

# **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 СЕВЕРЕН**

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

Днес, 26.10.2020 г., от 13:30 часа, в Заседателната зала на Общински съвет – Пловдив, адрес: гр. Пловдив, ул. „Аксентий 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 Северен – община Пловдив.

На обсъждането присъстваха: На обсъждането присъстваха: Представители на Възложителя – община Пловдив; Представители на район Северен-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 Северен;
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 следобедната сесия на общественото обсъждане за изменението на ОУП, касаещо район Северен. Давам думата на представители на изпълнителя, Булплан ООД, да направят кратко резюме, а като втора част – представяне на ДЕО.

### **По точка втора:**

**Арх. Ив. Делчев:** Представяме Ви изменение на действащия ОУП 2007 г. Изменение на ОУП, преди да е изтекъл неговият програмен времеви период, се налага, когато са настъпили социално-икономически промени, които на редица места в града са настъпили, поради което се налага неговата актуализация. По ОУП е имало редица предписания, които на редица места в града са нарушени, т.к. действащият ОУП е бил поставен в тълкувателен режим. Първата задача на сегашното изменение е да приведе в

съответствие действащите ПУП, възникнали междувременно, с общото предназначение на територията. Действащият ОУП 2007 г. по отношение на зонирането е оставен в охранителен режим. Няма съществено изменение по отношение на транспортно-комуникационната част спрямо тази по ОУП 2007 г. Специално за район Северен се изпълняват части от тази комуникационна система и то именно по този план - реализацията на бул. Северен. Район Северен е специфичен с това, че бул. Северен е притиснат от голямата индустриална зона, която го обхваща отвсякъде, а съгласно предходния ОУП са се развили територии, западно от река Марица, които впоследствие, след 2007 г., са се развили като защитени територии – по ЗБР, по Натура 2000. Тук се намира вододайната зона на Пловдив; тук са съсредоточени сгради на ВУЗ; тук се намира големият терен на Захарна фабрика. Районът е много специфичен и с гигантския панаирен терен, който не е в състояние да отпуши града към реката. Относно конкретни показатели за района – социални и демографски, кратко изложение ще направи арх. Д. Костов.

**Арх. Д. Костов:** Разработили сме демографски прогнози в 3 варианта: тенденциален, оптимистичен и реалистичен; прогнозният срок на плана е до 2040 г., но анализите са направени през 5-годишен период – за 2025 г., 2030 г., 2035 г., 2040 г. Общо за града прогнозата за населението към 2040 г. е: тенденциален вариант – 366526 д., реалистичен – 371825 д., оптимистичен – 403796 д.

По ОУП 2007 г. прогнозата за населението на Пловдив към 2015 г. е била за 351329 души, за 2025 г. – 363411 души, т.е. има известно нарастване на броя на населението.

При работата по настоящия проект сме взели официални данни на ГРАО за населението на град Пловдив за 2017 г. - 345213 д.,

т.е. прогнозите на действащия план /ОУП 2007 г./ са били оптимистични /т.к. официалните данни са за по-малък брой население отколкото е била прогнозата за населението към 2015 г./, прогнозите са били по-скоро оптимистични и не са се реализирали в тази си част.

По ОУП 2007 г. прогнозата за броя на населението към 2025 г. е била 363411 д., което е между реалистичната и оптимистичната прогноза по настоящия проект, т.е. общо взето, тенденцията по демографските методи е потвърдена.

По отношение на развитие на инфраструктурата на детските заведения и образоването: изследвани са всички съществуващи обекти на образоването, вкл. детските ясли и детските градини, отчетени са действащите нормативи по отношение на площта за кв.м на ученик, на дете; отчетени са действащите ПУП, все още нереализирани, но с отредени терени с такова предназначение, вкл. действащия ОУП, както и някои терени предвидени за изграждане на заведения с подобно предназначение /основно в южната и западната територия на града, където се предвижда усвояване на нови територии/. Общата осигурена площ за детски заведения – 611757 кв.м, което осигурява съгласно нормативите по Наредба № 7 капацитет от 23000 места, а при оптимистичната прогноза ще бъдат необходими 17620 места /изчисленията са направени при 20% коефициент на записваемост на деца до 3 години в детскни ясли и при 92% коефициент на записваемост на деца до 6-годишна възраст в детскни градини/, т.е. осигурен е един значителен резерв, при условие на постигане 100% записваемост на деца.

По отношение на училищата – в изследването са включени само общинските неспециализирани и непрофилирани училища, не са включени частните училища. 643696 кв.м – налична обща площ за училища, което осигурява капацитет от 82990

места, а при оптимистичната прогноза – необходимост от 37216 места. Анализът е направен при условие, че ще бъдат обхванати 100% от учениците до 14-годишна възраст и 65% от учениците над 14 години. /в общинските неспециализирани и непрофилирани училища/. Приема се, че около 35% отиват да учат в специализирани и профилирани училища.

За район Северен: прогноза към 2040 г. : тенденциален вариант – 55165 д.; реалистичен вариант – 54938 д.; оптимистичен – 69134 д.

**Социална инфраструктура:** За район Северен стойностите са: площи за детски заведения: осигуреност - 93726 кв.м, което осигурява капацитет от 2378 места, изчислени според норматива; а при оптимистичната прогноза - необходими 59451 кв.м, т.е. има около 35000 кв.м резерв; 7512 кв.м е площта на съществуващите детски ясли, необходимост от 372 места, а при оптимистичната прогноза – 7432 кв.м, т.е. има съвпадане на тези площи. По отношение на терени за училища: осигуреност – 110285 кв.м, необходими според норматив – 47812 кв.м; прогноза – необходимост от 4630 места за ученици до 14-годишна възраст и 1347 места – за ученици от 15 до 18 години.

**Развитие на обществени зелени площи:** Запазват се всички съществуващи зелени площи, както и предвидените с ПУП. С оглед опазването им от въвеждане на друга функция, по отношение на отреждане на големи поземлени имоти за озеленяване с обществено предназначение са налични компактни територии в междублоковите пространства на комплексно усвоени жилищни територии, които са застрашени от промяна на предназначението при възникване на инвестиционен интерес. Ние предлагаме да ще бъдат отредени с ПУП като озеленени площи за широко обществено ползване, т.е. отреждане на УПИ за тях с такова предназначение. От общо 835,9 ха зелени площи за обществено обслужване - 151,19 ха попадат в район Северен, в т.ч. 52,44 ха – зелени площи за широко обществено ползване, 81,75 ха – гробищен парк, 17 ха – други озеленени територии със специфично предназначение. Това осигурява 27,52 кв.м обществена озеленена площ/жител. Съгласно действащата нормативна уредба за много големи градове няма установлен норматив за кв.м озеленена площ / жител. Ние сме направили сравнение с показателите за големи градове /по норматив – 20 кв.м озеленена площ-жител/. В случая, за район Северен, по този показател имаме по-висока стойност, отколкото е по норматив за много големи градове. Това, разбира се, е условно, съвсем формално.

Подадени са ни допълнителни предложения за допълване на тези предвиждания от плана от районната администрация и от СЛА-секция Пловдив, които ще бъдат взети предвид в окончателния проект.

### **По точка трета:**

**Ек. Гюлеметова** – по ДЕО и ОС, които са задължителен елемент към изменението на ОУП. Ако ОУП разглежда общата структура на територията, ЕО има за задача да направи анализ на съществуващото екологично състояние, да анализира мерките, които планът предвижда за бъдещо развитие на града и да предложи мерки за коригиране на евентуални неудобства. Това, което установи ЕО - направен е много подробен анализ на всички компоненти на околната среда и на всички системи на живот в града – за да установи в малка или в по-голяма степен известни неудобства в отделните системи. Анализирани са предложениета, които прави ОУП, в които са имплантирани предвижданията на общинските програми по опазване на атмосферния въздух, по опазване на околната среда и по управление на отпадъците, на проектите за регионално

развитие на ВиК мрежите, за развитие на транспортно-комуникационната система; всички те представляват един сбор от действия, много конкретни, по-малко конкретни и такива с териториален характер, които според нас дават основание да се направи заключение, че в предвижданията на ОУП се елиминират в много голяма степен съществуващите екологично неблагоприятни състояния в града и гарантират при изпълнението им, че може да се разчита на една много благоприятна характеристика на града в перспектива.

#### По точка четвърта:

**Арх. Д. Ахрянов:** Имате думата за изказвания и въпроси.

**Стеванка Цонева:** Собственичка съм на имот, който в момента е изключен от предвижданията на актуализацията на ОУП, а в ОУП 2007 г. беше залегнат. Става дума за имот в ж.к. Марица – север, зад новата сграда на ПУ. Защо там целия район е изключен от новия ОУП, това е район, който би могъл да се използва за всички, които желаят да се заселят и работят в момента в индустрисалната зона на община Марица. Това, което видях в новия ОУП, е, че се пренаселва район Южен, район Западен, а същевременно се отстъпват територии в район Северен, който е най-близо до най-голямата индустрисална зона в града. От друга страна, там в нашия район са университети, елитни гимназии, много нови предприятия се построиха. Защо този район е отцепен?

**Арх. Ахрянов:** Проектантският колектив е работил по задание, изготвено през 2016 г., актуализирано през 2017 г., което е било одобрено от Общински съвет – Пловдив. Графиката, която виждаме в момента, е въз основа на това задание. Ако постъпят конкретни предложения, те ще бъдат разгледани и при преценка, ще бъдат включени в окончателния проект.

**Арх. Д. Костов:** Работили сме въз основа на предоставеното ни задание за изменение на ОУП. Направихме консултации с администрацията, вкл. и с районната администрация, обсъдихме с тамошното ръководство потребностите и инвестиционното търсене в отделните територии. В тези територии, в северозападната част край града са обхванати в минимална степен, т.к. в последните години е констатирана липса на инвестиционна активност, за разлика от район Южен и район Западен. На второ място – поради съображението, че там има ценен ресурс за развитие на първичния сектор -селското стопанство, не само ценни земеделски земи, но и инфраструктура на бившите оризища, тази инфраструктура е запазена досега, с оглед минимални намеси за промяна предназначението на земеделски земи. От друга страна, съображението ни е било да не се пренатоварва територията с огромни по площ и обхват предвиждания за урбанизация, защото това е огромна тежест за общината – да осигури за тези територии инфраструктура. Но все пак, ако постъпят достатъчно конкретни и обосновани предложения, ще бъдат разгледани и ако бъдат скрепени със санкцията на ОЕСУТ, ще бъдат включени в окончателния проект.

**Арх. Ахрянов:** Район Северен е един от районите, който позволява, ако бъде доразвит, близо разположен е и до магистрала Тракия, може да се използва неговия потенциал за ненатоварване на градската среда в бъдеще. Вашето съображение ще бъде разгледано и може би ще бъде добавено в окончателния проект.

**Ст. Цонева:** Искам да добавя, че там една голяма територия беше предвидена за научни институти, учебни заведения и т.н. Тогава идеята много ми хареса. Реално е

добре всички научни институции някъде да се изнесат, да има достатъчно голяма база. В Пловдив такава научна база няма.

**Арх. Ахрянов:** Сегашното ръководство също имаше такава идея. Тази идея търпи развитие – не само за учебни заведения, но и за обслужваща инфраструктура и жилищна територия.

**Въпрос:** Собственици сме на имот, които в настоящия ОУП е отреден за ОДЗ. Искали сме промяна на ПУП, но ни беше отказано, беше ни беше отговорено, че трябва първо да се промени отреждането в ОУП. Подали сме молба през м.януари 2020 г., не зная дали тази молба е стигнала до проектантския колектив. Към днешна дата декларираме нашето намерение, че искаме това да се промени. Какво е намерението на общината за такива имоти, имайки предвид, че в закона пише, че до 5 години общината трябва да отчужди имота, да изпълни мероприятията, които е предвидила? От възстановяването на земята, от 1994 г., този имот е резервиран като такъв и собствениците не могат да си упражняват правото на собственост? Какви са вижданията на общинската администрация?

**Арх. Ахрянов:** По принцип разполагането на такъв тип имоти трябва да става равномерно в цялата зона, но специално и конкретно за вашия имот – трябва да кажете къде се намира, колегите да погледнат специално за него в конкретика. Виждате, че има направени калкулации колко необходимост има в целия район и да се види дали за вашия имот може да отпадне тази необходимост.

**Въпрос:** В нашето предложение сме предложили друг имот в непосредствена близост, който е общинска собственост. По този начин ще отпадне ангажимента на общината за отчуждаване и плащане.

**Арх. Ахрянов:** Просто трябва да представите информация, колегите да проверят. Графиката, която виждате в момента, е от 2019 г. Всички предложения се разглеждат, подлежат на преценка и нанасяне в окончателния проект.

**Арх. Д. Костов:** Ако става дума за терена в жилищен парк Марица – север, ние сме получили това предложение, ще го разгледаме и ще го отразим в окончателния проект.

**Арх. Ант. Топалова:** Аз смятам, че може още да се мисли и има какво още да се прави в този район. Този 50000-хиляден квартал колко парка има, кои са му парковете? Какво е отношението към река Марица, която е част от лицето на града? Там големите възможности за общоградско развитие са северните терени, които не са оризищата за изхранване на Пловдив, а резервите на града за неговото компактно и добро развитие, във всички сфери.

**Арх. Ахрянов:** Ние имаме конкретни предложения за район Северен. Зоната е с много голям потенциал да защити града и от презастрояване, и да го освободи от част от трафика. С проектантския колектив ще разгледаме в конкретика тези въпроси. Целта на общественото обсъждане е гражданите да вземат отношение, да приемем този план заедно, не да е натрапен на обществото.

**Сузана Николова:** Съжалявам, че няма да говоря в конкретика. На картата в район Северен виждам много малко зелени площи. Въпросът ми е има ли в район Северен терени, част от междублоковите пространства, които ще бъдат отредени за зелени площи? Проектът за новия булевард около река Марица – от северната или от южната част ще бъде? Какво се предвижда за самата река Марица? Питане към община Пловдив – възможно ли е тези имоти /които са отредени за озеленени площи/ да бъдат описани подробно в отделен списък?

**Отговор – Анна Владова:** Посочване на графиката – зашриховани терени, едните – зелени терени, които съществуват, другите – зелени терени, които са наши предложения, предложения на проектантския колектив.

**Сузана Николова:** Питането ми е към община Пловдив – възможно ли е тези терени да бъдат изброени, да бъдат описани като подробно описание, като списък?

**Отговор – арх. Ахрянов:** към ОУП има схема-приложение Зелена система. Може би е добре на тази графика да видите зелените площи.

Относно другия ви въпрос - Булевард Марица е разделен на две части – бул. Марица север и бул. Марица юг. Имаме идея да се въведе еднопосочност, от южната страна – в едната посока, от северната страна – в другата посока. Това е един булевард от двете страни на река Марица.

**Арх. Д. Костов:** Бих искал да допълня по отношение на въпроса за развитието на река Марица като един екокоридор. Със своите незастроени крайбрежия това е една мечта, която е много трудно осъществима. В момента фронтовете от двете страни на реката в същинския град са на отстояние от около 200 м. В правилата за прилагане на ОУП сме предвидили, че там, където няма възможност за предвиждане за крайречно озеленяване, в териториите за ново усвояване, там, където обществено озеленяване в урбанизираните имоти не може да има, застрояването в УПИ трябва да се отмести /линията на застрояване трябва да бъде отмествена/ навътре най-малко 100м от талвега /условния център/ на реката. Т.е. не е необходимо да имате обществена зелена площ, за да действа тя като екокоридор. Достатъчно е нормативно необходимото озеленяване в рамките на урегулираните поземлени имоти, независимо каква функция имат те, да бъде разположено в тази част и да осигуряват непрекъсната ивица изток – запад, за да осигуряват безпрепятственото движение на въздушните маси и движението север – юг. В съвсем източната част сме запазили възможното озеленяване, където е било възможно. Малко по на запад е зона Натура – там внасянето на изкуствено озеленяване, т.е. предвиждане на територии за обществено озеленяване не е препоръчително /показва на графиката/. Там е парк Отдих и култура. Общо взето, този коридор го има и това клинообразно разширяване в източната и западната част на града - /посочване на графика/ - се разширява в западна посока и дава една полоса около реката. От южната страна на реката, в МФЗ Изток, имаме вече реализирано застрояване на северната граница на УПИ; там правилото за 100м отстояние от талвега на регата за осигуряване на зелен коридор не може да се осъществи навсякъде, но там, където е възможно, това правило ще влезе в действие.

**Арх. Ахрянов:** Показва графика на трите общини Пловдив – Марица – Родопи. Виждат се ръковите на развитие на индустрията и как биха се развили трите общини заедно. Тази графика би трябвало да е водеща за нас, тя показва естествените връзки между съседните общини. Понякога разполагането на зоните ни се струва случайно, но когато разглеждаме тази графика, всичко добива смисъл. Специално за район Северен тази графика е много показателна, защото показва формирани индустриални зони около с. Радиново и по продължението на Карловско шосе и посока Войводиново – Стряма. Вижда се едно изключително отчетливо развитие.

**Арх. Ив. Делчев:** Като отчитане условията на труд, пръстенът около Пловдив, който привлича населението от околните населени места, който дава по-големи възможности за професионално развитие и заплащане. При разглеждането на община Пловдив заедно с община Марица, на зоните за отдих около река Марица, има едни страхови територии, които могат да бъдат усвоени, да бъдат урбанизирани, само чрез съвместни проекти между съседните общини. Един съвместен проект между двете общини за

овладяване на зоните за отдих около реката ще реши куп проблеми, например село Оризаре. За съжаление, в община Марица нямат ОУП.

Разбира се, друг ресурс е общата зеленина. Ако разгледаме зелената система по нормативи преди 1985 г., въобще не се говори за кв.м озеленена площ / жител. В тясната рамка, каквато е община Пловдив сама за себе си, има недостиг на базови функции.

Тези зони се развиват повече като логистика и складови дейности, отколкото като индустрия. Те ще претърпят сериозна трансформация в годините.

**Арх. Ахрянов:** Бих искал да задам един въпрос на проектантския колектив относно гробищните паркове и по-конкретно за гробищния парк в район Северен. По тази обща тема /относно всички гробищни паркове/ ще имаме допълнителна среща – между администрацията на община Пловдив и проектантския колектив. Къде се предвиждат разширения?

**Отговор:** Предвижданията на ОУП 2007 г. за гробищни паркове са следните: Гробищен парк Централен - 20,8 ха, там една част от територията за гробищен парк, поради промяна трасето на бул. Източен и връзката му с моста, е изключена от площта на Гробищен парк Централен. В настоящия проект предвиждането за площта на Гробищен парк Централен е 24,5 ха.

В район Северен по настоящия проект са заложени площи за гробищен парк в размер на 81,75 ха, а по ОУП 2007 г. са били 80,8 ха.

В район Западен: гробищният парк в кв. Прослав по ОУП 2007 г. е с площ от 2,2 ха, сега се предвижда увеличение на неговата площ с 8 ха – стартирана е процедура от общината за разширяването му.

В район Южен се запазват съществуващите гробни места, а в кв. Коматево съществуващите гробища се увеличават с 2,8 ха и стават общо 10,9 ха /общо терени за гробищни паркове в район Южен/.

Общо взето, това надвишава норматива за прогнозно население съгласно чл.31 от наредбата и би трябвало да задоволи нуждите на населението от този род услуги.

**Приложение:** списък на присъстващи – общо 4 (четири) бр. страници.

Изготвил: .....

( Б. Паланова )