

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 ЗАПАДЕН

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

Днес, 27.10.2020 г., от 9:30 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 Западен – община Пловдив.

На обсъждането присъстваха: Представители на Възложителя – община Пловдив; Представители на район Западен-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 Западен;
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 днешната сесия на общественото обсъждане за изменението на ОУП, ще започнем с район Западен. Давам думата на колектива на изпълнителя, Булплан ООД, за кратко резюме на ОУП и на ДЕО.

По точка втора:

Арх. Ив. Делчев: Район Западен е един от районите, където беше необходима по-сериозна устройствена намеса, той е със смесени територии, като изключим зелената система, той е един от проблемните райони за устройване на територията – компактното му ядро в жилищния комплекс, преходит към тепетата с тази жилищна структура, с връзката с кварталите Смирненски III и Смирненски IV, кв. Прослав,

концентрацията на логистични предприятия по околовръстния път. От националната пространствена схема за устройство на територията приоритетът тук е връзката на гр. Пловдив със Стамболовски и развитието на тази логистична връзка и най-вече на тези територии в тази посока и развитието на връзката между кварталите Прослав и Коматево, които многократно си сменяха режима за устройване, които се застрояват по хаотичен начин чрез частични смени на предназначенията /посочване на графиката/. По един начин бяха заложени в ОУП 2007 г., сега в актуализацията на ОУП ние сме облекчили малко режима, с цел да запазим, доколкото е възможно, възможността за озеленяване; разбира се, има територии, които могат да се преразгледат в зависимост от постъпилите искания от граждани. Тук не е отразено предвиденото значително разширение на градския терен /ново намерение на общинската администрация/.

Арх. Ахрянов: Бих искал да обърна внимание на всички присъстващи, че графиката, която виждат, е от 2019 г., от тогава досега, а и в момента, се събират искания, жалби, препоръки, които да бъдат разгледани и взети предвид. Тепърва ще се коригира плана.

Арх. Д. Костов: Всъщност, това е графиката на фаза Предварителен проект на ОУП. След приключване на обсъжданията ще се разработи окончателния проект, в който ще бъдат отразени всички приети възражения, препоръки, предложения.

По отношение на населението: демографската прогноза, която сме изготвили, е в три варианта – тенденциален, реалистичен и оптимистичен, със срок на действие до 2040 г., тя е разработена на 5-годишни периоди. Прогноза за населението на Пловдив към 2040 г.: тенденциален – 366526 д., реалистичен – 371825 д., оптимистичен – 403796 д. При сравнение с демографската прогноза към ОУП 2007 г., който се изменя с настоящия проект – тогава демографската прогноза е била направена на база на официални данни от ГРАО за броя на населението към 2004 г. /341464 д./ и е била изгответена прогноза с хоризонт на действие 2025 г. Прогнозата за броя на населението към 2025 г. е била 363411 д. Междинните стойности на тогавашната прогноза към 2015 г. не са потвърдени, т.к. по официални данни на ГРАО към 2017 г. броят на населението е с около 7000 души по-малко от прогнозираното. Прогнозата за брой население към 2025 г. е някъде между реалистичната и оптимистичната прогноза по настоящата разработка, т.е. потвърждава се общата тенденция при прилагането на демографските методи.

За район Западен: прогноза за населението към 2040 г.: тенденциален – 37177 д., реалистичен – 38789 д., оптимистичен – 50324 д. Изчисленията са направени на база данни за населението с постоянен адрес в територията, като са добавени и 8000 д. съгласно нашата прогноза ново население в новоусвоените територии.

Демографските прогнози са база за изчисляване на някои от основните функционални системи, в т.ч. развитие на социалната инфраструктура, в частност - образование, детски заведения и училища.

По отношение на детските заведения: Направили сме проучване за състоянието и капацитета за сега съществуващите терени за детскими заведения и за образование, като сме взели предвид 1) усвоените терени за инфраструктура за детскими заведения, и 2) терени, резервириани с регулационни отреждания по ПУП за детскими заведения и училища, 3) някои новопредвидени терени за изграждане на детскими заведения.

За целия град тези площи по отношение на детскими заведения осигуряват капацитет от 23000 места, при прилагане на нормативите за кв.м площ / дете в детскими ясли и детскими

градини. При прогноза за нарастване на населението към 2040 г. при оптимистичната прогноза са необходими 17620 места, т.е. имаме един осигурен резерв кв.м площ / дете. /при изчисленията се получава 84,7 кв.м /дете, при минимално необходими съгласно норматив за дете в детски ясли 20-25 кв.м/дете, а в детските градини - 25-35 кв.м/дете/.

По отношение на училищата / средно образование в неспециализирани и непрофилирани училища / за целия град стойностите показват общ капацитет от 82990 места, при необходими при оптимистичната прогноза към 2040 г. - 45000 места. Изчисленията са направени при 92% коефициент на записваемост на от 7 до 14 – годишна възраст и 65 % от тези над 14 години, т.к. се приема, че 35% отиват да се обучават в специализирани и профилирани училища. Тези стойности показват, че като цяло теренната осигуреност за развитие на инфраструктурата на образованието е достатъчна за осигуряване на едносменно, където е необходимо целодневно, обучение.

В район Западен: осигурена е обща площ за детските заведения от 71543 кв.м, в т.ч. се включват два терена с обща площ от 6300 кв.м – 1) единият терен в източния край на кв. Прослав, 2) вторият терен – горе над пътя /показване на графика/, които са общинска собственост, отредени допълнително за детските заведения.

Това осигурява общо 77843 кв.м площ, при необходимост при оптимистичната прогноза от 59430 кв.м, т.е. има задоволеност. Съществуващите терени за детските ясли са с обща площ 8365 кв.м, при необходими съгласно оптимистичната прогноза при 20% коефициент на записваемост - 6066 кв.м, т.е. има осигуреност. Съвременната практика води към изграждане на обединени детските заведения – обединяване на яслени групи с групи от детската градина. Друга тенденция е за причисляване на групи с деца от 5- и 6- годишна възраст към училищата.

Относно училищата: осигурени са терени с обща площ 107345 кв.м, при необходими съгласно оптимистичната прогноза 56530 кв.м. В тези терени пак има един терен в кв. Прослав – свободен терен общинска собственост.

Трябва да се направи следното пояснение: тези територии за ново усвояване, източно от кв. Прослав, южно от жп линията, са всъщност територии за т. нар. първа регулация. Плановете за първа регулация имат за основна задача да осигурят теренен резерв за реализация на публичните мероприятия, в т.ч. транспортна и друга техническа инфраструктура, социален сервис, зелени площи. Има опция в закона – осигуряването на тези терени, при условие, че собствеността е 100% частна – да се извърши с план по чл. 16 от ЗУТ; при определен дял, равностойно за всички имоти, всички собственици с еднакъв дял, безвъзмездно, за реализация на публичните мероприятия. Поради това, не е целесъобразно на тази графика, която виждате в момента /местата предвидени за планове за първа регулация/, освен елементите от първостепенната улична мрежа, да се показват други елементи от публичния сервис, т.к. те се обвързват в тези планове с конкретни поземлени имоти, това е предмет на разработване на плана за първа регулация. В този смисъл, чрез правилата за прилагане на плана се поставят изисквания към следващите нива на планиране, чрез които да се осигурят минимум 5% за обществени зелени площи от тези територии, евентуално допълнителна социална инфраструктура, в зависимост от темпа на нарастване на населението, или във връзка с търсене на по-благоприятно разположение на обекти на социалната инфраструктура, в общата структура на територията, както и за обслужващата улична мрежа и другите елементи на техническата инфраструктура.

Зелена система в район Западен:

Запазват се всички съществуващи зелени площи, предвижданията по ПУП и реализуемите предвиждания на действащия ОУП по отношение на тяхното развитие – на първо място развитието на Парк Отдих и култура в западна посока. Отразили сме едно изменение на ОУП през 2013 г. на Парк Отдих и култура, свързано с изграждането на втори гребен канал, а също с това изменение е уточнен устройствения режим за съществуващите прилежащи територии.

За целия град сме изследвали и установили територии, които имат статут на обществено озеленяване за ограничено ползване, които с този план са определени като незастроени територии в междублоковите пространства, които с този статут са застрашени от последващо застрояване. Ние считаме, че е необходимо и за обществеността е важно те наистина да се запазят. От устройствена гледна точка това става най-категорично посредством посочването им в ОУП и на по-късен етап чрез ПУП - създаване на отделни УПИ с такова отреждане. С план по реда на чл.62а от ЗУТ те стават по-добре защитени. Имаме препоръки от районните администрации, от СЛА, за още места, на които да се приложи гореописаният подход; ще ги отразим в Окончателния проект.

Общата стойност на озеленените площи в района е 235,5 ха, от които 213,6 ха – зелени площи за широко обществено ползване, 8 ха – за гробищен парк в кв. Прослав /с едно значително разширение/, 13,87 ха – зелени площи с друго специфично предназначение. Тези показатели /235,5 ха – зелени площи за района от общо 835,5 ха в града/ дават една висока стойност на кв.м озеленена площ / жител /над 50 кв.м озеленена площ-жител/, която е многократно по-висока от стойностите за този показател съгласно Наредба № 7/2003 г. за големи градове /по наредба за много големи градове, какъвто е град Пловдив, такъв норматив няма, записано е – определя се на място в зависимост от съществуващото положение/, двукратно надвишава минимума по Наредба № 7. Тези показатели са повече от добри. Разбира се, това е условно казано. Следва да се отчита обстоятелствата, че част от зелените площи в този район са с общоградско значение.

По точка трета:

Гюлеметова: ЕО има три важни задачи: 1) да направи анализ на съществуващото екологично състояние на околната среда на общината, 2) да прецени доколко и как предвидените от плана мерки влияят върху нейното състояние, 3) да предложи конкретни мерки за последващи действия и такива, които трябва да се случат по време на изпълнението на плана. В ДЕО много внимателно са анализирани качествените характеристика на атмосферния въздух в общината, включително с неговите аерационни способности, включително с острова на топлина, който се е оформил и има огромно значение за жителите на града; внимателно са анализирани количествените и качествените характеристики на повърхностните и подземните води, преминаващи или ползвани се от населението на града, както и условията за пречистването им, за да стигнат до консуматорите и условията за пречистването им в пречиствателните станции за отпадни води. Много внимателно са разгледани земите и почвите като ресурс за земеделско ползване и като среда, която може да бъде усвоявана и доколко да се случи това нещо. Обърнато е сериозно внимание на акустичната характеристика на града, на ролята на транспортната система върху състоянието на градската среда, върху влиянието на населението на града и в частност на неговото здравно състояние. Внимателно разгледахме зелената система и нейното влияние върху качествата на средата и за това какво трябва да се случи и доколко предвижданията на плана

реализират това очакване. Обърнато е внимание на защитените зони и защитените територии и тяхното състояние на територията на общината. Смятаме, че на основание на всички аспекти на живота и на действието на всички системи е обърнато внимание от ЕО, за да направи заключение, че предвижданията на плана предлагат едно балансирано устройство на територията и едно подходящо структуриране за нейното бъдещо развитие, така че нашият екип предлага на контролните органи да приемат този план, т.к. той осигурява необходимата екологична обстановка. Ако всички предвиждания в него ще бъдат реализирани, тези неудобства, които сега сме установили в съществуващото състояние на екологичната обстановка в града, няма да съществуват. За да сме сигурни, че тези неща ще бъдат реализирани, а ние и по закон сме задължени да направим това, сме предложили 19 мерки, които да се съблудават, които трябва да се приложат по време на изпълнението на плана.

По точка четвърта:

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

Георги Добрев: живея в район Западен, блок 12, ул. Царевец, между „Сани“ и „Каспела“, блока зад заведението „Ескада“. Представлявам около 100 домакинства, над 400 человека. Интересуваме се - строежа на сграда с височина 15 м, отстояща на 10м пред блока – това предвиждане има ли го отразено в плана? Правили сме подписки преди 7-8 години, много пъти сме ходили да разговаряме с районната администрация; притеснени сме, че при строителството на такава сграда ще се подкопаят основите на нашия блок, който и без това е в лошо конструктивно състояние.

Отговор: Принципно предназначението на ОУП е да определи общия режим на територията. Този проблем, който поставяте, е на ниво ПУП, при условие, че функционалната характеристика и предназначението на конкретния имот и устройствените показатели, предвидени в съответната устройствена зона, са спазени. Вече на ниво ПУП и на застроително решение трябва да се провери дали са спазени отстоянията и другите изисквания, свързани с конкретния начин на застрояване – разполагане на сградата в имота, доказване на отстояния и т.н. Това е някакъв проблем, който трябва да се коментира в администрацията.

Арх. Ахрянов: Въпросът беше по-скоро дали зоната е предвидена за някакво застрояване? Има ли предвиждане за високо застрояване непосредствено до техния имот?

Отговор: От вашата скица виждаме, че за конкретния имот има предвиждане по действащ регулатионен и застроителен план, има определени граници на застрояване. Като цяло, ОУП запазва предвижданията на действащия ПУП; законът предвижда, че действащите ПУП запазват действието си. В определени случаи могат да се променят при промяна в инвестиционните намерения или някакви други предвиждания. Но дали построяването на тази сграда нарушива отстоянията до вашия имот, това не е предмет на решаване на ниво ОУП.

Въпрос: Сградата ще се строи на 10-12 м. Тук пише, че има улици. Улица няма, там са зелени площи. Върху зелените площи ще се застроява това нещо. Заведението „Ескада“, доколкото знам, е временна постройка, но с основи 4м бетон и когато е строено, е с надвишена височина за временна постройка над нормативно разрешената. При построяването на заведението, поради направените изкопи, както и при

строительството на болница „Каспела“, блокът пропадна и се наклони на изток. Може да се дойде на място и да се види. Хората са притеснени, че ако се построи тази постройка, а след това и строежът на пътното съоръжение Модър – Царевец, блокът направо ще падне. Молбата е да се дойде да се види на място как блокът е разцепен, как има пукнатини.

Отговор: С ОУП се решават други въпроси, конкретното застрояване се предвижда с ПУП. Можете да проверите в районната администрация, да проследите какви инвестиционни предвиждания има в непосредствена близост до вашия имот.

Колев: Аз не знам да има проект там. Ще проверим този сигнал.

Тодор Драгнев: Интересувам се относно Парк Отдих и култура, защо отреждането на една част от парка е сменено? Преди беше „Оз“/зона за озеленяване/, сега е „СпА“/зона за спорт и атракции/, това дава възможност за 20% застрояване, защо се променя отреждането? Това е едно от най-важните места за пловдивчани, какво налага тази промяна?

Отговор: Тази промяна всъщност е настъпила с изменението на ОУП от 2013 г. Действащият план е зона „Зса“. Ние сме запазили това статукво. Това е въпрос на обществено обсъждане, в окончателния проект може това да бъде променено. До 20% застрояване не означава непременно застрояване, например открити спортни площи на зелен терен, 20% е извън чистата паркова среда.

Арх. Ахрянов: Предназначението на парк Отдих и култура се явява едно от спорните места в ОУП. То ще бъде подробно разгледано и ще бъде преценено неговото разделяне/неразделяне на зони.

Т. Драгнев: Аз съм сигурен, че 100% пловдивчани настояват тази територия да остане парк, да остане с предвиждане за озеленяване.

Колев: Има писмо на СЛА, моля проектантският колектив да го вземе предвид.

С. Николова: Имам няколко въпроса. 1) Във връзка с мястото на този парцел /посочване на графика – терен в Парк Отдих и култура/, разбрах, че парцелът е частен, друг е въпросът как е станал частен, не е ли това начин да допуснем застрояване в тази територия? Знаете после с другите показатели на ПУП сградите могат да станат и по 10, и по 15 етажа. Притеснението е, че част от Парк Отдих и култура ще бъде застроен със сгради, които се прикриват в момента под наименованието „спортивни съоръжения и атракции“. Задължително там трябва да се промени зоната. Вече разбрахме, че ОУП само определя зоните, с ПУП после се фиксира Път, Озел., колко височина и т.н. В случая това изменение на плана от 2007 г. узаконява в момента всички ПУП, които са влезли в сила на ръба на закона, като ги утвърждава с този ОУП. Изцяло ОУП защитава частния интерес. Похвална е волята на ръководството да отреди съответните терени за обществено обслужване, за спорт и съоръжения, за инфраструктура. Екипът е свършил чудесна работа. 2) Във всеки район екипът е отразил всички несъответствия между действащия ОУП и ПУП-ове. Питането ми е тези несъответствия как са залегнали – като утвърждават това, което е било по ОУП 2007 г. или в изменението се водят по това, което е одобрено по ПУП. Това е съществена разлика и не виждам защо правим това изменение, като то не допринася за пространственото развитие на града, каквато е функцията на ОУП, изменяме неща, в които нямаме подобрене като идеи. Защо въобще правим това изменение, като няма увеличение на транспортната инфраструктура, зелените площи не се увеличават, те почти се запазват /категорично

съгласно представените данни в интернет/. 3) Имам конкретен въпрос относно местността Терзиите. Там предвижданията за земеделските земи какво е като застрояване, влизат ли тези имоти в ОУП, в каква устройствена зона попадат? Там са отредени само улиците и ПУП ще се извършват от собствениците на терените, къде тук е волята на съставителите на ОУП да отразят зоните за обществено обслужване? Това място е земеделска земя, то неизбежно ще прerasне в територия за жилищно строителство. Ще се отчуждава ли там, ако трябва да се отчуждават земи, то това трябва да стане сега. Собствениците трябва да имат яснота – парцелите ще се отчуждават ли, в каква зона влизат. Какви са предвижданията и кой и кога ще определи необходимите за обществено обслужване места? Къде ще бъдат? Ще оставите хората да се спасяват поединично с т.нар. ПУП-че за имотче?

Отговор – арх. Д. Костов: Ще започна от последния въпрос – първо, такива твърдения, че всеки ще се спасява поединично /с ПУП за смяна предназначението на отделен имот/, не сме казвали. Точно обратното. От графиката се вижда, че сме отразили, че в местността Терзиите инициативата трябва да бъде на общината. Териториите се правят с цялостни ПУП и това би трябало да се инициира и финансира от общината. Именно по този начин, с цялостен план, ще се осигури въпросното структуриране на територията. Второ, тук ключовата дума е „новоструктурирана територия“, т.е. ако се приложи това, което законът дава като възможност, а именно - структуриране на имотите по начин, че част от тях да отидат безвъзмездно за публични функции. Това е най-благоприятната възможност да се реализира урбанизирането на територията. Като контрапример може да се даде жилищен парк Марица-север, където този подход не е приложен; уличната мрежа е очертана, регулацията е направена, но нищо не е отчуждено. При такъв вид планиране на територията, в частност регулативно планиране, за всеки съществуващ ПИ /поземлен имот/ се създават един или повече УПИ /урегулирани поземлени имоти/, които получават нови граници. Това е по-благоприятно и за собствениците, защото заварените ПИ, най-често земеделски имоти, са криви, с неправилни форми. Един такъв план урегулира имота, осигурява техническа инфраструктура, достъп от улици, създава условия за правилно устройство на територията. Трето, при това пространствено планиране, урегулирането на територията не е предмет на ниво ОУП. Това изисква изключително подробно устройствено проучване и изчисления. До 25% от имотите се отделят за публични функции, инфраструктура, зелена система. Отделените терени се структурират вече по правилния начин, съобразно новата структура на УПИ. На ниво ОУП не могат да се покажат конкретни петна, конкретни имоти, предвидени за обществено-обслужващи функции.

Относно необходимостта от обществени центрове: тази територия има характера на вилна зона – едни малкоетажни сгради, до два етажа, разположени в големи парцели, голям дял от имотите е незастроен; това е една среда за висококатегорийно обитаване, с много малка гъстота на обитаване; тези територии не очакват някъде в средата им да се появи един център за обществено обслужване. На такова място е трудно мислим да има обществено-обслужващ център /високо строителство/, магазини, промишлени центрове, макар това по Наредба № 7/2003 г. да не е забранено. Разбира се, всички жилищни зони съгласно наредбата могат да съдържат и сгради с обществено-обслужващи функции, без това да е отделено като отделни имоти за обществено-обслужваща инфраструктура.

Въпрос – Сузана Николова: ОУП е стратегически документ за поне 25 години. Кой и кога ще определи зоните в тази местност? Нали затова обследвахте колко население се очаква, колко детски ясли и детски градини са нужни. Районният кмет вече започва да

се сблъсква с този проблем. Тази зона е за нискоетажно застрояване. Приемаме, че там ще живеят млади хора. Кога за тази територия ще бъде определена устройствената зона? Този ОУП узаконява вече създадените ПУП, независимо дали те са приети по съответния ред, а на места, където трябва да се определят зоните, това не се случва. Може би порочността е в заданието.

Арх. Ахрянов: Това са територии бивши земеделски земи. Законодателят е уредил възможност за такава процедура – става дума за т.нар. първа регулация на имоти; предстои такава процедура. Има вече практика /процедирани планове по този ред/, че хората не искат да бъдат отчуждавани 25% от имотите им за инфраструктура, затова е по-удачно за тази територия да има ПУП само за първа регулация, а конкретните предвиждания за отделните ПИ да се решават с последващи ПУП. Може би администрацията трябва да положи максимални усилия да убеди хората от нуждата от такива планове за първа регулация. Трябва да положим усилия максимално бързо след приемането на ОУП да стартираме планове за първа регулация, при максимална публичност и обществени обсъждания, за да бъдат хората наясно какво ще се случва с тези територии.

Арх. Емилия Божкова: Територията на район Западен е най-комфортната за обитаване, предвид географията си и това, че там е парк Отдих и култура. На територията на район Западен е най-голям процент територия е за обществено озеленяване, разбираема е ревността на жителите на района и амбицията за развитие на територията на района за спорт, атракции и отдих. Изпитвам професионално удоволствие от това обществено обсъждане. По повод на общественото обсъждане на изменението на ОУП се повдигна много важната тема за административните граници на гр. Пловдив, как това състояние на териториален дисбаланс се е случило по силата на закона от 1987 г., без тогава да се мисли за логическите и синергическите връзки със съседните територии, за баланс на всички публични системи, за да живеем, работим и почиваме в нашия град по най-добрая начин. Пожелавам на днешната администрация да положи усилия за възвръщане териториалното достойнство на град Пловдив. Правени са анализи още 1985 г. За жалост тогава, по един административен начин, никой не се е съобразил с плана на арх. Топалова. Ясно е, че в тези граници не могат да се постигнат балансите на територията според урбанизационната наука и практика. То е ясно: модерните индустритални зони са извън града, южният колектор, който трябва да се реализира, е извън града, летище Пловдив е извън града, редица други инфраструктурни елементи са извън административните граници на град Пловдив, което прави много трудно управлението. Днес вече сме стигнали до необходимостта, за да се избегне презастрояването в сегашните граници на града, да прибегнем към застрояване в земеделските земи. Когато правехме плана през 2007 г., се говореше, че това са едни от най-плодородните земи в цяла Европа. Изказвам изключително удоволствие от работата на екипа. Задълбочено, аналитично, те успяха да направя това, което не се случи 2007 г. Петнадесет години по-късно те отстраниха несъответствията, които тогава не бяха направени. Поздравявам сегашната администрация с амбицията и волята да обсъждаме и приемем изменението на този ОУП, който да бъде един добър инструмент за управление и една добра политика в областта на устройство на територията.

Имам конкретен въпрос относно имот в Парк Отдих и култура, там отреждането е за къмпинг, имотът е частна собственост от повече от 3,5 години, от юни 2017 г. В процедурата на правене на ОУП собственикът е заявил, че иска на основание на чл.103а

от ЗУТ, който текст се прие съгласно изменението в ЗУТ от 2012 г., да промени отреждането на терена. По този път ли трябва да тръгнем?

Аз апострофирам предишното изказване, че може да има действащи ПУП, които са незаконосъобразни. Узаконяването на действащите ПУП стана с изменението на ЗУТ от 2012 г. Няма как те да се прилагат, без да са законосъобразни. В този смисъл, днес е особено актуална темата със законосъобразността в нашата страна и прилагането на законите справедливо. В този смисъл колективът е свършил изключително много работа, изключително добросъвестно, отразено е, че това е зона за рекреация, единствено имаме като изискване, че не е отразено, че имотът е частна собственост, а планът се работи върху актуална кадастralна основа.

Отговор – Анна Владова: Относно имота, отреден за къмпинг, сме получили предложението на собственика на имота, то ще бъде отразено в окончателния проект.

Арх. Божкова: Относно това, което вълнува гражданите – плана по чл.16 от ЗУТ, за този подход, който обясни арх. Костов. Винаги има повече от една теза. Гражданите се притесняват, че решаването на важни градоустройствени проблеми се оставя на ПУП, който е за първа регулация, че до 25% от имотите им могат да бъдат засегнати безвъзмездно. Аз смяtam, че ако някой от имотите бъде засегнат с повече от 25%, то тогава имотът ще подлежи на отчуждаване. Наистина това е една много трудна задача, на ниво ПУП да се решат проблемите на инфраструктурата, социалното обслужване, транспорта, комуникациите, озеленяването, всички публични системи на града. Общината има практика в това отношение, например плана за „Христо Смирненски III“. Наистина е много трудно да се реализира една подобна инициатива, гражданините ревностно си запят имотите. Никой не си прави илюзия, че ще стане лесно. Но това е правилният начин. Пожелавам успех.

Арх. Ахрянов: Графиката, която виждате, е от 2019 г. Всички предложения и препоръки ще бъдат разгледани и отразени в окончателния проект. Относно процедурата - може би администрацията трябва да помисли как да обясни смисъла и значението на плана по достъпен начин на гражданите, за да има по-равностойно разпределение на тази квадратура от 25%. Това е въпрос на бъдещи обсъждания.

Ясен Михайлов /общински съветник/: Живея в кв. Прослав. Поздравления към екипа, който е разработил изменението на ОУП. Има подадени много предложения от жителите на района, разбирам, че ще бъдат отразени в окончателния проект на ОУП. Относно кв. Терзиите, считам, че предвиждането на устройствена зона „Жм3“ /параметри до 7 м/ е много добра идея – да е ниско строителство, това е начин да няма презастрояване. Има идеен проект за път, който се процедира. Правят впечатления предвижданията за зоните за промишлена дейност по околовръстния път. Те дали биха могли да бъдат разширени? С това разширение на околовръстния път – да дадем повече възможности за строителство там.

Ако бъдат подробно отразени зоните за озеленяване в междублоковите пространства, считам, че озеленените площи ще бъдат повече от тези по ОУП 2007 г. Още веднъж – адмирации към екипа.

Красимир Томов: Имам конкретен въпрос относно имот № 442 от кв. Зеленчукова борса, това е между бул. Копривщица и ул. Владивосток, до Бюрото по труда на ул. Чернишевски. За цялата зона е дадено „Жм“. За имота има утвърден ПУП, влязъл в сила 2014 г., предвидена е зона „Жг“. Сега там е предвидена зона „Жм“. Питам дали

това е техническа грешка или има някаква обективна причина за извършената промяна? В квартала има вече извършено строителство с доста над показателите за зона „Жм“, строителство над 10м, а и преобладаващото строителство там е такова – 4-5 етажно. Какво става със съществуващото строителството при тези показатели?

Арх. Ахрянов: Съществуващото строителство се запазва. Новото строителство, новите инвестиционни намерения трябва да се съобразяват с действащия ОУП.

Отговор от проектантския колектив: Ще проверим дали се касае за техническа грешка. Ако е грешка, ще я коригираме.

Йордан Проданов: Собственик съм на имот в район Западен, кв. Христо Смирненски IV, ул. Юндола № 57. В съседство на имота ми е определена една зелена зона, едно доста голямо петно, която съществува като зелена зона още в предишните ОУП. Оттогава досега, почти нищо не е направено като озеленяване. В тази зона повечето имоти са частни; това петно съществува като зелена зона, но нищо не се прави, може би в бъдеще нещо се предвижда, но аз съм скептичен относно реализирането на тази зелена зона. Виждам, че в новия ОУП е заложена реализацията на един мащабен инфраструктурен проект – реализацията на Южната тангента – тя минава през тази зелена зона, почти изцяло я покрива. Въпросът ми е: какво е виждането на проектантите относно бъдещото реализиране на този план? Дали все още има визия как ще бъде осъществено това озеленяване? Има тенденция да се образуват малки УПИ, около 600 кв.м, които да имат и процент озеленяване; това вече е друг вид проектиране, сигурно в този план няма да бъде заложено решение. Моят имот попада в тази зелена зона и съм в заварено положение. Това ми създава трудности да си обособя УПИ с друго предназначение за моя имот, защото парцелът, на който съм собственик, е определен като зелена зона, а това създава трудности за административните разрешения.

Арх. Д. Костов: Ако е свързано с отчуждаване, има срокове за извършване на отчуждаване, след това вие можете да претендирате да бъде променено това предвиждане на плана. Ако вашият имот попада в зелена територия за широко обществено ползване, бидейки частен, може да стане част от озеленяването, без да бъде отчуждаван; може да се възползвате от хипотезата на чл.62, ал.7 от ЗУТ и вие, във вашия имот, можете да реализирате някои дейности, които са съвместими с функциите на паркова територия и които са описани в чл.62 от ЗУТ и чл.32 от Наредба № 7, но принципно можете да се реализира някакъв интерес на собствениците – за обекти, допустими за функциониране в паркова територия.

Йордан Проданов: Там има законно построени сгради, със строителни книжа, но парцелът не може да се преобразува. Зелената зона се яви след построяването на сградите.

Арх. Д. Костов: След края на обсъждането заповядайте при проектантския колектив да коментираме подробно – това е частен случай.

Адв. Георги Баев: Имам конкретно предложение за конкретен терен – става дума за терен, който е северозападно от Математическата гимназия, ограден от улици Звезда, Орфей, Дивна и Чемшир /проектантският колектив показва на графиката/. Този терен представлява правоъгълник, от 40 години е предназначен за озеленяване, сега по новото предложение за ОУП отново е отреден за озеленяване и спорт, но това са изцяло частни терени. Считам, че този правоъгълник е много по-удобен да бъде отреден за

нешо друго - жилищно строителство, обществени нужди. Кв. Смирненски е добре озеленен, има Гребна база, има парк Ружа. Всичко на запад от ул. Царевец са блокове с междублокови пространства, има локални паркове и градинки. В северната част на терена е обособен паркинг, а в източната му част, един триъгълен имот, има одобрен и влязъл в сила ПУП от 2013 г. – дали този ПУП е отразен в новия ОУП? Този конкретен имот, част от споменатия правоъгълник, вече е с променено предназначение – обществено-обслужващи дейности, търговия и жилищно строителство. Считам, че предназначението на целия правоъгълник е по-добре да бъде за обществено-обслужващи дейности, търговия и жилищно строителство, а не да бъде озеленяване. Пак казвам, става дума за частни имоти.

Арх. Д. Костов: Внесли ли сте предложение в този смисъл? Принципно мога да кажа, че съгласно чл.62а ЗУТ ако предназначението на един имот е за озеленяване, не може при реализирано озеленяване и при предвидено по ПУП, да се инициира процедура за промяна на ПУП с цел промяна на предназначението. Ще разгледаме още веднъж вашето предложение.

Колев: Вие може би сте заблуден. Според мен по ОУП 2007 г. теренът не е зеленина, мисля, че е жилищно строителство. Според мен, теренът сега е с предназначение Тп, само в предходен ПУП е бил за озеленяване.

Арх. Д. Костов: Отразили сме отреждането по действащия ПУП – отреждане за обществено-обслужващи дейности, търговия и жилищно строителство, зоната за целия парцел е Тп.

Иван Папалаков: Собственик съм на имот в местността Терзиите. Относно идейния проект за път, свързващ Коматевско шосе и кв. Прослав, заложен ли е в новия ОУП и какви са очакванията като срокове за изпълнението му?

Колев: Да, пътната връзка е отразена в новия ОУП. В момента идейният проект се процедира, на етап обявяване сме, следва процедура в СГКК по разделяне на имотите. След това следва технически проект и реализация на този път. Аз ще настоявам реализацията на този път да залегне като приоритетен. /с оглед финансирането му/. Изграждането му ще улесни трафика, ще улесни развитието на тази зона.

Бих искал да обърна към проектантския колектив – още през 2019 г. от районната администрация сме подали предложения, които бихме искали да бъдат отразени. Моля Ви, също така, да разгледате още веднъж в западния край зоните „Соп“ – ако може да бъдат променени, ако може да бъде „Смф“ или да бъде някаква друга зона; там вече има доста влезли в сила ПУП-ове, с много сменени предназначения, за жилища, за цехове, за ниско строителство.

Николай Мишуков: собственик съм на имоти в район Западен, последните два имота на границата със с. Златитрап и на границата с община Родопи. Досега там беше земеделска земя. Сега какви са предвижданията за тези терени?

Отговор – Анна Владова: Постъпили са предложения за тези терени, ще ги разгледаме, ще ги отразим, крайното решение е на ОЕСУТ.

Живка Воденичарска: живея в кв. Прослав. Потърпевши сме от безразборното строителство по Пещерско шосе в посока към кв. Прослав, там има множество сгради без инфраструктура, няма обществена инфраструктура, улиците дори не са изцяло асфалтирани. Това строителство изцяло се движи от едрия инвеститорски бизнес. В

тази част на града какво планирате с този нов ОУП, по-конкретно за инфраструктура, за обществени нужди, за паркове, за културни центрове, детски градини, училища, читалища, спортни бази, даже и за тротоари? Би трябвало да се мисли за инфраструктура в полза на обществото, а не инфраструктура, която се движи от интересите на бизнеса.

Арх. Ахрянов: Относно изграждането на инфраструктура, улици, тротоари – това е заложено в инвестиционната програма на общината, това не е въпрос на ОУП. В момента обсъждаме ОУП. Нека проектантския колектив да разкаже в конкретната зона какви са предвидданията за социалната инфраструктура.

Арх. Д. Костов: В кв. Прослав има едно училище, което е реализирано, има и два терена, които са резервириани за построяване на училища /посочване на графиката/. Останалите обекти за социална инфраструктура са в рамките на зоните с червено-кафяв щрих – зона „Смф“, там горе има например зона „Соо“ – това е т. нар. смесена обществено-обслужваща зона, която по отношение на самите устройствени показатели е без ограничение на височината на застрояване, има високи стойности за Плът и Кант, замислено е като вторичен градски център, като районен център, в който са концентрирани обществено-обслужващи функции, изисква се включване на обществено озеленяване, без жилища. Този нов транспортен възел, който там ще се реализира, кръстовище на улици от първостепенната улична мрежа, ще доведе до по-активен живот, тази зона – публичен сервиз /посочване на графика/.

Ако става дума за шумово натоварване, в правилата за прилагане сме разработили едни разпоредби, които се надяваме да бъдат приети и от администрацията, и от обществеността – по улиците от висок клас от първостепенната улична мрежа да има задължително при новото строителство включване на етажи с нежилищни функции, в зависимост от категорията на улицата, един или два етажа. Това е една от мерките, които в света се прилагат. Ако има жилища в сградите на първа линия към булевардите, те да бъдат на по-високите етажи, за да бъдат по-малко шумово натоварени.

Въпрос: Какво ще направите за натовареното движение по Пещерско шосе? Какво предвиждате относно зеленината по Пещерско шосе?

Арх. Ахрянов: Тези въпроси не са въпроси, свързани с ОУП. Това е въпрос на реализация на инвестиционни предвиддани – за зеленина, за инвестиционния проект за Пещерско шосе. В ОУП самото Пещерско шосе е предвидено от висок клас, определен е неговия габарит.

Арх. Н. Балчева: Има готов инвестиционен проект за Пещерско шосе.

Инж. Г. Кривошапкова: В актуализацията на ОУП се предвижда разширение на Пещерско шосе от северната му страна; както беше казано, има готов инвестиционен проект. Това е много важна артерия, която очаква в най-скоро време да бъде реализирана и да се подобри движението по нея.

Арх. Ахрянов: Моля проектантският колектив да разкаже за гробищния парк в кв. Прослав.

Арх. Д. Костов: На тази графика е отразено предвиддането за разширение на гробищния парк в кв. Прослав. Съществуващо положение: 1,5 ха – гробищен парк; след разширение – 8 ха площ за гробищен парк. С това разширение се увеличава около пет пъти територията на гробището.

Колев: Поздравления към тази инициатива на голяма община. Проблемът с терените за гробища е проблем в целия град. Молбата ми е за по-спешно провеждане на процедурите за отчуждаване и за реализация.

Арх. Н. Балчева: Администрацията прави изпреварващо изменение на ОУП заедно със служебно изменение на ПУП /ПУП-ПР/, за да може по-скоро да се проведат отчуждителните процедури, там, където е необходимо, за да се реализира това разширение на траурните паркове /става дума и за двата траурни парка – в кв. Прослав и в кв. Коматево/.

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

Изготвил:

(Б. Паланова)