транспорт, система отпивки, зелена система; никој една система не бива да доминира, т.е. трябва да се намери едно пресичане. Част от проблемите на Пловдив – за териториално и пространствено развитие - биха могли да намерят решение, като се разгледа територията на град Пловдив обвързано с териториите на община Родопи и община Марица. В този смисъл, аз също бих задала въпрос към проектантския колектив, при разработката на изменението на плана, търсейки баланс на територията, моля проектантският колектив да обоснове защо точно на това място са предвидили озеленени площи, защо на периферията, на околовръстния път, защо не е предвидено озеленяване на общински или държавен терен? Най-вероятно за това предвиждане ще има преразглеждане, решението следва да се вземе на откритото заседание на ЕСУТ при община Пловдив. В този смисъл поддържам Вашето изказване.

**Въпрос:** Има и други присъстващи, които също имаме имоти там, също сме заинтересовани, присъединяваме се към това изказване.

**Въпрос:** Не може да се използват вратички в закона, за да не се изпълнява закона, не може 15 години да не се провежда процедура за отчуждаване, а да се злоупотребява с правата на собствениците. Защо не бъде отчужден терена и собствениците да бъдат обезщетени в срок? Нека да се проведе процедурата както е по закон.

**Отговор:** Този терен не е включен в стратегията и програмата на община Пловдив за разпореждане с общинска собственост, включително за отчуждаване; този терен не е бил включван и в предишните стратегии и програми за управление и разпореждане с общинска собственост. Напълно Ви подкрепям. Изпълнителят трябва да аргументира необходимостта от зелен терен на това място.

**Отговор – арх. Д. Костов:** Този терен е включен на основание законовото изискване на чл.103а от ЗУТ. Районната администрация ни предостави информация за ПУП в сила за това място, с настояване да бъде отразен. Конкретното отреждане за конкретен имот става чрез ПУП. Нашето съображение, предвид наличието на археологически обект – могила в непосредствена близост, за предвиждане на зона „Зса“е, че там има много частни имоти, а такъв вид зона – „Зса“ – допуска все пак развитие на дейности, които могат да бъдат доходносни, които биха могли да задоволят в по-голяма степен интересите на собствениците; там би могло да се изгради спортна инфраструктура, все пак някаква стопанска инициатива да се реализира. При прилагане правилото на чл.62а, ал.7 от ЗУТ не е задължително отчуждаването на частни имоти, попадащи в зелени площи. Ако бъде предложено нещо друго, то ще бъде разгледано и отразено, ще бъде скрепено със санкцията на ОЕСУТ. Както казах, съображението ни е било, да охраним по някакъв начин могилата, тя е държавен обект, попада в средата на тази зона.

**Арх. Ахрянов:** В тази връзка, моля да подадете вашето искане официално, за да може да се разгледа и ОЕСУТ да вземе съответното решение.

**Арх. Д. Костов:** Ние бихме искали да получим официалната позиция и на районната администрация по този въпрос.

**Въпрос:** Там няма ПУП, проверявали сме неколкократно.

**Арх. Я. Желязкова:** Има заповед за ПУП от 80-те години за парк, която сме предоставили; част от терена е общинска собственост; може отреждането да се преразгледа и да бъде взето друго решение, тая зона за парк да влезе само в общинската собственост.

**Рангел Теменов:** Собственик съм на терен от 10 дка точно на това място. Защо е отреден терен за „Зса“? Целият участък, за който става въпрос, е ограден от зони „Смф“ – смесени обществено-обслужващи дейности и производствено-складови дейности. Как е определена тази зона? Има канал, който трябва да се пресича, транспортният достъп е неудобен. Изобщо неудобно би било за гражданините да се извършва на това място спортна дейност, атракцион и т.н. Струва ми се, че е по-разумно и този участък да бъде определен също за зона „Смф“.

**Арх. Ахрянов:** Отговорът е същият както и на предишното питане – подайте вашето възражение в писмен вид, то ще бъде разгледано и ще бъде взето съответното решение.

Според ЗКН когато за един обект – недвижима културна ценност не е определена съответната охранителна зона, то тогава всички съседни нему имоти се явяват охранителна зона спрямо археологическия обект.

**Арх. Петя Миланова:** За статута на могилата – в район Тракия има регистрирани 4 археологически обекти. Тази, за която става дума, е Селищна могила в кв. Университетски, тя е в зона „Зса“, тя е била част от селище, което се намира точно до парка, за който стана дума, част от селището е под жп линията, а друга част – под частните имоти, била е част от селище с голяма площ – около 275 дка, намира се на границата със съседната община.

Има и втора селищна могила, също в кв. Университетски, както и единична могила – кв.Лиляна Димитрова, МТС на ВСИ.

За тези 4 археологически обекти е определен статут – защитена територия на единични недвижими културни ценности – Ткин2 /за недвижими културни ценности разположени в урбанизирани или земеделски територии/. Намесите в тях се допускат в съответствие с чл.83 от ЗКН, а процедирането на инвестиционни проекти – съгласно предвижданията на ПУП и при спазване на чл.80 от ЗКН. Тези 4 археологически обекти са регистрирани в археологическата карта на България, има изгответи справки, има регистрационни картони за тях в Регионалния археологически музей. Всички инвестиционни проекти, ПУП-ове и пр. се съгласуват с МК – НИНКН.

**Сузана Николова:** Аз съм израснала до една от тези могили. Моят въпрос е за високите блокове на бул. Менделеев, едната страна на улицата попада в район Централен, а другата страна – в район Тракия, моето питане е по-точно за бул.Менделеев № 6, откъм входа на стадион Локомотив. Там има същата могила и досега там не е застроено. Това е до ВСИ, сега АУ. Какво предвижда плана за това място?

**Арх. Ахрянов:** Наскоро разглеждах ПУП-а за този квартал. Има обособена охранителна зона там за самата могила.

**Въпрос:** А цялата зона за какво е отредена?

**Отговор:** Там е предвидена зона Смф. Дали не е нужно да се обособи зона за озеленяване около самата могила? /питане към проектантския колектив/

**Арх. Д. Костов:** Това би било възможно, но това става на ниво подробно устройствено планиране. Не е невъзможно, но това методически не е правилно. Това е въпрос на ПУП.

**Сузана Николова:** Вторият ми въпрос е за парк Лаута – там сме играли още от деца, имам спомени, че гората беше значително по-голяма. Надявам се в ОУП да бъдат запазени максимално зоните в парк Лаута и територията на един от „белите дробове“ на града и да се преустанови навлизането на жилищен комплекс Тракия в парка, дори схемата показва как постоянно строителството навлиза в парка. Надявам се, че в ОУП тази зона е достатъчно защитена и е отредено само за озеленяване, а не за Зса, където се допуска 20% застрояване.

**Отговор - арх. Д. Костов:** Запазва се в границите съгласно действащите ПУП. Запазва се съществуващото положение /показване на графиката/. Подкрепяме казаното, че паркът трябва да се запази в предходните му граници. Има две конкретни предложения, включително и от СЛА, които ще бъдат взети предвид при изготвянето на окончателния проект /показване на графиката/.

Едното е в северната част /показване на графика/ - за разширяване на зелените площи в междублоковото пространство.

Също така, има предложение от СЛА тези паркинги при хотела, при завоите на тази артерия /показване на графика/ да бъдат включени като част от зелената система.

Нашето съображение за отреждане за паркинги на това място не е било за обслужване интересите на хотела, а с оглед обслужването на стадиона, практиката показва, че при такива места за масов достъп местата за паркиране не достигат. Ако консенсусът е да се увеличи зелената площ извън стадиона, между него и улицата, ще се съобразим с това, отреждането ще бъде променено в Оз /показване на графиката/.

Тук в този триъгълник /посочване на графика/ има едно „Зса“, това е частен имот, съображението ни е било, за да се запази предназначението на този имот, този режим също подлежи на коментар, както казаното преди малко относно терена около могилата. Тези неща ще се сложат „на кантар“ – голямата тема: общественият срещу частният интерес.

**Приложение:** списък на присъстващи – общо 3 /три/ бр. страници.

Изготвил: .....  
\_\_\_\_\_

( Б. Паланова )