

**КОНЦЕПЦИЯ ЗА ПРОСТРАНСТВЕНО РАЗВИТИЕ
НА ОБЩИНА ПЛОВДИВ
2015-2025 г.**



**ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
Отразяване на бележки по рецензиите и протокола на
ЕСУТ № 7/ 19.02.2016 г.**

БУЛПЛАН ООД София
София-Пловдив, февруари - март 2016 г.

СЪДЪРЖАНИЕ	Стр.
1. Коментари по Протокола на ЕСУТ при община Пловдив	2
2. Рецензия от арх. Георги Бакалов, Председател на Съюза на архитектите в България	3
3. Рецензия от ландш. арх. урбанист Георги Селенски	5
4. Рецензия на арх. Антоанета Топалова	7
5. Рецензия на инж. Александър Георгиев (част комуникации и транспорт). Коментари на обсъждането и бележките на ЕСУТ при община Пловдив	10
6. Становище на Съюза на ландшафтните архитекти – Дружество Пловдив	12

Настоящият документ се базира на Протокол № 7 от 19.02.2016 г. на ЕСУТ община Пловдив и рецензиите за Концепцията за пространствено развитие на община Пловдив, като включва коментари на изпълнителя, отразяващи бележките в цитираните документи.

Документът е неразделна част от Концепцията за пространствено развитие (КПР) на община Пловдив, разработена в изпълнение на договор № 15ДГ900 от 17.09.2015 г. между община Пловдив като възложител и БУЛПЛАН ООД София като изпълнител.

Коментарите, измененията и допълненията визират и обсъжданията и изказванията по време на провеждане на ЕСУТ при община Пловдив на 19.02.2016 г.

В този смисъл коментарите към протокола и рецензиите по същество представляват допълнения и изменения на КПР, като някои от тях са непосредствено отразени в Приложение № 4 към КПР „Насоки за изменение на ОУП Пловдив – 2007 г.“

КПР е представена на хартиен и цифров носител, а документацията и интерактивна карта е публикувана на специално разработено за целта уеб приложение, достъпно на адрес www.plovdiv.bulplan.eu.

1. Коментари по Протокола на ЕСУТ при община Пловдив

„ЕСУТ при община Пловдив на основание ЗМСМА и ЗРР; постъпилите положителни рецензии, проведено обществено обсъждане Пловдив разгледа Концепция за пространствено развитие на Община Пловдив, ведно със всички съпътстващи материали, рецензии, становища:

1. Приема постъпилите рецензии.

2. Задължава Изпълнителя да извърши оценка на постъпилите рецензии и комплектова текстова и графична част в съответствие с направените констатации и формулира насоки за изменение на ОУП Пловдив – 2007 г. в самостоятелно приложение. Поставя срок 10 дни за внасяне на коригираните материали на хартиен носител и цифров вид от получаването на настоящия протокол.

3. Предлага на Кмета на Община Пловдив да внесе КПР на община Пловдив за обсъждане и приемане от Общински съвет Пловдив, като стратегически документ за устойчиво интегрирано развитие на общината, за създаване на рамкова основа за планиране за дългосрочно устойчиво устройствено развитие, в съответствие с приетите стратегически документи за регионално и общинско развитие и със специфичните за общината социално-икономически природни, културно-исторически, туристически и други ресурси, като инструмент за създаване на устройствени условия, устройствени принципи, стратегия за планиране, параметри на последваща актуализация на ОУП Пловдив.“

Коментари

1. Протоколът на ЕСУТ приема рецензиите и именно бележките и препоръките в рецензиите са визирани от изпълнителя в настоящия документ и в Приложение № 4.
2. Предлагайки на Кмета на община Пловдив да внесе КПР на общината в Общински съвет, ЕСУТ по същество приема КПР.

2. Рецензия от арх. Георги Бакалов, Председател на Съюза на архитектите в България

„В раздела „Обитаване и жилищен сектор“ Изпълнителят е осъществил ценен принос за очертаване на обективна картина на настоящото състояние и ресурси. Анализът на подсистемата е разработен и в регионален контекст. Констатирани са съществени различия спрямо стойностите, заложи в ОУП. Интерес предизвикват наблюденията относно териториалното насочване на по-мощабните инвестиционни инициативи, респ. липсата на такива в извънселищните територии, определени в ОУП за бъдещо развитие на визираните тук функции.

Общите изводи, съпадащи с тези на РУС и на аналитичния доклад на арх. Н. Георгиева (2011 г.), доказват необходимостта от ревизия на ОУП в посока редуциране на извънселищните територии, предвидени за урбанизация като жилища. Тази позиция съпада с аргументираната на други места в КПРО целесъобразност на ограничаването промяната на предназначението на ценни земеделски земи и следва да бъде безусловно подкрепена.

Рецензентът се чувства задължен да изрази позицията, че при бъдещото планиране на жилищните територии (при актуализацията на ОУП и още повече при изработването на ПУЛ с необходимия териториален обхват) не бива да се допуска преуплътняване на териториите и реализиране на максимални застроителни показатели в УПИ, разположени в централната част на града и най-вече - в исторически формираното ядро. С плановете и правилата за прилагането им, включително специфични правила и нормативи, следва да се осигури оптимално съхраняване на традиционните пловдивски структури и мащаб, съобразени със специфичните природни дадености, тъй като това съчетание е основният носител на неповторимата градска идентичност (без да се забравят и местните климатични условия). Излишно е да се доказва, че този аспект на устройствената политика би следвало да се възприема като приоритетен за градове като Пловдив. Необяснимо, той не е изведен в разглеждания раздел на КПРО.

Лансирана е идеята за появата на т.нар. „буферни обслужващи центрове“, разположени по основните „вход-изходи“ на гр. Пловдив в периферните му части. Изпълнителят аргументира ролята им на „филтър“, поемащ потока от външни посетители, които да намерят търсеното от тях обслужване и да не натоварват излишно централните части на гр. Пловдив. Следва да се подкрепи изискване, при актуализацията на ОУП да се доосмисли и прецизира конкретното териториално насочване, обхват и съдържание на подобни центрове.

Въпреки включването ѝ в заглавието на раздела, темата за развитие на бизнес инфраструктура не е разработена изрично в този раздел. Тя не се третира конкретно и в част 4. „Насоки за изменението на общия устройствен план на Пловдив“. Това, обаче, не следва да се счита за съществен недостатък, тъй като насоки по нея, поне на концептуално ниво, са включени в следващата част, отнасяща се за развитието на икономическия комплекс. Освен това, аспекти на темата са застъпени в ИПГВР. Също така, както става ясно от анализа в раздел „Икономически комплекс. Функционална система „Труд“, териториален резерв е наличен в индустриалните зони (за които Концепцията предвижда „цялостна или частична конверсия“, но са посочени други възможни нови функции) и пр. възможности. В този

смисъл, необходимо е да се постави изискване, с изменението на ОУП да се създадат условия за реализиране на инициативи, насочени към изграждане на съвременна бизнес инфраструктура в Пловдив.

Неясно е основанийето на Изпълнителя за включване на туризма в заглавието на този раздел. Като стопанска дейност, както и като основни, характерни за общината ресурси, той се вписва (и е третиран) в други раздели на разработката. Следва, разбира се, да се признае туристическата привлекателност на природните и културните феномени, представляващи обекти на зелената система. Това може да се изведе като допълнителен аргумент в подкрепа на споменатата по-горе приоритетност, с оглед перспективите на туристическата индустрия в общината и региона, реализацията на Пловдив като Европейска столица на културата през 2019 г. и пр.

От доизясняване се нуждае постановката на Изпълнителя, лансирана при посочването на резервите за интензификация на използването на вече усвоените територии, отнасяща се за „прилагането на реалистични, а не на максималистични градоустройствени показатели“ и то „при съобразяване на изискванията за здравословна и чиста градска среда“. От гледна точка на Рецензента, тезата за интензификацията трябва да бъде съпроводена с ясно формулирани изисквания, проектните предвиждания, правилата и нормативите за бъдещо устройство на урбанизираната територия, особено в исторически формираните части, да гарантират съхраняването на градската идентичност, както бе посочено и по-горе.

Последното е пряко приложимо и по отношение изложеното в т. „Обитаване“ към раздела, отнасящ се за разработването на отделните функционални системи. Извън това, принципните изисквания, поставени в тази точка, не подлежат на оспорване.

Свързвайки темите „Културно наследство“ и „Транспортно-комуникационна система“ (очевидно разработени с отношение и добро познаване на проблемите), Рецензентът си позволява да насочи вниманието към една потребност, чието удовлетворяване следва да се включи сред задачите на актуализацията на ОУП: необходимо е да се създадат подходящи условия за обслужване на организирани туристически групи, посещаващи културните и други забележителности в централната част на града, т.е. подходящи места за кратък престой на автобусите при началото и края на туристическите маршрути и места за паркиране на автобусите, изчакващи приключването на обиколката, така щото да не се създават затруднения за следващите групи (респ. техните автобуси) и в заключителната част „Насоки за изменението на Общия устройствен план на Пловдив“ Изпълнителят е очертал подход за синхронизиране и съвместяване на устройствените политики в съседните общини, като е посочил необходимостта „общинското ръководство [на община Пловдив] да инициира съвместни действия със съседните общини, за създаване в техните действащи или предстоящи за изработване общи устройствени планове на конкретни териториални възможности за локализация на подлежащи на изнасяне от града обекти и дейности“. В същата посока са и препоръките, включени в част 4. „Насоки за изменението на общия устройствен план на Пловдив“, т. 4.2. „По отношение на териториалния и тематичния обхват“. Те са целесъобразни и следва да бъдат подкрепени и следвани във възможно най-висока степен.“

Коментари

Към изменението на ОУП от 2007 г., една от най-съществените цели на КПР на община Пловдив, ще бъдат отправени следните препоръки:

- при бъдещото планиране на жилищните територии (при актуализацията на ОУП и още повече при изработването на ПУЛ с необходимия териториален обхват) не бива да се допуска преуплътняване на териториите и реализиране на максимални*

застроителни показатели в УПИ, разположени в централната част на града и най-вече - в исторически формираното ядро.

- С плановете и правилата за прилагането им, включително специфични правила и нормативи, следва да се осигури оптимално съхраняване на традиционните пловдивски структури и мащаб, съобразени със специфичните природни дадености, тъй като това съчетание е основният носител на неповторимата градска идентичност (без да се забравят и местните климатични условия).
- Необходимо е да се постави изискване, с изменението на ОУП да се създадат условия за реализиране на инициативи, насочени към изграждане на съвременна бизнес инфраструктура в Пловдив.
- Да се изясни постановката, лансирана при посочването резервите за интензификация на използването на вече усвоените територии, отнасяща се за „прилагането на реалистични, а не на максималистични градоустройствени показатели“ и то „при съобразяване на изискванията за здравословна и чиста градска среда“.Тезата за интензификацията трябва да бъде съпроводена с ясно формулирани изисквания, проектните предвиждания, правилата и нормативите за бъдещо устройство на урбанизираната територия, особено в исторически формираните части, да гарантират съхраняването на градската идентичност, както бе посочено и по-горе.
- Необходимо е да се създадат подходящи условия за обслужване на организирани туристически групи, посещаващи културните и други забележителности в централната част на града, т.е. подходящи места за кратък престой на автобусите при началото и края на туристическите маршрути и места за паркиране на автобусите, изчакващи приключването на обиколката, така щото да не се създават затруднения за следващите групи.
- Да се следва в най-голяма степен подхода за синхронизиране и съвместяване на устройствените политики в съседните общини за създаване в техните действащи или предстоящи за изработване общи устройствени планове на конкретни териториални възможности за локализация на подлежащи на изнасяне от града обекти и дейности.

3. Рецензия от ландш. арх. урбанист Георги Селенски

„В разработката е отчетена спецификата на Пловдив - една община, едно населено място. Основателно е отбелязано: „Много важно е да се регламентира възможността Общият устройствен план на голям град, да обхваща цялата територия на агломерационния ареал, а не да се ограничава само в територията на общината, какъвто е случаят с плановете на София, Пловдив, Варна, Бургас“.

Тук следва да се подчертае, че случаят „Пловдив“ е драстично изключение, защото ако София, Варна и Бургас разполагат с част от агломерационния си ареал, реализиран в общинските им територии, то Пловдив - „удушен“ в общинските си граници, буквално е - „Център без територия“, а околните общини са „Територия без център“.

Още при разработването на ОУП, при отчитането на териториалните ограничители (категория на земята, охранни зони на водоизточниците, сервитутите на ТИ и т.н.) е констатирано, че те „ограничават възможностите за развитието на приемлива урбанистична структура“. Наложено от административни, (и в голяма степен) частно предприемачески интереси, ОУП е приет с вариант „А“, въпреки отчетеното от авторите, че „приложението на Сценарий „А“, още на първия етап до 2015 г., ще ангажира Община Пловдив със значителни

финансови разходи за инфраструктурно осигуряване на новите териториални разширения на града".

В противовес с тази насока, е разработения вариант „Б“ на ОУП Пловдив, който, за неговите автори е „реалистичният вариант“, защото: развитието на града като „дисперсен“, отразява обективната реалност. Той е в състояние да овладее сегашните неуправляеми урбанизационни процеси и да постигне баланс между „ядрото“ - град Пловдив, с неговия функционален потенциал и неговото урбанистично гравитационно поле, разполагащо с голям териториален ресурс, при споделени общи интереси и споделено сътрудничество за единно, балансирано и устойчиво развитие“ (ОУП-Пловдив) - теза доразвита и стабилизирана с РУС.

Прочитът на разработената „Концепция“, показва пълно съвпадение на горното с предложенията на Изпълнителя, които освен това, има и съществен принос в тази насока, и (слава богу) законова подкрепа със ЗРР.

Извършен е критичен анализ на предвижданията на ОУП по отношение на ФПС „Труд“. Отчетено е развитието на подсистемата в общините - Марица, Родопи и Куклен, с препоръката: „да се проучи и преоцени тенденцията на преминаване от традиционната за града „зонова“ към по-динамичната „осова“ пространствена организация на икономиката“.

Твърдението (в ОУП), че: „... формираните четири производствено-складови зони остават най-важният териториален ресурс, в който ще се развива икономиката“, са „напълно погрешни“, е неуместно, при условие, че тогава други производствени терени нямаше.

Подчертава се „факта“, че „Правилата и нормативите „...не са одобрени заедно с плана“.

Това категорично не е вярно и е причина за продължаващите спекулации с показателите, в услуга на предприемаческия интерес. Основната „устройствена“ дейност в Пловдив е „частични изменения“ на действащи ПУП, с цел максимални плътност, етажност и КИНТ. Примерите са много, а резултатът - изградените кооперации във всички „пояси“ на града, с 1,5 м тротоар, без зеленина, без паркиране. В този смисъл предложението за окрупняване на устройствените зони, така че режимът да не се отнася за всеки имот в зоната, а за цялата зона е недопустимо. Иначе, констатациите, че „всички инвестиционни инициативи разчитат отново на вътрешни резерви... и на епизодични изяви, дори в най близки територии („Остромила-Беломорски“), е вярна, но на каква цена? Отправените препоръки са добри, въпросът е как ще се реализират.

Рецензентът счита, че предложенията за преосмисляне на териториалните разширения, за напълно основателно. Нещо повече, при „очертването“ на разширенията в ОУП, авторският колектив, отстояваше позицията, че някои от тях ограничават възможностите за развитието на приемлива урбанистична структура. Това са разширенията на северозапад (над и около ПУ), на североизток (бившите рибарници, сега в „Натура2000“). Опитът, да се ограничат разширенията на юг от кв. „Остромила-Беломорски“, както бе отбелязано - срещна яростна „гражданска“ съпротива. Към аргументите нееднократно бяха посочени значителни финансови разходи за инфраструктурно осигуряване на новите територии, но те не бяха чути. Предложените в КПР териториални разширения, практически повтарят тези от ОУП, но с наименованието „зони за промяна степента на урбанизация“, без да е дефинирано какво означава. Покрива ли се със „застрояване с правила и ограничители, без да натоварва общината с неефективни инфраструктурни проекти (т.е. без път, вода, канал)?

Що се отнася до предложението за окрупняване на модулите и „прилагането на реалистични, а не на максималистични градоустройствени показатели“, то противоречи на следващата част от изречението: „естествено при съобразяване на изискванията за здравословна и чиста градска среда. Ако под „реалистични“ се разбират показателите на „достигнатата изграденост, която ще влияе трайно върху устройствените показатели“ - една

разходка в „реконструираниите“ с „реалистични показатели“ кооперации в кварталите -то това е (тъжната/стряскаща) реалност. Заложена в ОУП „максималистичност“ е за опазване на пловдивската идентичност. Нека това да е крайност, но не бива да се отива в другата крайност.

Частният (предприемачески) интерес, не е обществен интерес. Подлежи на сериозно преосмисляне предложената в ИПГВР „зона за въздействие с потенциал за икономическо развитие“ (в т.ч. и предложената в схемата структура) на терена на Гладно поле - възприета и от КПР.

Дори чисто графично - едно развитие на центровата система в тази територия – стои както логично, така и целесъобразно. Това е най-ценния (при това, макар и условно - не застроен) терен в градската структура, ключов елемент на прехода от моноцентрично към полицентрично развитие на центровата система, връзка/преход към ЖК „Тракия“ и т.н. Това е мястото на пловдивския „Дефанс“ („дъгата“ на тепетата маркират „фокуса“ на градската структура), развиващ и обогатяващ традиционния център с нови функции и различна пространствена структура, с бленуваната многофункционална зала, подкрепен и от предвиждания за реконструкция МОЛ „Галерия“ в атракционен център и т.н. и т.н., и подложен на „изяждане“ с жилищни кооперации и търговски бараки. Това отговаря и на заложеното в КПР изискване:

„За създаване на нови по-мощни обслужващи градски структури, съчетани с обитаването, да се включат по-големите специални терени.

Към изменението на ОУП задължително следва да се разработят Правила и нормативи за неговото прилагане, каквито не са одобрени заедно с ОУП през 2007 г. (препоръчваме на авторите да прочетат Решението за приемане на ОУП. Там няма „не се одобряват“.)

Предвижда се изготвянето на „Правила и методики за мониторинг, контрол и последваща оценка при реализацията на Общия устройствен план“.

Коментари

При изменението на ОУП Пловдив особено внимание да се обърне на вариант „Б“, който е близо до концепцията по глобална структура.

Размерите на устройствените зони по отношение на обитаването да се определи със сценарии и варианти.

Да се разреши с консенсус противоречието между интензивността на застрояването по ОУП и икономическия интерес на предприемачите, като се оцени детайлния механизъм, по който се извършва застрояването при реконструкцията на старите квартали.

Там е налице противоречие между малкия размер поземлени имоти и големия брой наследници, респективно високият процент на обезщетение, който достига 35%.

Да се преразгледа функционалната структура и обхвата на зона за въздействие с потенциал за икономическо развитие при предложението за изменение на ИПГВР.

Самият ИПГВР да се разглежда като неразделен компонент при изменението на ОУП Пловдив.

4. Рецензия на арх. Антоанета Топалова

„По своята същност КПР е документ, който очертава дългосрочни цели и стратегическа рамка-визия, по отношение развитие на територията, поради което, тя няма пряко отношение към оперативното управление и конкретното планиране на Общината.

В този смисъл Концепцията трябва да се прилага и да действа в хоризонт не по-малко от 20-25 год., за да има възможност заложените интервенции и насоки да се отложат в

пространството и да дадат необходимия ефект върху цялостното развитие на територията. Определеният с нормативните документи срок 2015-2025 г. носи характер по-скоро на СРЕДНОСРОЧЕН програмно-оперативен документ, който трябва да отчете динамиката на процесите, за да ги насочи в оптимално ефективно пространствено развитие. Би било целесъобразно КПР за периода до 2025 г. да се разглежда като първи етап на дългосрочна стратегия за пространствено развитие на община Пловдив. (Стратегическият времеви хоризонт при транспортно- комуникационната и техническата инфраструктура в Концепцията е разширен до 2030 г.)

Срокът на КПР на община Пловдив да се приеме от 2015 до 2035 г., като периодът 2015-2025 г. да се счита като първи етап от реализацията на Стратегията.

Разработката на Концепцията включва преглед и прогноза на демографските потенциали на Общината. Спецификата и категорията на града не поставят типичните за перифериите демографски проблеми. Градът - т.е. Общината разполага с демографски потенциал за устойчиво развитие на икономиката. Споменатият етнически проблем не е намерил ефективно решение в ОУП, не е отразен като насока и в Концепцията.

По същество наред с информативната си стойност демографията е фактор на оперативното планиране, а не на стратегията за устройство на територията.

Оразмеряването и структурирането на ФПС трябва да се определя от капацитета на територията при отчитане на нейната стратегическа насоченост за развитие и характер на изграждане. Така се осигуряват дългосрочни резерви за целенасочено развитие и по-висок стандарт на жизнената среда. Примерът с ликвидираният детски заведения и училища преди десетилетие, във време на кризата и сегашната им остра нужда е показателен.

Икономиката като фактор на пространственото развитие също е обект на анализ в разработката на Концепцията. Секторната структура е оценена като благоприятстваща иновативно и високотехнологично развитие. Както в действащия ОУП, така и в Концепцията липсва конкретно отношение за първичния сектор в икономиката, а от там и за устройството на територията на Общината. Макар и с незначителен дял - земеделското производство /в т. ч. трайните насаждения, и др./ заслужава да бъде подкрепено.

Многостранното значение на сектора обитаване, от една страна като основа за качеството на жизнената среда, а от друга като основен елемент на градската идентичност е изследван задълбочено и пространно в Концепцията. Първо главно изискване е корекция на кадастралната карта, както и цялостно изследване на действащите подробни устройствени планове /ПУП/- актуален опорен план с анализи на реализацията. / В тази връзка - дори и Концепцията афишира неточни констатации - например за „тоталната изолираност“ на ЖК-Тракия и др. п. /Всъщност има ли потребност от нови жилищни територии градът е въпрос без категоричен отговор в досегашните планове. Концепцията маркира и обосновава ТЕНДЕНЦИЯТА ЗА УПЛЪТНЯВАНЕ НА КОМПАКТНИЯ ГРАД КАТО ПРЕПОРЪЧИЯТ ПОДХОД ЗА РЕШАВАНЕ НА ОБИТАВАНЕТО Е КАПАЦИТЕТЪТ НА ТЕРИТОРИЯТА ПРИ ПРАВИЛА ЗА ЗАПАЗЕНА ИДЕНТИЧНОСТ. А НЕ ПРОГНОЗНОТО НАСЕЛЕНИЕ. ТОВА ТРЯБВА ДА СЕ ЗАЛОЖИ ПРИ НОВОТО ПЛАНИРАНЕ!

И в Концепцията, както и в досегашните разработки липсват предложения за ефективно повишаване качествата на средата за обитаване на етническите жилищни територии.

/Ключовото решение на този проблем очевидно е на национално и наднационално ниво./ Както и при пространственото развитие на икономиката, така и за обитаването ЦЕЛЕСЪОБРАЗНИЯТ ПОДХОД Е АРЕАЛНИЯТ АНАЛИЗ, подкрепен с анализ на пазарната стойност на земята и социологически анкети /най-малко/ в обхвата на РУС.

Концепцията да включи пълния агломерационен ареал на активно влияние на Пловдив

Актуализираният опорен план да включва характера и показателите на действащите ПУП-ПРЗ, както и пазарен анализ на територията.

Структурата и зониранието на територията да отрази новите моменти (измененията) на характера и статута на отделни елементи – рибарници, хълмове, превенции на риска и т.н.

Към анализа на икономиката да се включи и първичният сектор – със съответни насоки за високопродуктовите земи в границата на Община Пловдив

Уплътняването на компактният град да се подчини на изискването за ЗАПАЗВАНЕ ИДЕНТИЧНОСТТА на градския ландшафт и атмосфера, в т.ч. изявяване и съхранение на пловдивските ХЪЛМОВЕ.

Формулираните НАСОКИ за НОВ /АКТУАЛИЗАЦИЯ на ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН/ конкретизират визията за развитие на пълноценна градска среда. Те трябва да се включат в Заданието по чл. 125 на ЗУТ.

Промените в стратегическото планиране спрямо 2005 год. са толкова значителни, че заданието трябва да включи ЦЯЛОСТНА РЕВИЗИЯ на действащия ОУП, съобразена с Концепцията.

Най-обобщено основните промени в структурното развитие трябва да съдържат :

- Включване на защитените зони и територии по Еко- мрежите, като елементи на пространственото развитие на Общината.
- Преоценка на урбанизацията, в т. ч. категорично изключване на високопродуктивните земеделски земи;
- Изследване и оптимизация на общинските /и държавни/ терени и изнасяне на обекти и функции в агломерационния ареал;
- Съвместни действия на Общините от зоната на активно влияние на град Пловдив.

За реализиране на набелязаните предложения са необходими :

Обновяване и усъвършенстване на изходната информация в т.ч. АКТУАЛЕН ОПОРЕН ПЛАН; Нов пакет от програмни документи, ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ В т.ч. правила и технология за ЕФЕКТИВЕН МОНИТОРИГ.

Необходимо е и институционализиране на взаимодействието в границите на агломерационния ареал - включващо ПЛАНИРАНЕ ПРОГРАМИРАНЕ И МОНИТОРИНГ върху пространственото развитие на цялата територия.“

Коментари

Изпълнителят не приема становището на рецензента, че е надценил изолацията на ЖК Тракия. Изолацията на административните райони в Пловдив по отношение на ФПС е достигнала степен на значителни разлики в качествата на жизнената среда – достатъчно е да се видят показателите за паркирането например. А това много ясно ще се види, когато се картират цените на недвижимите имоти по територията.

При изменението на ОУП следва да се визират следните постановки на рецензента:

- *Концепцията трябва да се прилага и да действа в хоризонт не по-малко от 20 - 25 год., за да има възможност заложените интервенции и насоки да се отложат в пространството и да дадат необходимия ефект върху цялостното развитие на територията. Определеният с нормативните документи срок 2015-2025 г. носи характер по-скоро на СРЕДНОСРОЧЕН програмно-оперативен документ, който трябва да отчете динамиката на процесите, за да ги насочи в оптимално ефективно пространствено развитие. Би било целесъобразно КПР за периода до 2025 г. да се разглежда като първи етап на дългосрочна стратегия за пространствено развитие на община Пловдив. Това ще бъде и хоризонтът на изменение на ОУП.*

- При демографските анализи и приложението им в устройството на територията да се отчете етническата специфика на общината.
- Да се отчете влиянието на първичния сектор и ролята на високопродуктивните земеделски земи в икономическия комплекс на общината.
- Без да се подценява демографската прогноза водещо при устройството на територията следва да бъде подходът с оценка на капацитета на територията при правила за запазена идентичност. Това е по-важно от демографската прогноза.
- Както и при пространственото развитие на икономиката, така и за обитаването ЦЕЛЕСЪОБРАЗНИЯТ ПОДХОД Е АРЕАЛНИЯТ АНАЛИЗ, подкрепен с анализ на пазарната стойност на земята и социологически анкети /най-малко/ в обхвата на РУС.
- Структурата и зонирването на територията да отрази новите моменти (измененията) на характера и статута на отделни елементи – рибарници, хълмове, превенции на риска и т.н.
- Промените в стратегическото планиране спрямо 2005 год. са толкова значителни, че заданието трябва да включи ЦЯЛОСТНА РЕВИЗИЯ на действащия ОУП, съобразена с Концепцията.
- Най-обобщено основните промени в структурното развитие трябва да съдържат:
 - Включване на защитените зони и територии по Еко- мрежите, като елементи на пространственото развитие на Общината.
 - Преоценка на урбанизацията, в т. ч. категорично изключване на високопродуктивните земеделски земи;
 - Изследване и оптимизация на общинските /и държавни/ терени и изнасяне на обекти и функции в агломерационния ареал;
 - Съвместни действия на Общините от зоната на активно влияние на град Пловдив.
- Необходимо е обновяване и усъвършенстване на изходната информация в т.ч. АКТУАЛЕН ОПОРЕН ПЛАН; Нов пакет от програмни документи, ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ в т.ч. правила и технология за ЕФЕКТИВЕН МОНИТОРИГ.
- Необходимо е и институционализиране на взаимодействието в границите на агломерационния ареал - включващо ПЛАНИРАНЕ ПРОГРАМИРАНЕ И МОНИТОРИНГ върху пространственото развитие на цялата територия.

5. Рецензия на инж. Александър Георгиев (част комуникации и транспорт). Коментари на обсъждането и бележките на ЕСУТ при община Пловдив

На експертния съвет не бяха отправени съществени, принципни бележки и предложения, касаещи изложената в КПРО-Пловдив концепция за Развитието на Транспортната инфраструктура на Община Пловдив в Прогнозния хоризонт.

Все пак някои бележки, би трябвало да се отразят в настоящия коментар, тъй като ги считаме като насочващи за бъдещата разработка на ОУП-Пловдив.

- По отношение на транспортно-комуникационната система, по категоричен начин се констатира необходимостта от по-широк и по-обстоен анализ в териториален аспект, за правилното решаване в единна система проблемите на Транспортната инфраструктура на общината.

Решаването на значителни транспортни проблеми на град Пловдив са възможни с изнасяне на несвойствените транспортни кореспонденции извън териториите на града, по инфраструктурата, която се управлява от:

1/ Държавата - / АПИ - Агенция пътна инфраструктура/ - Околовръстен път, Входно изходните артерии.

2/ ЖП инфраструктура - БДЖ – жп-коридори

3/ Прилежащите на Пловдив общини,

тъй като за тези ведомства, проблемите на ТКС на гр. Пловдив и тяхното решаване не се считат за приоритетни.

- Съгласни сме с констатацията, че в разработката на Плановото задание на ОУП-Пловдив, *трябва да залегне раздел в който да се анализира основната причина за възникване на проблеми с реализацията на Транспортната инфраструктура в общината, т.е. липсата на стратегия за методично провеждане на отчуждения по одобрените ПУП-ПР, за осигуряване трасета за реализация на ПУМ.*
- Съгласни сме с някои конструктивни предложения в рецензиите, но считаме, че те са по-скоро насоки към бъдещото изготвяне на Плановото задание за Актуализацията на ОУП-Пловдив и не засягат изложената концепция за развитието на Транспортната инфраструктура в КПРО- Пловдив. Те се следните:
 - *Да се предвиди, изхождайки от КПР-Пловдив, необходимостта за специализирано проучване за изграждане на S ban-мрежа, със съответните анализ на потоците, рентабилността и т.н. Задължително анализа трябва да обхваща не само Община Пловдив а и зоната за активно влияние, тъй като в регионален аспект той е удачен, докато само в чертите на общината за такъв транспорт практически трябва отделно да се доказва неговата рентабилност.*
 - *Използването на Синя зона - Пловдив, трябва да се превърне в перманентна разработка, като се изследва използваемостта и се променя динамично зоната. Да се потърси интензифициране на паркирането, чрез косо паркиране. Неэффективните зони да се освобождават, за да се използват от живущите и работещите в зоната. Възлагане на специализирана разработка за паркирането в града е крайно наложителна.*
 - *Доразвиване на схемата на Транспортната инфраструктура в регионален аспект трябва да засегне извеждането на несвойствения транзит извън градската територия – в основните направления - Асеновград - Карлово, Пазарджик - Свиленград, тъй като те са носители на основния, несвойствен транзит за града. Премахване трасета от Републиканската пътна мрежа от чертите на гр. Пловдив. Изработването на концепция за актуализацията на ОУП-Пловдив и изясняване на връзките, с територията на групата общини с център гр. Пловдив, с препратка към ОУП на съседните общини.*
 - *Възлагане като специализирана разработка за съдбата на ж.п. линията гара Филипово - Пловдив, възможности за съвместяване с S ban, извеждане на ж.п. транспорта по околовръстна връзка от ж.п. гара Филипово през гара Тракия. Решаването на този проблем, ще реши значителни транспортни проблеми на гр. Пловдив в западна посока.*
 - *Изготвянето на Етапни планове за реконструкция и ново строителство на ПУМ, да бъде обвързано с една предходна утвърдена „Програма за провеждане на отчуждителни мероприятия“. В противен случай всички*

етапни планове, които се изготвят, подлежат на постоянна актуализация.

6. Становище на Съюза на ландшафтните архитекти – Дружество Пловдив

„Концепцията за пространствено развитие на Община Пловдив е разработена методически правилно и обстойно. В част Зелена система разработката засяга състоянието, маркира съществените проблеми и прави прогноза за развитието ѝ. Концепцията прави ревизия на ОУП Пловдив в част Зелена система, отдих и спорт и правилно маркира разликата в някой схеми (напр. схема №59 и №79), както и факта, че не е отразена Натура 2000.

Независимо от обстойния анализ се забелязват някои грешки:

1. В Схема N21- "Териториални ресурси - опорен план" грешно е отразена съществена част от парк "Отдих и култура", като спортен обект, а друга част въобще не е отразена. На същата схема липсва територията отредена за Южен парк, част от "Лаута", Адата, зелените площи покрай р.Марица и по бул.Свобода, парка в р-н Западен. Може би тази неточност се дължи на използването на различни източници, в т.ч. КК, която е пълна с грешки и неточности.

2. Ботаническата градина е с по-голям обхват от маркирания, като се забелязва и липсата на зелените площи, които я тангират.

3. В Схема №5 (Подсхема№4) не са разграничени зелените площи за широко обществено ползване от тези със специфично предназначение и ограничено ползване. Част от парк "Отдих и култура" отново е даден като спортен обект, а той е зелена площ за широко обществено ползване, при това изключително важен за Зелената система на града.

4. В обяснителната записка на КПРО. част "Културно наследство", подчаст "Парково и градинско изкуство" (стр. 137) е пропуснат "Младежки хълм", обявен със заповед на НИПК № 37/12.11.1993 г. в режим на опазване на исторически зелени площи в ЦГЧ .

Тези неточности са поправими и не влияят на задълбочения анализ, който колективът е направил.

По отношение на прогнозата горещо подкрепяме заложеният принцип да се осигури непрекъснатост в териториалното и пространствено развитие на Зелената система на територията на Община Пловдив, както и количествена и качествена промяна в посока увеличаване на зелените площи и съответно, комфорта на обитаване. За съжаление териториално градът е изчерпал своите възможности и резерви и постигането на този принцип се свежда до едно - запазване и съхранение на всички зелени площи за широко обществено ползване (защо не и обявяване на мораториум) реализирани или отразени в устройствените планове от всички нива. Това не е категорично казано в КПРО, така, че да влезе, като неоспорим принцип в разработването на бъдещата промяна на ОУП.

В контекста на казаното, някои от предложенията дори противоречат на този принцип. Редно е ПУП-овете разработени през периода 2007-2015 да следват принципите на ОУП Пловдив (чл.ЮЗ, ал.4 на ЗУТ), а не обратно, както е заложено в концепцията. Като по отношение на действащите ПУП-ове чл.103а, ал.3 на ЗУТ е достатъчно императивен. Този принцип на йерархичност е "обърнат" в КПРО и това категорично не бива да се допуска, защото води до нарушаване на обществения интерес.

Предложеното разширение на зоните на ИПГВР до голяма степен не третира обекти на Зелената система. За съжаление дори в зоната около гарата е пропуснат парк "Източна Румелия", така важен за район Южен. Препоръчваме този пропуск да се коригира. Практиката показва, че инвестиции от страна на Община Пловдив не се правят и единствената възможност остават европейските средства.

Дадените зелени зони в чертежа на "КПРО Пловдив концепция" на сайта са невъзможни и неизпълними. Зелена връзка между бул."Свобода", Младежки хълм и Бунарджика е невъзможна, както и продължението на оста между Бунарджика и Цар Симеонова градина. Възможностите по бул. „Княгиня Мария Луиза" са изконсумирани и там не може да се реализира дори богато улично озеленяване.

В разработката следва да се обърне и повече внимание на паметниците на градинското и парково изкуство. В гр.Пловдив са създадени първите обществени градини и тяхната роля в културния облик на града е неоспорим.

Подкрепяме предложенията от проекта да отпадне развитието на Зони за обитаване за сметка на зелени площи върху територията на „Рибарника", в терените на северните брегове на р. Марица - северно от кв. Столипиново и кв. Изгрев, както и триъгълника в устройствен модул 3-3.“

Коментари

Всички бележки по установените неточности ще бъдат отбелязани в заданието за изменение на ОУП Пловдив.

Цитираният член 103а, ал. 3 от ЗУТ е приложим само за обекти публична общинска и публична държавна собственост и не може да се използва, за да може устройствените показатели на вече действащите подробни устройствени планове да бъдат приведени в съответствие с показателите на изменението на Общия устройствен план.

* * *