



Европейски фонд за
регионално развитие
Инвестираме във Вашето бъдеще



ОПРР

Оперативна програма
“Регионално развитие” 2007-2013

www.bgregio.eu

Проектът се съфинансира от Европейския фонд за регионално развитие, Държавния бюджет на Република България и бюджета на Община Пловдив

**ИНТЕГРИРАН ПЛАН
ЗА ГРАДСКО ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ И РАЗВИТИЕ
НА ГРАД ПЛОВДИВ**

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЗОНИ ЗА ВЪЗДЕЙСТВИЕ



**КОНСОРЦИУМ
• ПЛОВДИВ 2020 •**

Велдер Консулт ООД
БУЛПЛАН ООД
Алтус АД
Ригел 99 ООД
ПАУНА ЕООД

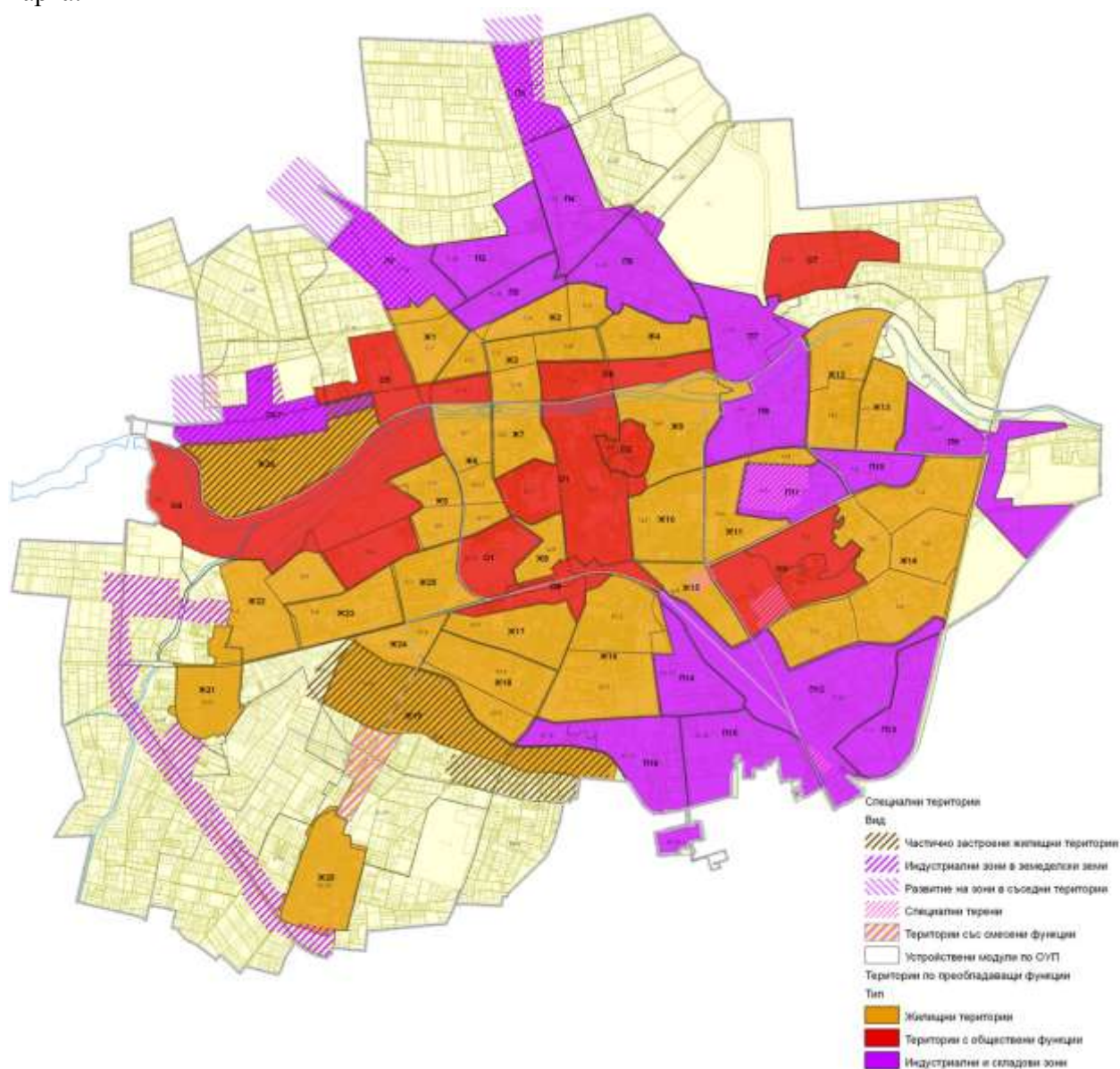


София-Пловдив, септември 2012

1. Определяне на структурни териториални единици със сходни характеристики

Първата фаза на процеса на определяне на зони за въздействие е очертаване на градските територии с основно функционално предназначение, със сходни характеристики и състояние на физическата среда. На територията на град Пловдив са очертани 51 териториални единици, които са в основата на аналитичната част на Интегрирания план. Териториалните единици са очертани на основа на устройствените модули към Общия устройствен план, като в резултат са идентифицирани 26 територии с преобладаващо жилищен характер, 8 териториални единици с преимуществено обществени функции и 17 териториални единици с производствени и складови функции.

Тези единици заедно с очертаванията на устройствените модули, са показани на следващата карта:



Върху тези териториални единици се прилагат критериите за определяне на зони за въздействие.



ИНТЕГРИРАН ПЛАН ЗА ГРАДСКО ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ И РАЗВИТИЕ НА ГРАД ПЛОВДИВ

Проектът се съфинансира от Европейския фонд за регионално развитие,
Държавния бюджет на Република България и бюджета на Община Пловдив



2. Идентифициране на потенциални зони за въздействие

Процесът на идентифициране на потенциални зони на въздействие на базата на определените в предходната фаза аналитични териториални единици е изпълнен, като за всяка от трите вида зони е разработена матрица за изпълнение на критериите, отговарящи на съответния вид зона. Критериите за всяка територия са оценени по тристепенна скала на изпълнението им за съответната зона, - ниска степен (една точка), средна степен (две точки) и висока степен (три точки) на изпълнение на критериите. Териториите с най-голям брой точки се номинират за зони за въздействие.

При близък брой точки се прилагат обосновки, основани на политиката на общината, значимостта на зоната за града от общи структурни съображения, значимостта на последствията при разработка на зоната за съседните територии, за градските подсистеми, за значителни групи от жителите, за града като цяло и за агломерационния ареал.

При оценката на зоните за въздействие са използвани структурни аргументи, както следва:

- по отношение на глобалната структура на града. При анализа на глобалната структура на града се очертават два основни структурни разделителя – река Марица и железопътния ареал. Тези разделители структурират града в три линейни зони със силно затруднени комуникации между тях. Преодоляването на тези разделители е една от целите на интегрираното планиране. При равни други условия приоритет получава зоната, която допринася за преодоляването на градските разделители.
- по отношение на локалната структура на номинираните зони. Оценяват се вътрешните връзки в отделните зони, възможностите на вътрешната мрежа на зоната да се свързва със съседни територии, оценява се териториалния обхват на влиянието, което зоната има върху съседните зони. При равни други условия приоритет получава зоната, която оказва влияние върху по-голям териториален обхват, подобрявайки качеството на живот на съседни територии и с това на повече жители и посетители на града, съществен индикатор за интегрираните политики.
- по отношение взаимната връзка между зоните за въздействие. Ограничаването на броя на зоните до три, по една от всеки вид, особено при град с размерите на Пловдив, изисква изборът на зоните да е такъв, че тяхната реализация да даде допълнителен кумулативен ефект за целия град или за някои негови подсистеми. Например разполагането на зоните в територии, в които се намират части от ключови за транспортната система на града трасета и кръстовища ще позволи подобряването на цялостната комуникационна обстановка на града. Подобен ефект ще се получи и ако чрез някоя от зоните се реализира стратегическа програма на града, особено в икономическия сектор.

2.1. Идентифициране на зони с преобладаващ социален характер

Идентифицирането на зони с преобладаващ социален характер е направено на основата на трите групи критерии, включително на критериите съгласно чл.7 от Регламента на Европейската комисия № 1828/2006, а именно: състоянието на инфраструктурата и околната среда, социално-икономическия статут и параметрите на жилищния фонд. Тези групи критерии (включващи 16 критерия) се прилагат върху териториалните единици с преобладаващи жилищни функции, 26 на брой.

Оценката на тези територии по трите групи критерии е представено в следващата таблица.



ИНТЕГРИРАН ПЛАН ЗА ГРАДСКО ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ И РАЗВИТИЕ НА ГРАД ПЛОВДИВ
 Проектът се съфинансира от Европейския фонд за регионално развитие, Държавния бюджет на Република България и бюджета на Община Пловдив



№	ТЕРИТОРИАЛНИ ЕДИНИЦИ	КРИТЕРИИ	Степен	Ж																											
				Ж ₁	Ж ₂	Ж ₃	Ж ₄	Ж ₅	Ж ₆	Ж ₇	Ж ₈	Ж ₉	Ж ₁₀	Ж ₁₁	Ж ₁₂	Ж ₁₃	Ж ₁₄	Ж ₁₅	Ж ₁₆	Ж ₁₇	Ж ₁₈	Ж ₁₉	Ж ₂₀	Ж ₂₁	Ж ₂₂	Ж ₂₃	Ж ₂₄	Ж ₂₅	Ж ₂₆		
Състояние на техническата инфраструктура и околната	1	Липсващи или лошо състояние на съществуващи системи на техническата инфраструктура, улични, тротоарни и алеини настилки	ниска				•	•	•	•	•		•	•		•	•	•	•	•		•	•	•	•	•	•	•	•		
		средна		•	•											•	•	•	•	•	•										
		висока	•													•							•								•
	2	Липсващи или недостатъчно развити елементи на МОПТ (редовни маршрутни линии и свързаната с тях инфраструктура)	ниска		•	•	•	•	•	•	•		•	•	•	•	•	•	•	•	•		•	•	•	•	•	•	•	•	
		средна	•																				•								•
		висока																													
	3	Неизградени, неблагоустроени, необзаведени или в лошо състояние елементи на градската жизнена среда (зелени площи, междублокови пространства, детски площадки улично и алеино осветление)	ниска			•	•	•	•	•	•		•	•		•	•	•	•	•	•		•	•	•	•	•	•	•	•	
		средна			•																		•								
		висока	•																												
	4	Среда с нарушени екологични параметри	ниска			•	•	•	•	•	•		•	•		•	•	•	•	•	•		•	•	•	•	•	•	•	•	
		средна	•																												
		висока			•																										
Социално-икономическа	5	Високо ниво на бедност и изолация	ниска			•	•	•	•	•	•		•	•		•	•	•	•	•	•		•	•	•	•	•	•	•		
		средна			•																										
		висока	•																												
	6	Високо ниво на продължителна безработица	ниска			•	•	•	•	•	•		•	•		•	•	•	•	•	•		•	•	•	•	•	•	•	•	
		средна			•																										
		висока	•																												
	7	Незадоволителни демографски показатели (висока смъртност, по-ниска продължителност на живота, нарушена образователна структура, прекалено висок брой членове на домакинство и др.)	ниска			•	•	•	•	•	•		•	•		•	•	•	•	•	•		•	•	•	•	•	•	•	•	
		средна			•																										
		висока	•																												
	8	Ниско ниво на икономически дейности	ниска			•	•	•	•	•	•		•	•		•	•	•	•	•	•		•	•	•	•	•	•	•	•	
		средна			•																										
		висока	•																												
9	Преобладаващата част от населението са етнически, малцинствени групи или имигранти, бегълци;	ниска			•	•	•	•	•	•		•	•		•	•	•	•	•	•		•	•	•	•	•	•	•	•		
	средна			•																											
	висока	•																													
10	Нисък стандарт на образование, голям брой ученици, които напускат преждевременно училище	ниска			•	•	•	•	•	•		•	•		•	•	•	•	•	•		•	•	•	•	•	•	•	•		
	средна			•																											
	висока	•																													
11	Ниска степен на енергийна ефективност на сградния фонд	ниска			•	•	•	•	•	•		•	•		•	•	•	•	•	•		•	•	•	•	•	•	•	•		
	средна			•																											
	висока	•	•																												
12	Високо ниво на престъпност и нарушения на обществения ред	ниска			•	•	•	•	•	•		•	•		•	•	•	•	•	•		•	•	•	•	•	•	•	•		
	средна	•	•																												
	висока																														
Физически и икономически параметри на жилищния фонд	13	Наличие на жилищен фонд, разположен в различни типове многофамилни жилищни сгради, строени по индустриален способ, с потребност от обновяване	ниска	•							•											•							•		
		средна						•															•						•		
		висока		•	•																										
	14	Други жилищни сгради построени преди повече от 20 години	ниска																												
		средна	•	•	•	•	•	•	•	•		•	•		•	•		•	•	•	•		•	•							
		висока																													
	15	Лошо състояние на сградния фонд	ниска									•		•																	
		средна		•	•	•	•	•	•	•	•		•	•		•	•	•	•	•	•		•	•							
		висока	•																												
	16	Ниски цени на недвижимата собственост	ниска				•	•	•	•	•		•	•		•	•		•	•	•		•	•	•	•	•	•	•	•	
		средна				•	•	•	•	•	•		•	•		•	•		•	•	•		•	•	•	•	•	•	•	•	
		висока	•	•																											
ОБЩО				42	35	23	21	22	22	19	20	38	20	21	42	32	21	21	22	21	22	28	20	20	17	21	20	20	21		

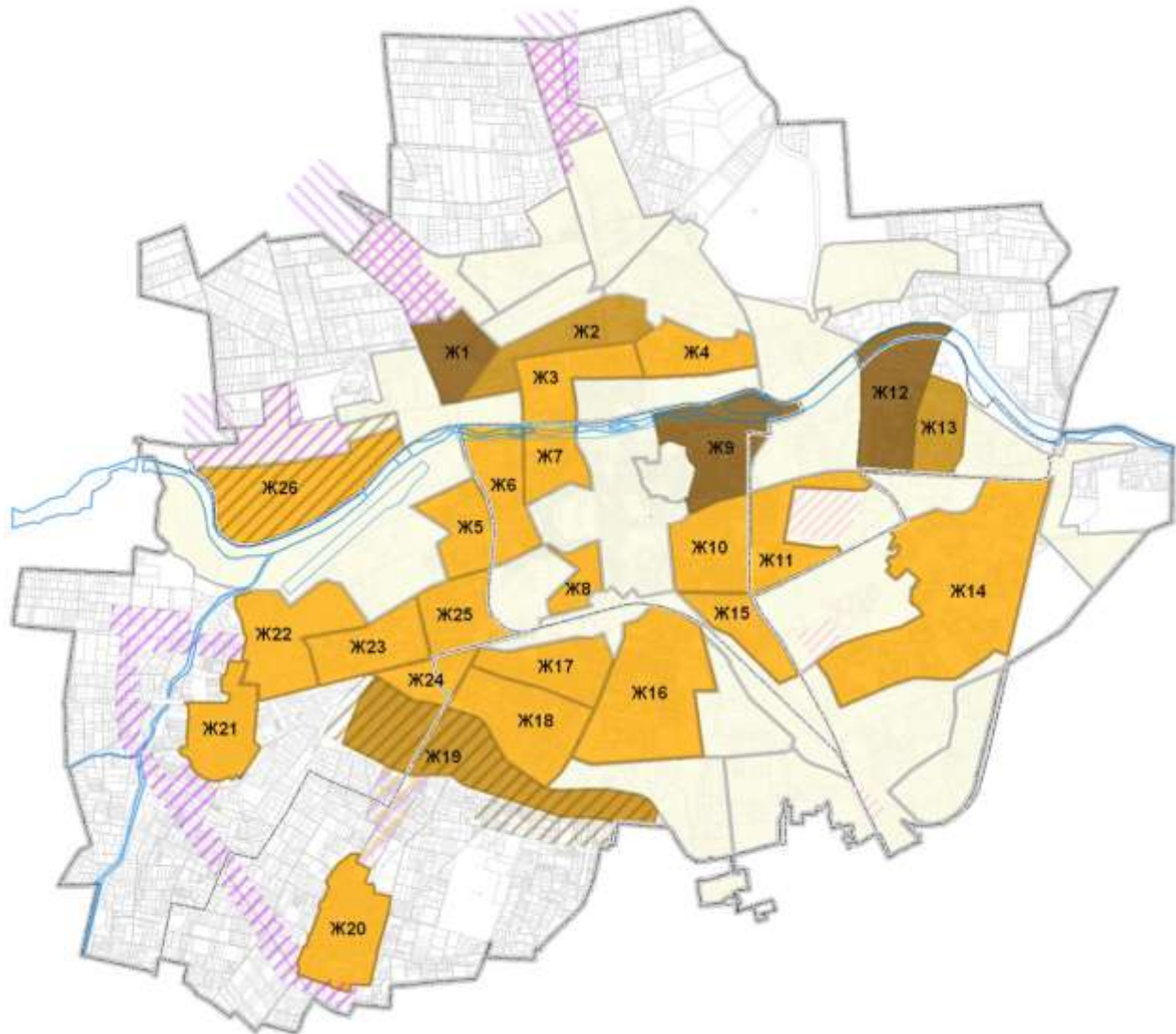


ИНТЕГРИРАН ПЛАН ЗА ГРАДСКО ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ И РАЗВИТИЕ НА ГРАД ПЛОВДИВ

Проектът се съфинансира от Европейския фонд за регионално развитие,
Държавния бюджет на Република България и бюджета на Община Пловдив



Резултатът от оценката на териториите по групите критерии, с които се идентифицират зони с преобладаващ социален характер, е представен на следващата карта:



- Зони с преобладаващ социален характер
Степен на изпълнение на критериите
- Ниска степен (до 25 точки включително)
 - Средна степен (от 25 до 35 точки включително)
 - Висока степен (повече от 35 точки)
- Специални територии
Вид
- Частично застроени жилищни територии
 - Индустриални зони в земеделски земи
 - Развитие на зони в съседни територии
 - Специални терени
 - Територии със смесени функции



ИНТЕГРИРАН ПЛАН ЗА ГРАДСКО ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ И РАЗВИТИЕ НА ГРАД ПЛОВДИВ

Проектът се съфинансира от Европейския фонд за регионално развитие,
Държавния бюджет на Република България и бюджета на Община Пловдив



Оценката извежда няколко територии като кандидати за зона с преобладаващ социален характер. Открояват се главно териториите, населени от малцинствената група на ромите – Шекер махала, Столипиново, Арман махала и Хаджи Хасан махала (Аджисан махала). В тези територии няма жилищни структури, строени преди повече от двадесет години и попадащи в групата на подлежащи на саниране с цел подобряване на тяхната енергоефективност.

Най-ефективното съчетаване на поне две групи критерии е при териториите на цялата Първа градска част или на цялата териториална единица Изгрев.

От гледна точка на общоградския интерес е съществено, че той е налице, когато в зоната се включват не само обитатели от малцинството, а има и наличие на обекти на културното наследство, има възможност за връзка с други важни за града територии като Старинен Пловдив (тази възможност беше подкрепена като необходимост от културните дейци при провеждането на кръгли маси), реализиране на намерението (което е решение и на ОУП) остров „Адата” да стане общоградски парк и заедно с него да се включи брега на Марица. С последното се решават две задачи – подкрепя се приоритета на община Пловдив за укрепване на брега на реката с включване в проекти по Европейските програми и се обединяват в една интегрирано третирана територия два от идентификационните за Пловдив обекта – реката и Трихълмието.

При това Първа градска част е знакова територия за Пловдив, от няколко десетки години занемарена, но позволяваща с комплексни действия, каквито ИПГВР осигурява, при това с възможност за бърз ефект (такава възможност отчетоха и представителите на бизнеса на кръглите маси).

Друго съображение, даващо тежест при избора на Първа градска част е, че малцинствената общност от роми живее съвместно с други общности – арменци и българи, т.е. тя не е сегрегирана и има възможност да обменя на битово ниво модели на поведение, което прави тази общност отворена за интеграция, за разлика от Шекер махала и Столипиново, където изолираността е в очевидна и трудно преодолима.

Има съображение в полза на реконструкцията и на Шекер махала, която ще има и общоградско значение, защото е „рамка” на влизането от магистрала „Тракия”, но за обновяването ѝ е необходима нова улична регулация с голям процент на снос, както и териториално разширение за подобряване на показателя жители на хектар (според действащия ОУП). Допустимостта на включване на нова територия в ПУП за този тип зона по ИПГВР е недопустимо. Вярно е, че Шекер махала е сравнително лесна за решаване територия (в сравнение със Столипиново) поради следните обстоятелства:

- Територията има сравнително добре изградена улична мрежа,
- Има транспортен достъп
- В близост е до промишлена зона (около гара Филипово)
- Има сравнително сполучлив първи опит за изграждане на нови, модерни жилища за малцинството

Но периферността на тази територия я прави по-малко значима в сравнение с Хаджи Хасан махала и вероятно е друга програма да даде повече възможности за интервенция в територията. Освен това ефектът върху общоградската структура е несравним в полза на Първа градска част.

Проблемът с необходимостта от териториално разширение поради голямата гъстота на обитаване, създаваща вътрешни екологични проблеми на общността, се отнася и за Столипиново. За двете зони излизането на нов терен и цялостна реконструкция с неуточнен вид жилища е операция на национално ниво (и в ОУП е записано така). Въобще „проблемът Столипиново” е толкова глобален и значим като мащаб на интервенцията, (а



ИНТЕГРИРАН ПЛАН ЗА ГРАДСКО ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ И РАЗВИТИЕ НА ГРАД ПЛОВДИВ

Проектът се съфинансира от Европейския фонд за регионално развитие,
Държавния бюджет на Република България и бюджета на Община Пловдив



това се отнася в значителна степен и до Шекер махала), че този проблем трябва да бъде решаван в друг обхват (национален и с международно участие).

Като краен резултат от оценката по групи критерии и допълнителната обосновка за зона с преобладаващ социален характер се предлага териториалната единица **Ж9** (наречена условно „Първа градска част“).

2.2. Идентифициране на зони с потенциал за икономическо развитие

Идентифицирането на тези зони се извършва, като съответстващите за този тип зона критерии (включващи седем критерия) се прилагат върху териториалните единици с преобладаващо предназначение за производствени и други бизнес дейности (17 броя), както и свободни територии, подходящи за целта или като кандидати за конверсия, или определени като такива с устройствените планове.

Оценката на тези територии по съответните критерии е представено в следната таблица:



ИНТЕГРИРАН ПЛАН ЗА ГРАДСКО ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ И РАЗВИТИЕ НА ГРАД ПЛОВДИВ

Проектът се съфинансира от Европейския фонд за регионално развитие,
Държавния бюджет на Република България и бюджета на Община Пловдив



№	КРИТЕРИИ	ТЕРИТОРИАЛНИ ЕДИНИЦИ																	
		Степен	П ₁	П ₂	П ₃	П ₄	П ₅	П ₆	П ₇	П ₈	П ₉	П ₁₀	П ₁₁	П ₁₂	П ₁₃	П ₁₄	П ₁₅	П ₁₆	П ₁₇
1	Концентрация на икономически дейности	ниска	•		•		•	•	•			•			•				•
		средна		•						•	•		•	•		•	•		
		висока				•													•
2	Наличие на инвестиционен интерес	ниска					•	•	•			•			•				
		средна	•	•	•	•				•	•						•	•	•
		висока											•	•		•			
3	Наличие на свободни (неусвоени и изоставени) терени в границите на зоната	ниска				•	•			•	•	•		•		•	•	•	
		средна	•		•			•	•						•				•
		висока		•									•						
4	Наличие на техническа инфраструктура, нуждаеща се от обновяване, рехабилитация или реконструкция	ниска									•	•							
		средна	•	•	•	•		•		•				•		•	•	•	•
		висока						•	•				•		•				
5	Необходимост от изграждане /доизграждане на довеждаща техническа инфраструктура, осигуряване на достъп до зоната	ниска								•		•				•	•		
		средна	•		•	•	•	•			•		•	•				•	
		висока		•						•						•			•
6	Предвидени терени (усвояване на нови терени за стопански дейности) в действащите устройствени планове на икономически/бизнес функции за развитие на производства и предприятия	ниска			•	•	•			•	•	•				•			
		средна	•	•						•				•	•		•	•	•
		висока							•				•						
7	Среда с нарушени екологични параметри	ниска		•	•		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
		средна	•																
		висока					•												
ОБЩО			13	15	11	14	10	10	13	10	10	7	17	13	13	11	11	13	13

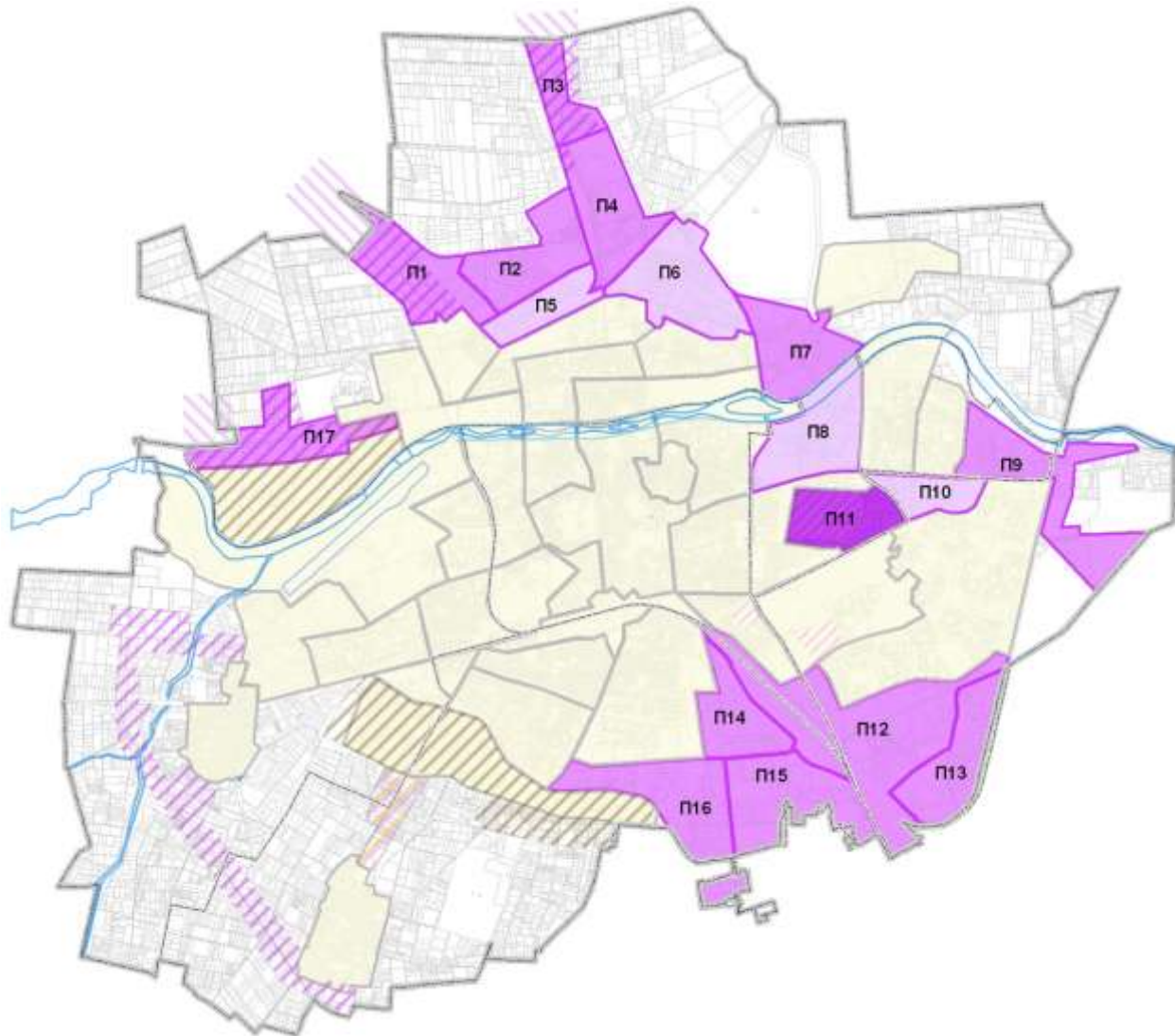


ИНТЕГРИРАН ПЛАН ЗА ГРАДСКО ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ И РАЗВИТИЕ НА ГРАД ПЛОВДИВ

Проектът се съфинансира от Европейския фонд за регионално развитие,
Държавния бюджет на Република България и бюджета на Община Пловдив



Резултатът от оценката на териториите по критериите, с които се определят зони с потенциал за икономическо развитие, е представен на следващата карта:



- Зони с потенциал за икономическо развитие
Степен на изпълнение на критериите
- Ниска степен (до 10 точки включително)
 - Средна степен (от 10 до 15 точки включително)
 - Висока степен (над 15 точки)
- Специални територии
- Вид
- Частично застроени жилищни територии
 - Индуриални зони в земеделски земи
 - Развитие на зони в съседни територии
 - Специални терени
 - Територии със смесени функции



ИНТЕГРИРАН ПЛАН ЗА ГРАДСКО ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ И РАЗВИТИЕ НА ГРАД ПЛОВДИВ

Проектът се съфинансира от Европейския фонд за регионално развитие,
Държавния бюджет на Република България и бюджета на Община Пловдив



След анализа на териториите с преобладаващи индустриални и складови функции и след разговора с представителите на бизнеса на кръглата маса безспорно най-голям потенциал и предпоставки за развитие имат Северната (СИЗ) и Южната (ЮИЗ) индустриални зони. Голяма част от структурните единици, които ги съставят, отговарят на критериите. Допълнителни основания за тяхното открояване пред останалите аналогични територии е много доброто им транспортно обслужване и връзки с елементи на националната транспортна инфраструктура - магистрала Тракия, както и с Източната и Южната тангенти на града. Връзката с железопътната мрежа за СИЗ е гара Филипово, а за ЮИЗ – разпределителната гара.

СИЗ е с ясен, вече изявен потенциал за развитие, като се оценяват инвестиционните интереси в най-северната част на общината, както и реализираните инвестиции в община Марица. В нея са разположени по голяма част от характерните за Пловдив предприятия на хранително –вкусовата, стъklarската и козметичната промишленост.

Потенциалът на ЮИЗ е по-„дискретен” и се отнася в по-голяма степен към бъдещи инвестиции (според представителите на бизнеса тук водеща ще е ролята на летището и карго-терминала, както и близостта на постоянна работна ръка.

И двете цитирани по-горе зони имат малки и разпокъсани терени за развитие, което не позволява (въпреки, че досегашните предвиждания са включвали) развитието на групирани високотехнологични дейности. Тези нови дейности се развиват по-пълноценно на нови терени, при това този тип зона на въздействие е единствената, при която усвояване на нови терени е възможно. Освен това е препоръчително терен за високи технологии да се търси близо до научни и университетски комплекси с цел изграждане на териториално обединен икономически клъстер. Един от приоритетите на общинската администрация е развитие на хранително–вкусова промишленост, аграрна наука и биотехнологиите в клъстер, което за община, която е регионален център на значителна и диверсифицирана земеделска дейност, е съвсем естествена посока на развитие.

Теренът, който отговаря на горните качества и изисквания е военния терен „Гладно поле”, дефиниран в Устройствените модули към ОУПСъс сигнатурата И-6. Територията е средишна (равноотдалечена) спрямо СИЗ и ЮИЗ, в непосредствена близост до Източната индустриална зона. Тук общината в партньорство с държавата може след изготвяне на нов ПУП да разработи проекти и да реализира високотехнологични производства и офис сгради за наука и иновации. „Лицето” на евентуалния комплекс ще бъде откъм бул. „Санкт Петербург”, където вече са разположени информационен център и филиал на БАН. В непосредствена близост е Аграрен университет – Пловдив.

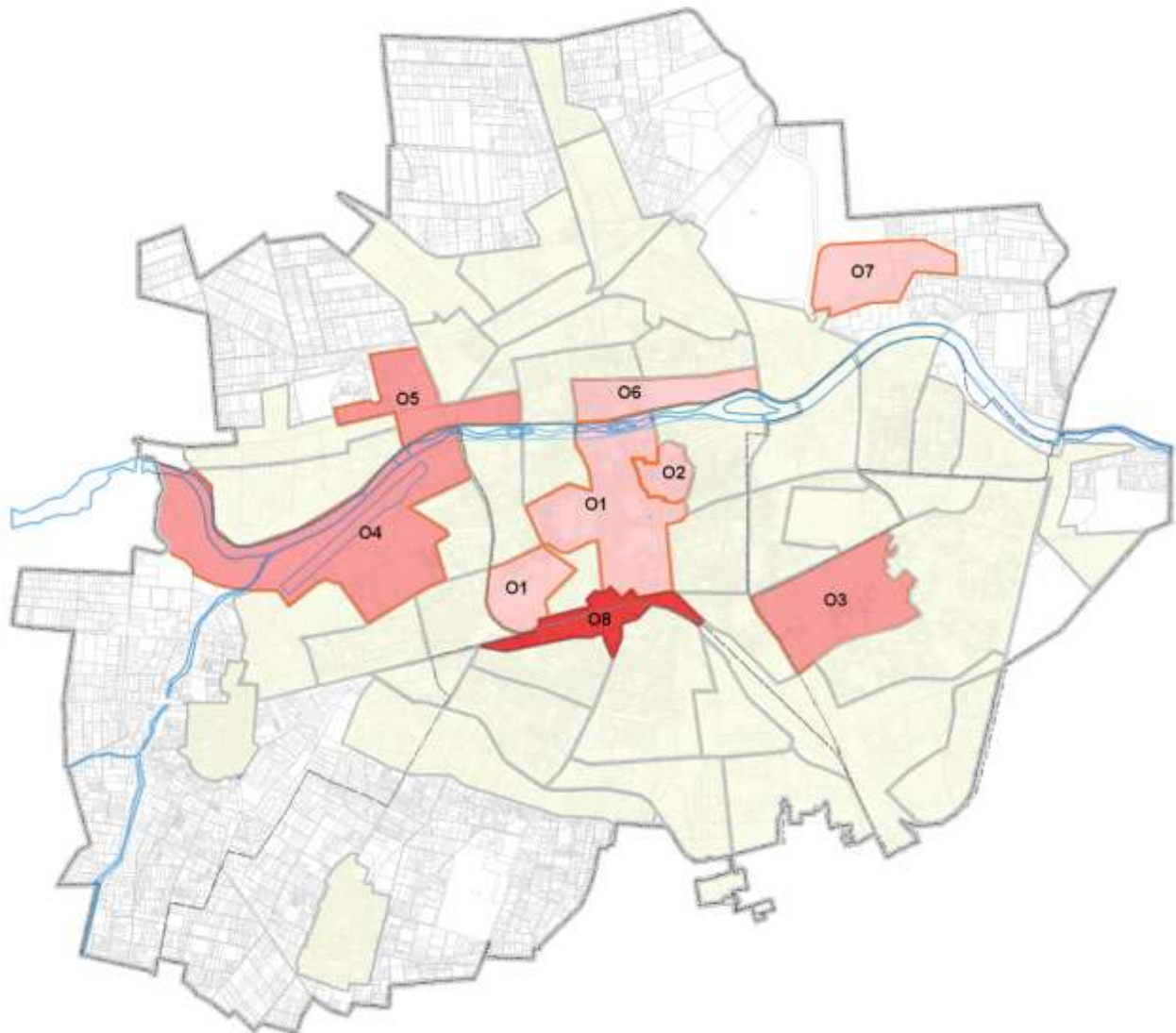
Обосновката за избор на „Гладно поле” като зона за въздействие включва смяната на ориентацията на промишлеността от „производство на стоки” в „избор на технология за производство на стоки” (европейската концепция за икономика на знанието), т.е. друго ниво на икономическа активност. Не халетата за машинно производство са вече важни, колкото изграждането на интелектуални инкубатори за развитие на технологии. Това може да се постигне с изграждане за Южен централен район на научен град в Пловдив, за чието правилно функциониране е необходимо да се започне на празно място. Привличане на научен потенциал може да стане само с изграждане на привлекателна, модерна среда, която да привлече научен потенциал (успешни примери в световен мащаб са Силициевата долина, Лос Аламос, Церн).

Като краен резултат от оценката по критерии и допълнителните обосновки за зона с потенциал за икономическо развитие се предлага териториалната единица **III1** (наречена условно „Гладно поле”).



ИНТЕГРИРАН ПЛАН ЗА ГРАДСКО ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ И РАЗВИТИЕ НА ГРАД ПЛОВДИВ

Проектът се съфинансира от Европейския фонд за регионално развитие,
Държавния бюджет на Република България и бюджета на Община Пловдив



Зони на публични функции с висока обществена значимост
Степен на изпълнение на критериите

	Ниска степен (до 12 точки включително)
	Средна степен (от 12 до 20 точки включително)
	Висока степен (над 20 точки)

Независимо, че оценката на териториите по критерии недвусмислено и с голяма разлика в точките определя зоната около Централна гара като най-подходяща за зона с публични функции с висока обществена значимост, налице са и още съществени аргументи в подкрепа на този избор.

Без подробна количествена оценка би следвало на повечето от критериите за определяне на такава зона да отговаря без съмнение традиционния градски център. Но има съществено възражение срещу това, а именно не са налице възможности за неговото



ИНТЕГРИРАН ПЛАН ЗА ГРАДСКО ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ И РАЗВИТИЕ НА ГРАД ПЛОВДИВ

Проектът се съфинансира от Европейския фонд за регионално развитие,
Държавния бюджет на Република България и бюджета на Община Пловдив



развитие и обогатяване, т.е. за организация на мащабни проекти, които да дадат значим ефект върху града. Историческата „рамка” на хълмове и сгради ограничава височинното изграждане, а археологическият пласт под терена прави проблемно развитието на подземно паркиране. Необходимостта от нови административно - делови сгради, необходими на града като над общински (поне на три общини), делови център – сити, налагат развитие на подобни обекти в периферията на традиционния център. От досегашните устройствени проучвания (ОУП, предложенията на САБ-Пловдив, проведените срещи с ръководството на общината и групите по интереси) категорично се очертава зоната около Централна гара, комбинирана с още два значими транспортни обекта като автогарите „Родопи” и „Юг”. Тази зона отговаря на критериите за наситеност от обществени сгради от двете страни на жп ареала с лоша инфраструктурна осигуреност, в т.ч. и транспортна. Изостаналостта на тази приемна (като функция, но не и като качество) градска територия е извън съмнение, както и нейния потенциал за развитие. Тя съдържа следните допълнителни качества за избора на зона от този вид:

- свободни терени собственост на държавата в железопътния ареал или такива които при сегашната им функция са недоходоносни, при това държавата е заявила готовност за концесиониране на обекти точно в този район;
- подземни нива за пешеходни и транспортни връзки, в т.ч. и подземната връзка бул. „Васил Априлов” – „Македония”, без очакване за археология (възможно е разкриване на части от античния некропол, вероятно с научно-познавателна стойност, но без качества, които биха наложили запазването им *in situ*, респективно биха осуетили реализацията на комуникационните съоръжения);
- възможност за застрояване на сгради без ограничения във височина
- значителен потенциал за подземно паркиране и в паркинг-гаражи в южната част на зоната
- редуциране и/или въвеждане на режим на транспортното натоварване по ул. „Иван Вазов” и превръщането на тази улица в транспортно-успокоена зона. Това ще създаде благоприятни условия за нови функции на бившите тютюневи складове, които ще станат обект на градско оживление, изрично изискване на културните дейци на Пловдив.

Като краен резултат от оценката по критерии и допълнителните обосновки за зона на публични функции с висока обществена значимост се предлага териториалната единица **О8** (наречена условно „Централна гара”).

3. Описание на идентифицираните зони за въздействие

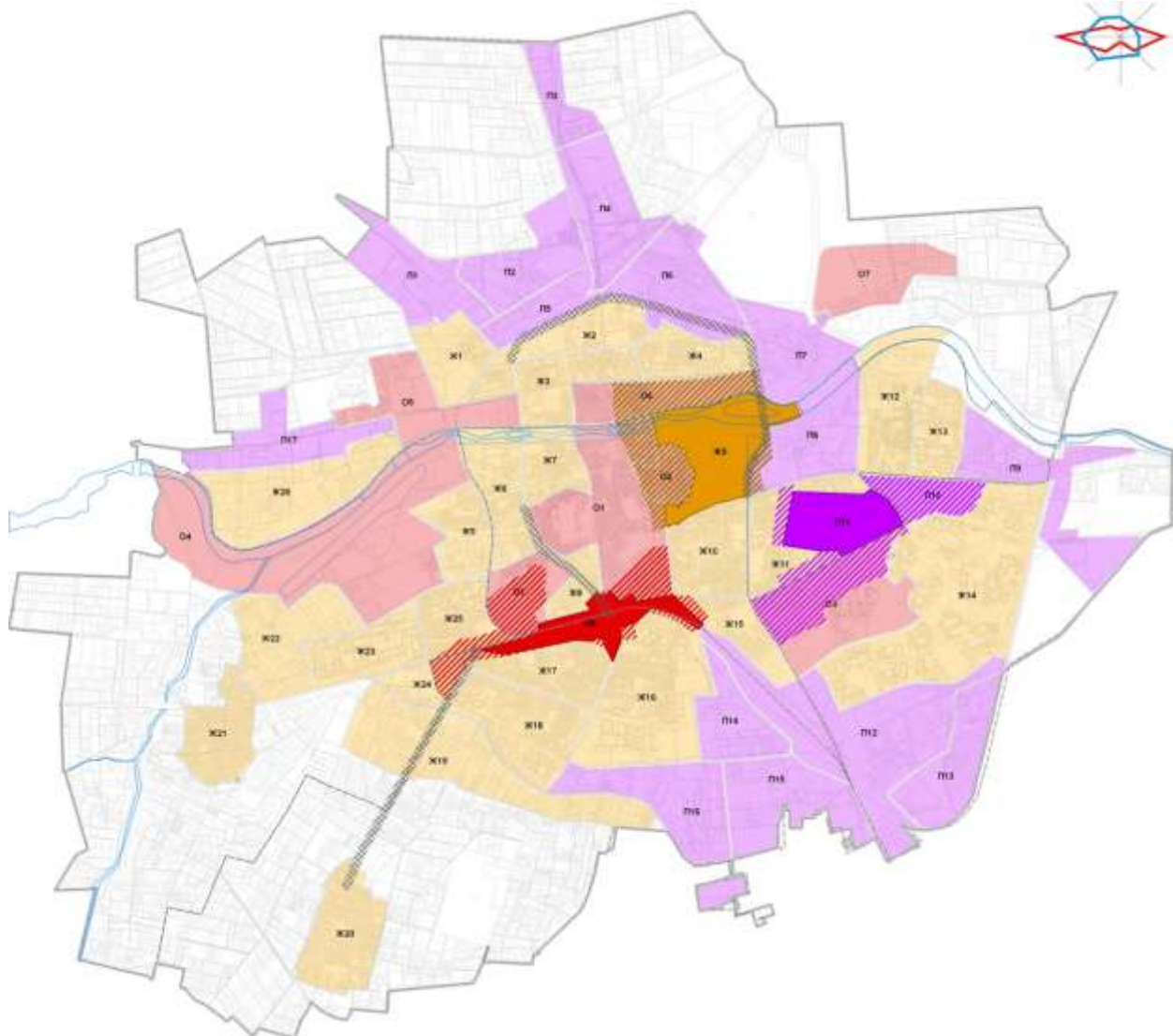
3.1. Общо описание

Интегрираният план за градско възстановяване и развитие на град Пловдив предлага три зони на въздействие – “Първа градска част” като зона с преобладаващ социален характер, “Гладно поле” като зона с потенциал за икономическо развитие и “Централна гара” като зона на публични функции с висока обществена значимост. Границите на зоните за въздействие не съвпадат задължително с границите на аналитичните териториални единици.

Всяка от зоните за въздействие е придружена от зона на влияние, в която в резултат на реализацията на проектите и програмите в зоните за въздействие ще настъпят съществени подобрения в качеството на средата и ще се повиши инвестиционният интерес. Зоните на влияние са териториално близки и образуват стабилна глобална структура, покрита от интеграционни политики.

Същевременно трите зони имат свързани ефекти спрямо глобалната градска структура. Близостта им усилва това влияние, а на териториите им се намират ключови транспортно-комуникационни елементи. Свързването на големи градски територии със зоните за въздействие посредством „линейни обекти”-скоростни градски магистрали или улици от висок клас (някои от които в процес на проектиране и офертиране за строителство) увеличават многократно въздействието на зоните върху града.

Следващата карта илюстрира избраните зони за въздействие и зоните на влияние:



Планирана или в процес на изпълнение транспортна инфраструктура

Избрани зони за въздействие

Вид

Зона с преобладаващ социален характер

Зона на публични функции с висока обществена значимост

Зона с потенциал за икономическо развитие

Зони на влияние на зоните за въздействие

Вид

Влияние на зоната със социален характер

Влияние на зоната с висока обществена значимост

Влияние на зоната с потенциал за икономическо развитие

Аналитични териториални единици

Тип

Жилищни територии

Територии с обществени функции

Индустриални и складови терени

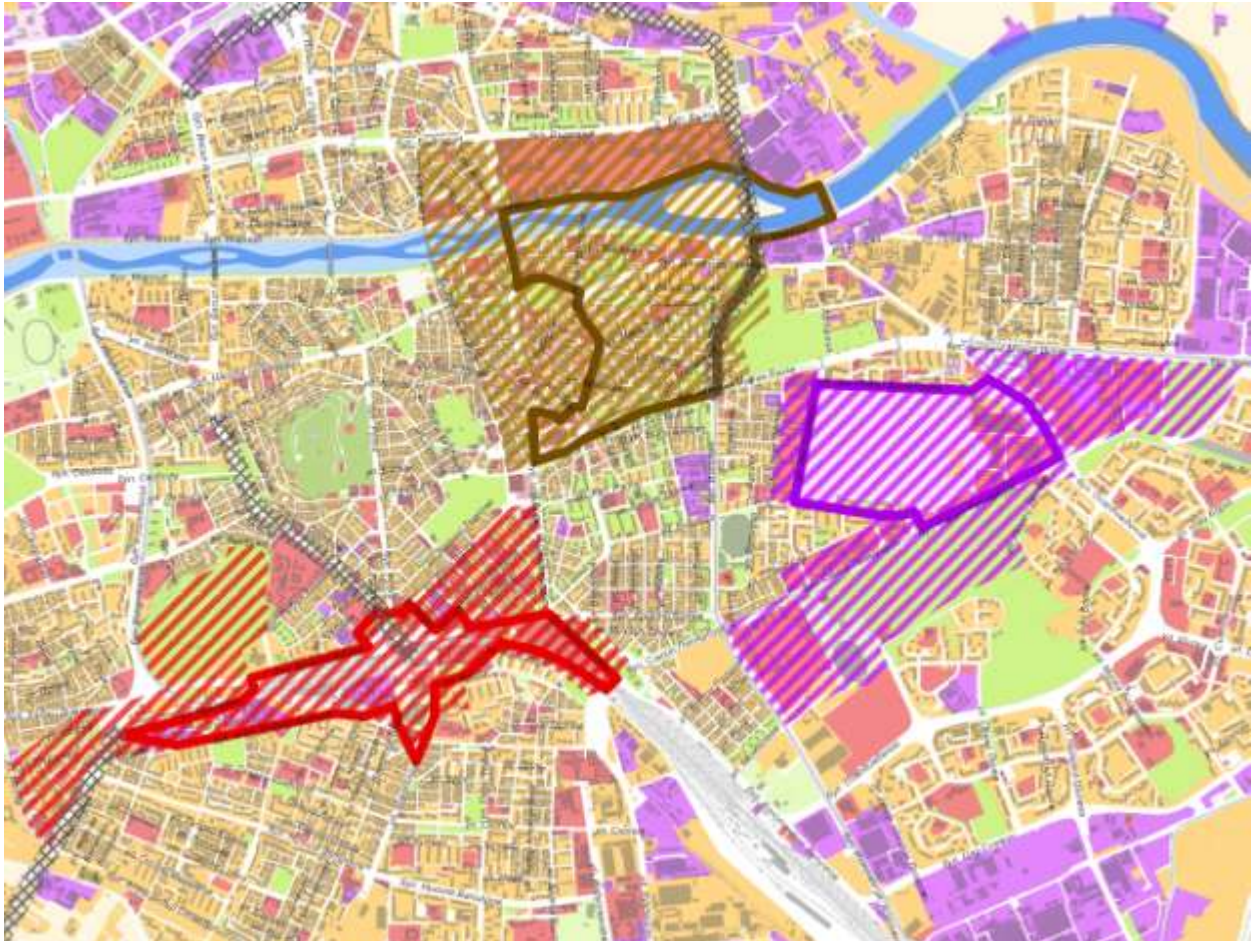


ИНТЕГРИРАН ПЛАН ЗА ГРАДСКО ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ И РАЗВИТИЕ НА ГРАД ПЛОВДИВ

*Проектът се съфинансира от Европейския фонд за регионално развитие,
Държавния бюджет на Република България и бюджета на Община Пловдив*



Следващата карта показва избраните зони за въздействие и зоните на влияние в близък план:





ИНТЕГРИРАН ПЛАН ЗА ГРАДСКО ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ И РАЗВИТИЕ НА ГРАД ПЛОВДИВ

Проектът се съфинансира от Европейския фонд за регионално развитие,
Държавния бюджет на Република България и бюджета на Община Пловдив

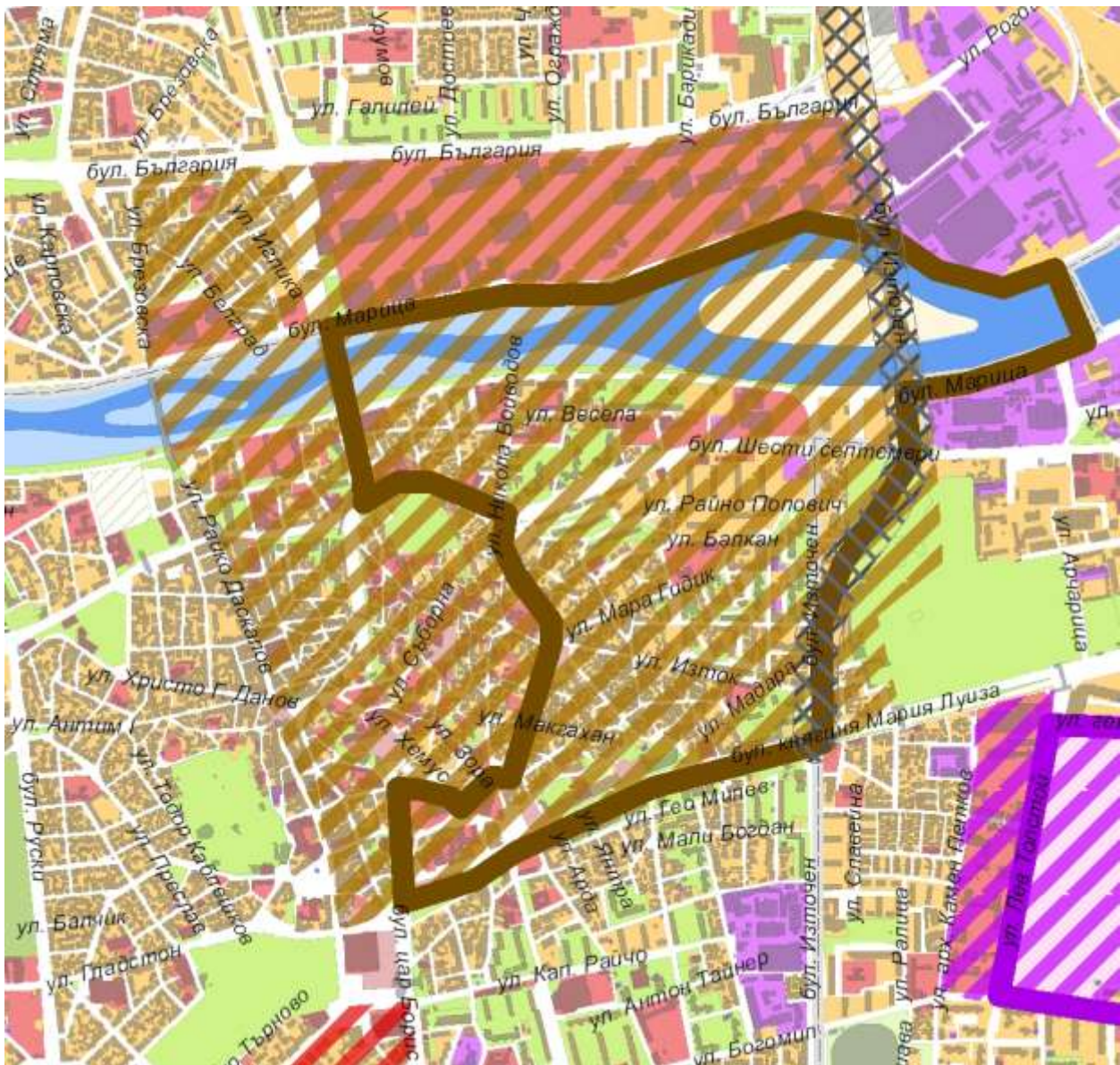


3.2. Подробно описание на зоните за въздействие

3.2.1. Зона за въздействие с преобладаващ социален характер

НАИМЕНОВАНИЕ: „ПЪРВА ГРАДСКА ЧАСТ”, обозначена в приложените карти като Ж9

ГРАНИЦИ: от запад – бул. „Цар Борис III Обединител, ул. „Съединена България”, пл. „Възраждане”, ул. „Митрополит Панарет”, ул. „Цар Иван Шишман”, бул. „6-ти септември”, бул. „Цар Борис III Обединител”, мост на р. Марица към Панаира; от север – южната граница на Международния мострен панаир (бул. „Марица-север”); от изток – инженерно съоразение – „Шлюзове на р. Марица”, бул. „Марица-юг”, бул. „6-ти септември”, бул. „Източен” и от юг – бул. „Княгиня Мария Луиза”.





ИНТЕГРИРАН ПЛАН ЗА ГРАДСКО ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ И РАЗВИТИЕ НА ГРАД ПЛОВДИВ

*Проектът се съфинансира от Европейския фонд за регионално развитие,
Държавния бюджет на Република България и бюджета на Община Пловдив*



Характерен изглед от зоната



Ключовата археологическа територия в зоната „Източната порта”



ИНТЕГРИРАН ПЛАН ЗА ГРАДСКО ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ И РАЗВИТИЕ НА ГРАД ПЛОВДИВ

Проектът се съфинансира от Европейския фонд за регионално развитие,
Държавния бюджет на Република България и бюджета на Община Пловдив



ТЕХНИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ:

Обща площ: **132 ха**,

Нето жилищна площ: **42.3 ха**

Бруто жилищна площ: **86.4 ха**

Устройствена зона по ОУП: **Жс, Жг, Смф3, Ц, Смфп, Зоз, Зос, Ззс**

Перспективен брой обитатели: между 10 и 12000 души

ПРЕДЛАГАНА ЗОНА ЗА ВЪЗДЕЙСТВИЕ ПО ИПГВР: зона **Ж9** със следните устройствени показатели:

Пл (средно за зоната) 25-50%, Кинт 1.5-2.5; 20-50%

ОПИСАНИЕ

Зоната представлява разнороден по състав, характер, функционална и физическа изграденост територия, която има няколко изключителни особености, които я правят особено подходяща за намеса, възстановяване и развитие, със силен синергиен ефект върху значими централни градски територии.

Територията е в непосредствена близост до АИР „Старинен Пловдив”, като осигурява два от трите подхода към резервата, контактува с Централна градска част и съдържа на територията си антични паметници с уникално значение за културно-историческото наследство на града. Едновременно с това, територията е разположена по поречието на р. Марица и включва в себе си остров „Адата”. Живуците в зоната са с разнороден етнически състав: преобладаващо българи но с значими групи турско, циганско и арменско население. В избраният район се намират и единствените за града Пловдивска духовна семинария и Център за социални услуги. Не на последно място зоната попада изцяло в обхвата на ПУП Първа градска част – Север и Юг, което позволява доразвиване на исторически заложили идеи и разработки.

Основен проблем в избраната зона, който ИПГВР ще решава е интеграцията на територията на „Хаджи Хасан махала”, както към градския организъм като цяло, т.е. „отваряне” на територията за жителите на Пловдив чрез създаване на нова или запазване на съществуващата улична мрежа, изграждане на нова инфраструктура, интеграция на квартала към Архитектурно-историческия резерват Старинен Пловдив, така и изграждане на хомогенна жилищна застройка съгласно правилата и нормите по ЗУТ, експониране на античния слой, като цяло - изграждане на среда, чрез която малцинствени групи да намерят своята социализация.

Друг основен проблем на избраната зона, който ИПГВР ще решава е „включването” на реката към пълноценната градска тъкан. Градообразуващият в миналото фактор – р. Марица да намери своето силно присъствие във функцията – рекреация за градския жител, чрез изграждане на атракционен комплекс на остров „Адата”, свързването му към южния и северен бряг посредством пешеходни мостове, търсене на нови функции за Панаира, както и за злополучните шлюзове на изток от острова.

В зоната се намират изключителни по своята културна стойност антични археологични обекти: „Източната порта на „Филипопол”, „Малката базилика”, „Ранно-християнската базилика”.. Тяхното експониране и социализиране в средата и в контекста на другите обекти на културно-историческото наследство ще бъдат част от проектите по ИПГВР.



ИНТЕГРИРАН ПЛАН ЗА ГРАДСКО ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ И РАЗВИТИЕ НА ГРАД ПЛОВДИВ

*Проектът се съфинансира от Европейския фонд за регионално развитие,
Държавния бюджет на Република България и бюджета на Община Пловдив*



Наред с това в зоната е и един емблематичен и разнообразен по функционална наситеност обект – „Понеделник пазара”, който се нуждае от решаването на проблемите му свързани с транспорт, паркиране, достъп и обща концептуална визия ..

Тези изключителни за града топоси попадат в зоната, но интегритета им е от значение за града като цяло.



ИНТЕГРИРАН ПЛАН ЗА ГРАДСКО ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ И РАЗВИТИЕ НА ГРАД ПЛОВДИВ

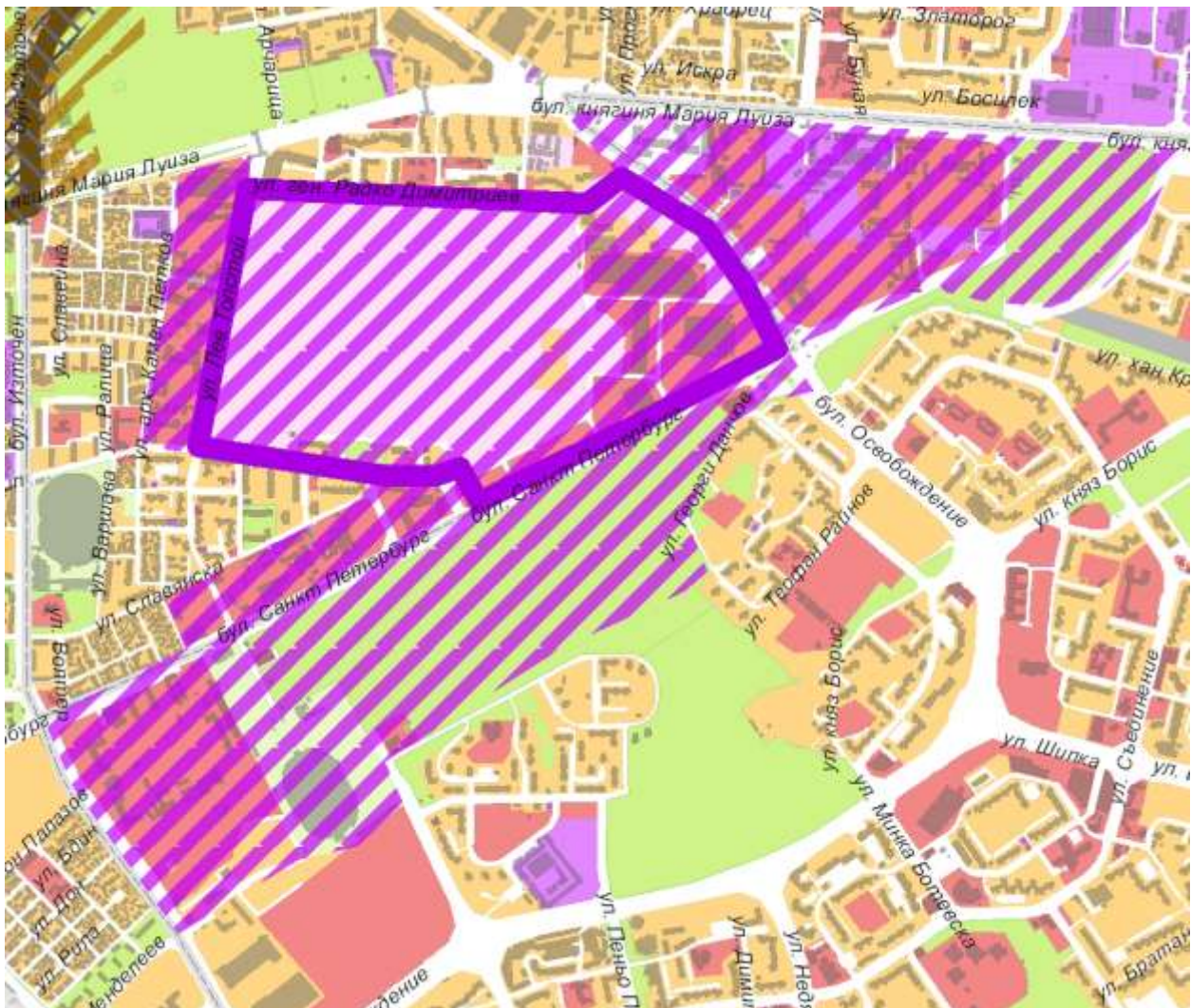
Проектът се съфинансира от Европейския фонд за регионално развитие,
Държавния бюджет на Република България и бюджета на Община Пловдив



3.2.2. Зона за въздействие с потенциал за икономическо развитие

НАИМЕНОВАНИЕ: СПЕЦИАЛЕН ТЕРЕН В КВАРТАЛ „ГЛАДНО ПОЛЕ”, обозначена в приложените карти като П11

ГРАНИЦИ: от югозапад – ул. „Богомил”; от запад – ул. „Лев Толстой”, от север – ул. „Генерал Радко Димитриев”; от изток – „Д-р Георги Странски” и от юг – бул. „Санкт Петербург”





ИНТЕГРИРАН ПЛАН ЗА ГРАДСКО ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ И РАЗВИТИЕ НА ГРАД ПЛОВДИВ

Проектът се съфинансира от Европейския фонд за регионално развитие,
Държавния бюджет на Република България и бюджета на Община Пловдив



Спътникова снимка на зоната



Общ поглед към зоната

ТЕХНИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ:

Обща площ: **77.5 ха**,

Нето жилищна площ: **1.4 ха**

Бруто жилищна площ: **21.7 ха**

Устройствена зона по ОУП: **Жс, Ц1, Смф3**

За целите на ИПГВР следва да се допълни с устройствена зона **Пс**



ИНТЕГРИРАН ПЛАН ЗА ГРАДСКО ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ И РАЗВИТИЕ НА ГРАД ПЛОВДИВ

Проектът се съфинансира от Европейския фонд за регионално развитие,
Държавния бюджет на Република България и бюджета на Община Пловдив



ПРЕДЛАГАНА ЗОНА ЗА ВЪЗДЕЙСТВИЕ ПО ИПГВР: зона П11, представляваща високотехнологична производствена зона със следните устройствени показатели:

Пл < 80%; Кинт < 1.5; озеленяване > 20%

На база свободната, незастроена площ на територията, в зоната може а се изгради между 600 000 – 650 000 м² разгънатата застроена площ.

ОПИСАНИЕ

Зоната е застроена периферно по булевардите „Санкт Петербург” и „Освобождение” с обществено-обслужващи сгради (третичен сектор) – магазини за промишлени и хранителни стоки като „Метро”, „Технополис”, „Била”, „Лидъл”, МОЛ „Галерия”.

Заедно с това на територията се намират и сгради на научни институти и филиали на БАН, а в непосредствена близост до зоната се намират: Изчислителният център, научно-развойни институти, както и Аграрният Университет. В контактната територия на избраната зона за въздействие попадат 3 училища, Административният център на Район „Източен” на Община Пловдив, новопридобитата сграда от Община Пловдив - на кръстовището на улиците „Шести септември” - „Освобождение” и „Мария Луиза”, в която сграда ще бъдат настанени общински служби от общоградско значение като „Градска мобилност” и др.

Теренът е в непосредствена близост и пряк визуален контакт с входно-изходната артерия на Пловдив – Цариградско шосе, а оттам към АМ „Тракия” и по бъдещата източна тангента към района на Родопите. Зоната е в добра инфраструктурна обезпеченост и с много добри екологични показатели. Свободната територия е в близост до централната градска част и с отлични комуникационни връзки, която я прави изключително перспективна за изграждане на характерното за зоната научни, високо технологични модули, в преориентацията на промишлеността от „производство на стоки” в „избор на технология за производство на стоки”, т.е. друго ниво на икономическа активност. Не халетата за машинно производство е приоритета, а изграждане на интелектуални инкубатори за развитие на технологии. Това може да се постигне с изграждане за ареала на Южен централен регион на научен град (science city), за чието правилно функциониране е необходимо да се започне на празно място. Привличане на научен потенциал може да стане само с изграждане на атрактивна, модерна среда, която да привлече научен потенциал (напр. Силициевата долина, Церн и др.). Зоната е разположена в териториално отношение почти централно спрямо типичните промишлени зони на гр.Пловдив: СИЗ, ЮИЗ и най-близката ИИЗ. От друга страна, най- близкото обкръжение на тази територия са научни поделения на БАН, Селскостопанска академи / и другите висши учебни заведения на Пловдив /, Центрове за услуги,НСИ., Зоната е обградена с добри транспортни градски връзки, даващи бърз достъп до елементи на националната транспортна система. Това средищно местоположение я определя като „команден център” и новото „лице,, в който територията може да се превърне спрямо бизнеса промишлеността на Пловдив и региона. Зоната е естествено продължение на СИЗ спрямо досегашната и тясна специализация в хранителната преработвателна промишленост и се свързва с нея чрез „линейни обекти” – скоростни градски магистрали, каквато е разработващата се в момента от администрацията на града транспортна задача за обект „



ИНТЕГРИРАН ПЛАН ЗА ГРАДСКО ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ И РАЗВИТИЕ НА ГРАД ПЛОВДИВ

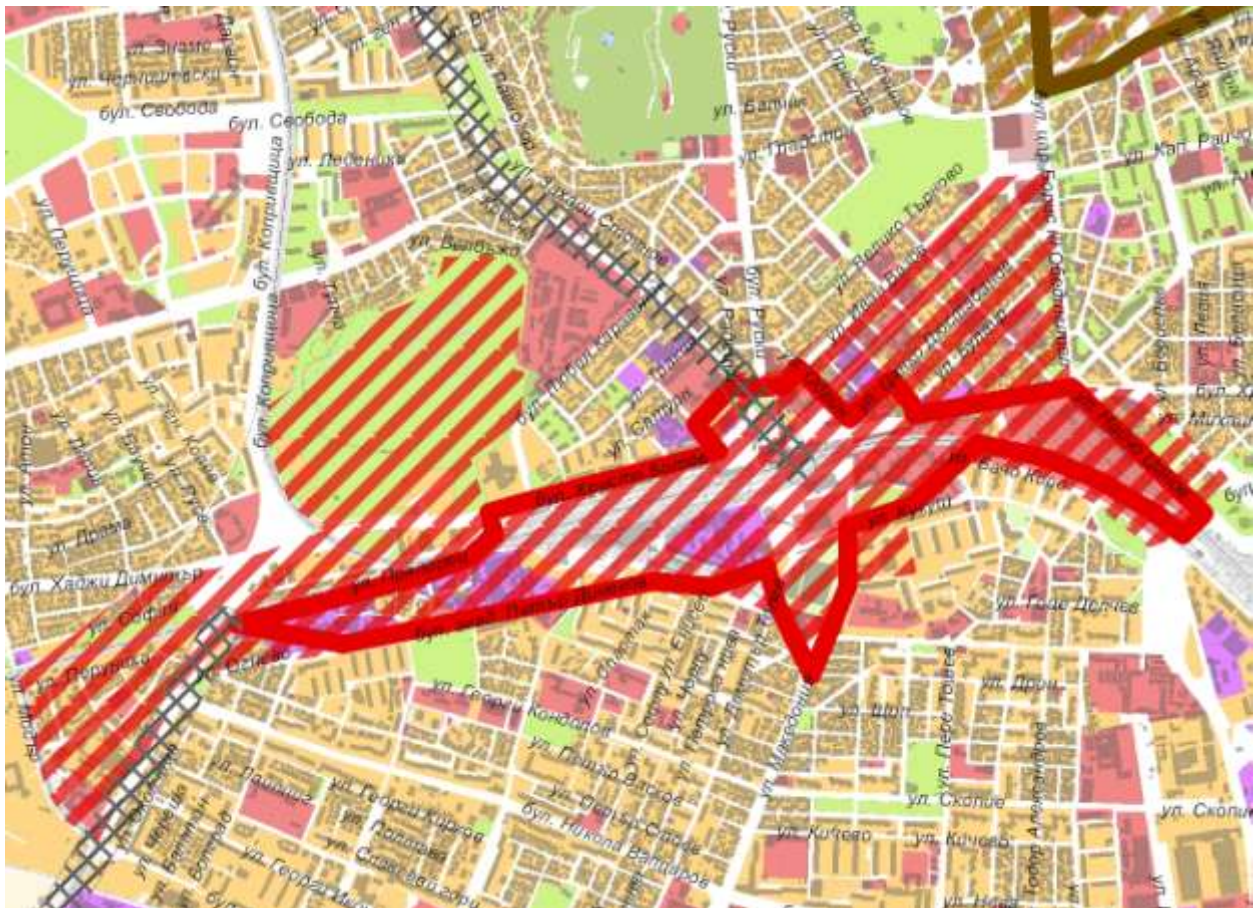
Проектът се съфинансира от Европейския фонд за регионално развитие,
Държавния бюджет на Република България и бюджета на Община Пловдив



3.2.3. Зона за въздействие на публични функции с висока обществена значимост

НАИМЕНОВАНИЕ: РАЙОНЪТ ОКОЛО ЦЕНТРАЛНА Ж.П. ГАРА, вкл. ж.п. ареала и прилежащи територии, обозначена на приложените карти като **О8**

ГРАНИЦИ: от запад – Коматевски възел; от север – бул. „Христо Ботев”, ул. „Кавала”, ул. „Д-р Никола Ковачев”, бул. „Васил Априлов”, ул. „Велико Търново”, ул. „Одрин” и ул. „Цанко Дюстабанов”, ул. „Авксентий Велешки” и бул. „Христо Ботев”; от изток – бул. „Найчо Цанов” и бул. „Санкт Петербург” с надлеза над ж.п. ареала; от юг – ул. „Бачо Киро”, ул. „Кукуш”, ул. „Димитър Талев”, ул. „Калиакра” и ул. „Академик Петър Динеков”.





ИНТЕГРИРАН ПЛАН ЗА ГРАДСКО ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ И РАЗВИТИЕ НА ГРАД ПЛОВДИВ

Проектът се съфинансира от Европейския фонд за регионално развитие,
Държавния бюджет на Република България и бюджета на Община Пловдив



Поглед към североизточната част на зоната



Поглед към югоизточната част на зоната

ТЕХНИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ:

Обща площ: **79.5 ха**,

Бруто жилищна площ: **2.2 ха**

Устройствена зона по ОУП: **Смфп, Ц, Зс, Зос, Зоз**

ПРЕДЛАГАНА ЗОНА ЗА ВЪЗДЕЙСТВИЕ ПО ИПГВР: зона **О8** със следните устройствени показатели:

Пл (средно за зоната) <50%, Кинт 1.5-2.5; 20-40%

ОПИСАНИЕ

Зоната представлява най-общо транспортният ареал на гр. Пловдив, съдържащ: действащата Централна ж.п. гара, две от трите най-големи автогари, осигуряващи повече от 70% от превозите, терена на бившата сточна гара, понастоящем частен с тенденция за застрояване с обществени функции, 6 мощни транспортни артерии: бул. „Хр. Ботев”, „Коматевско шосе”, ул. „Н. Цанов”, бул. „Руски”, бул. В. Априлов”, бул. „Македония”. Този транспортен ареал, осигуряващ пътничекото извън града, едновременно с това е физическа пречка за вътрешноградския транспорт като разрушава или затруднява вътрешноградските транспортни връзки. Този парадокс изисква подход, който да



ИНТЕГРИРАН ПЛАН ЗА ГРАДСКО ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ И РАЗВИТИЕ НА ГРАД ПЛОВДИВ

*Проектът се съфинансира от Европейския фонд за регионално развитие,
Държавния бюджет на Република България и бюджета на Община Пловдив*



интегрира двете различни орбити в организъм, действащ синхронно и кохерентно в единно цяло. Близостта на зоната до летище Пловдив повишава значението ѝ в регионален контекст. В зоната попадат и обществено-обслужващи обекти – магазини – „Била”, „Бриколаж”; административни сгради – на ЖП управление, както и на фирми с терени в района. Тук се намира и сграда на бившата цигарена фабрика (тютюнев склад), чието адаптиране за нови функции би намерило модус за решаване на проблема с този вид сгради, с които контактната територия изобилства. Това е зона, за която няма цялостен действащ Подробен устройствен план, или има само частични такива.

Предизвикателството за зоната е решаване на този транспортен възел, като се осигурят изключително важните за града транспортни потоци в посока север-юг (под жп ареала), изток-запад - с израждане на южната тангента с необходимите комуникационни развръзки. Наред с това зоната има потенциал за изграждане на обществено обслужващи сгради, офиси, хотели, както и богато озеленени терени, попадащи в сервитута на ареала, които да повишат положителните екологични характеристики на зоната. Зоната на влияние в контекста на града на тази зона за въздействие на ИГПВР би се разпростряла на север до централния площад, на юг – до ул. „Щип”, на изток до бул. „Цар Борис III Обединител” и на запад – „Коматевския възел и ул. „Модър”. Всъщност, решаването на транспортните връзки в зоната е от ниво на въздействие за целия град.

Допълнително, зоната се подсилва във въздействието си и от предстоящия за реконструкция булевард „Коматевско шосе”.