

До

Директора на
РИОСВ – Пловдив
гр. Пловдив, бул. “Марица” № 122
e-mail: riosv@plovdiv.riew.gov.bg

Копие до

Министерство на околната среда и водите
гр. София, бул. „Княгиня Мария Луиза“ 22
e-mail: edno_gishe@moew.government.bg

СТАНОВИЩЕ - ВЪЗРАЖЕНИЕ

Относно: Уведомление до РИОСВ - Пловдив за инвестиционно предложение от „Олимпия Парк ЕООД“ с цел промяна на подробен устройствен план - план за регулация (ПУП-ПР) на о. „Адата“

Уважаеми г-н Йотков,

В качеството си на гражданин, желая да изразя моята сериозна загриженост и недоволство по повод **уведомлението за инвестиционно предложение от „Олимпия Парк ЕООД“ за промяна на ПУП-ПР**, което е публикувано на интернет страницата на РИОСВ-Пловдив на следния линк: https://plovdiv.riosv.com/files/documents/parvo_ued_2023_3051.pdf.

След преглед и анализ на наличните документи, считам че смисъла и целта на инвестиционното предложение противоречат на редица закони, както и че **досега извършваните от инвеститора действия не отговарят на задължителни норми на Закона за устройство на територията (ЗУТ), Закона за опазване на околната среда (ЗООС), Закона за биологичното разнообразие (ЗБР) и релевантните наредби към тях, поради което процедурата следва да бъде прекратена.**

Това е така, защото:

1. **Съгласно действащия общ устройствен план (ОУП) на гр. Пловдив**, приет с решение № 521, взето с протокол № 22/24.11.2022г. на Общински съвет – Пловдив, площта на **остров „Адата“ е определена като зона за градски паркове и градини**. Този вид зелени площи са дефинирани в чл. 61, ал. 2 от ЗУТ като *„основа на зелената система (...) за широко обществено ползване, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от национално или*

общинско значение - паркове, градини, улично озеленяване“, като същите според чл. 61, ал. 4 ЗУТ **по презумпция представляват публична собственост.**

Остров „Адата“ също така се ползва с особена териториално устройствена защита съгласно § 5, т. 4 от Допълнителните разпоредби (ДР) на ЗУТ, предвид наличието на защитени зони, определени по ЗБР и Закона за водите (ЗВ), които обхващат територията на острова.

2. Противоречие с целите на ЗВ за предотвратяване и/или намаляване на щетите от вредното въздействие на водите, които се постигат чрез интегрирано управление на речния басейн

Състоянието на дървесната растителност на територията на о. „Адата“ е задоволително.

Фитосанитарното състояние на насаждението е в пъти по-добро от аналогични такива в гр. Пловдив като парк „Отдых и култура“ и „Лаута“. Освен самозалесителни процеси е имало и инцидентни човешки намеси - доказателство е наличието на няколко екземпляра пирамидална топола. Независимо от това, по-голямата част от растителността се е появила по естествен път. Тези факти бяха проверени и от група независими експерти ландшафтни архитекти, посетили и обследвали мястото в рамките на предходните календарни месеци.

Съгласно **Плана за управление на риска от наводнения (ПУРН) 2022 - 2027** на

Източнобеломорски район, приет с решение № 937/28.12.2023 г. на Министерски съвет, остров „Адата“ попада в район със значителен потенциален риск от наводнения (РЗПРН) с код BG3_APSFR_MA_05. В Приложение К – „Описание на мерките“ от ПУРН 2022 - 2027 е вписана мярка с код M21-B1, свързана с контрол на земеползването и устройството на територията при ново строителство, която забранява изсичането на естествена дървесна растителност по бреговете и островите на реките. В така **представеното инвестиционно предложение има заявено изсичане на естествена дървесна растителност**, което е в **директно нарушение** на предписанията на ПУРН.

Мярката, вписана в ПУРН 2022 - 2027, е приложима за частта на водните тела, попадащи в зони за защита на водите по чл. 119а, ал. 1, т. 5 от ЗВ. **Остров „Адата“ попада в две зони, част от екологичната мрежа Natura 2000**, а именно защитена зона за опазване на дивите птици „Марица-Пловдив“ с код BG0002087 и защитена зона „Река Марица“ за опазване на естествените местообитания и на дивата флора и фауна с код BG0000578, поради което представлява зона за защита на водите.

От гореизложеното може да се направи извод, че инвестиционното предложение противоречи на мерки от действащия ПУРН и е недопустимо спрямо изискванията на стратегическия планов документ. В случай, че се допусне осъществяването на предложението, целите на ЗВ няма да бъдат постигнати, а напротив - **щетите от потенциалното вредно въздействие на водите биха се увеличили.**

Естествено оформилата се растителност е от огромно значение като средство за предпазване на бреговете от ерозия, за опазване на биоразнообразието на о. „Адата“, за поддържане на самопречистващите функции на р. Марица, както и за доброто количествено и качествено състояние на свързаните подземни водни тела.

В допълнение, така обявеното инвестиционно предложение ще окаже пагубно влияние върху съществуващите дървесни насаждения. Не само, че ще се наложи отсичането на дървесна растителност на значителна територия, по-голяма от посочената в уведомлението, но и промяната на условията на месторастене (нарушен воден режим поради наличие на

изкуствени настилки, драстично прореден дървостой, дрениране на повърхностния почвен слой) ще окаже изключително негативно влияние в следващите 20-30 г. върху тези дървета, които няма да бъдат отсечени.

3. Противоречие на план – схемата за разполагане на преместваеми обекти с изискванията на ЗУТ

Озадачаващо е, че според представената план-схема за разполагане на преместваеми обекти по чл. 5б от ЗУТ, в рамките на откритите обекти за спорт и културни развлечения се включва и фотоволтаичен парк (ФЕЦ).

В уведомлението до РИОСВ - Пловдив **липсва яснота за мощността на съоръженията, част от фотоволтаичната инсталация и начина им на присъединяване** към мрежата на „Електроразпределение Юг“ (ЕР Юг). При евентуалната продажба на произведената електрическа енергия от ФЕЦ на свободния пазар, то ще бъде необходима и смяна на отреждането (предназначението) на поземлените имоти, каквото инвеститорът не е предвидил в уведомлението до РИОСВ – Пловдив.

Към момента, **съгласуване на бъдещото инвестиционно намерение с мрежовия оператор не е извършено**, като единствено е представено писмо за съгласуване на заданието по чл. 128а от ЗУТ, в рамките на ЕР Юг е предоставило необходими начални данни и предписания.

Допълнително, след изготвяне на ПУП – ПР, придружен от специализирани схеми, същият отново следва да се съгласува с ЕР Юг.

Включването на фотоволтаичен парк в план-схема, уреждаща начина на поставяне на обекти за спорт и културни развлечения, **е недопустимо**. Фотоволтаичните инсталации обикновено се третираат като строежи от шеста категория по смисъла на чл. 137 от ЗУТ. Изграждането на фотоволтаичен парк в поземлени имоти с идентификатори 56784.520.1 и 56784.520.1 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр. Пловдив би било допустимо единствено, в случай че предназначение на имотите по ОУП беше за „спортни или развлекателни функции“, „енергийни обекти“ или „техническа инфраструктура“.

Доколкото тези имоти са определени като зелени площи за широко обществено ползване, то инвестиционното намерение нарушава чл. 62, ал. 2 от ЗУТ, според който се забранява такъв тип площи да бъдат ползвани за други цели, включително за изграждане на фотоволтаичен парк. Още повече, **фотоволтаичните инсталации в никакъв случай не попадат в обхвата на обекти за спорт и културни развлечения**, т.е. така представеното предложение съдържа заблуждаваща информация, която не отговаря на изискванията на нормативния акт.

На следващо място, включването на фотоволтаичен парк в инвестиционното намерение автоматично отнася уведомлението в предметния обхват на нормата на чл. 85, ал. 1 от ЗООС, според която:

„Екологичната оценка е задължителна за планове и програми в областите селско стопанство, горско стопанство, рибарство, транспорт, енергетика, управление на отпадъците, управление на водните ресурси и промишленост, включително добив на подземни богатства, електронни съобщения, туризъм, устройствено планиране и земеползване, когато тези планове и програми очертават рамката за бъдещото развитие на инвестиционни предложения по приложения № 1 и 2.“

4. В писмо, изпратено от заместник-министъра на регионалното развитие и благоустройство до заместник-председателя на Общински съвет – Пловдив е ясно записано как се започва процедурата за изработване на нов ПУП, а именно:

"Съгласно разпоредбите на чл. 124а, ал. 7 от ЗУТ, исканията за издаване на разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план се придружават от задание по чл. 125 от ЗУТ. С разрешението на компетентния орган по чл. 124а от ЗУТ се утвърждава заданието за изработване на проекта, съгласувано при условията и по реда на чл. 125, ал. 6 и ал. 7 от ЗУТ"

Според цитираната разпоредба на чл. 125, ал. 7 от ЗУТ:

"Кметът на общината или компетентният орган по чл. 124а, ал. 3, 4 и 6 в 7-дневен срок от постъпването на искането за даване на разрешение за изработване на устройствен план внася заданието по ал. 1 в МОСВ или в съответната РИОСВ за определяне на приложимите процедури по реда на глава шеста и глава седма, раздел I от ЗООС и чл. 31 от ЗБР."

От горното следва, че е налице е нарушение от кмета на община Пловдив още при стартиране на процедурата по ЗУТ за издаване на разрешение за изработване на проект за ПУП за инвестиционното намерение на „Олимпия парк“ ЕООД. Това е така, защото **към 16.08.2023 г., когато е издадена заповед № 23-ОА-1979 на кмета на Община Пловдив, няма данни и документи, доказващи извършено съгласуване** на заданието с Министерството на околната среда и водите (МОСВ) или с РИОСВ – Пловдив. Последното се удостоверява и с официални писма от институциите, издадени по реда на Закона за достъп до обществената информация. Само този пропуск е **достатъчен за прекратяване на процедурата** по съгласуване на инвестиционното предложение с изискванията за опазване на околната среда.

5. Според уведомлението до РИОСВ-Пловдив, изпратено от „Олимпия парк“ ЕООД, се изисква съгласуване на инвестиционно предложение по промяна на ПУП - ПР за двата имота, попадащи на територията на о. „Адата“, а именно имоти с идентификатори 56784.520.1 и 56784.520.2 по КККР на гр. Пловдив.

Според план-схемата за разполагане на преместваеми обекти по чл. 56 от ЗУТ, която беше подробно коментирана в т. 3 по-горе, отново се касае за документ, част от предложение за изготвяне на ПУП – ПР.

Според чертежа, съдържащ застроителни показатели, изисквания и правила за устройство, се касае за проект на ПУП-ПРЗ (план за регулация и застрояване), което очевидно е друг вид устройствен план, включващ изискванията за застрояване по смисъла на чл. 110, ал. 1, т. 1 и т. 2 от ЗУТ. Предвид изложеното, **налице е съществена грешка в депозираните документи**, която следва да бъде отчетена от РИОСВ – Пловдив и **процедурата не може да бъде продължена**, преди да се отстранят несъответствията.

6. В уведомлението за инвестиционно намерение на „Олимпия парк“ ЕООД, конкретно в т. 2, се сочи изграждане на съоръжения за спорт с обща застроена площ от 6600 кв.м. чрез застрояване на помощни постройки за хранене, стаи за почивка и други постройки със спомагателни функции. Още веднъж следва да посочи, че този вид застрояване не е

позволено да се извършва в озеленени площи, като според императивната норма на чл. 62, ал. 7, т. 3 от ЗУТ ясно е посочено, че:

*„С подробните устройствени планове за паркове и градини в озеленените площи - публична собственост и в поземлените имоти - частна собственост, без промяна на предназначението им, може да се предвижда само застрояване, необходимо за:
(...) 3. открити обекти за спортни или културни дейности“.*

Също така, според **дефиницията за преместваеми обекти в § 5, т.80 от ДР на ЗУТ**, то това са обекти, които нямат характеристиките на строежи и могат след отделянето си от повърхността и от мрежите на техническата инфраструктура да бъдат премествани в пространството, без да губят своята индивидуализация и/или възможността да бъде ползвани на друго място със същото или с подобно предназначение на това, за което са ползвани на мястото, от което са отделени, като поставянето или премахването им не изменя трайно субстанцията или начина на ползване на земята, както и на обекта, върху който се поставя или от който се отделя. Преместваемите обекти може да се закрепват временно върху терена, като при необходимост се допуска отнемане на повърхностния слой, чрез сглобяем или монолитен конструктивен елемент, който е неразделна част от същите е предназначен да гарантира конструктивната и пространствена устойчивост на обекта и не може да служи за основа за изграждане на строеж.

Описаните обекти в план-схемата – зона за хранене, съблекални, стаи за почивка на персонала, амфитеатрална сцена и т.н. **категорично не отговарят на посочената по-горе дефиниция за преместваеми обекти, което представлява наличие на заблуждаваща информация в уведомлението до РИОСВ - Пловдив.**

7. В т. 5 от уведомлението на „Олимпия парк“ ЕООД се декларира, че не се предвижда ползването и изграждането на съоръжения за водовземане от повърхностни или подземни води.

Доколкото обаче общата площ на имота е близо 66 дка, като близо 55 дка от тях ще са вегетативни площи, които ще се нуждаят от паркоустройствени грижи, в т.ч. поливане, то **необходимите минимални водни количества за тази цел могат да се изчислят на 138 куб.м. вода на денонощие през летния период.** Без изграждането на водоземни съоръжения това водно количество няма как да бъде осигурено, а в същото време наличното по преписката писмо от „Водоснабдяване и канализация“ ЕООД – гр. Пловдив (ВиК – Пловдив) сочи възможността за ползването единствено на улични водопроводи за водоснабдяване с питейна вода. Доколкото използването на питейна вода за поливни нужди е забранено, то е **налице още един съществена грешка в инвестиционното предложение.**

8. В т. 6 на уведомлението се декларира, че не се очаква емитиране на опасни вещества. В същото време обаче бъдещата паркова територия ще се нуждае от **интензивна поддръжка** и ще се налага **интензивно използване на препарати за растителна защита и изкуствени торове** в значителни количества.

Влагането на подобни химически препарати има опасност да окаже **пагубно влияние върху естествените хабитати на о. „Адата“**, както и върху водното тяло на р. Марица. Напомняме още веднъж, че тези територии попадат в обхвата на защитена зона за опазване на дивите птици

„Марица-Пловдив“ с код BG0002087 и защитена зона за опазване на естествените местообитания и на дивата флора и фауна „Река Марица“ с код BG0000578.

9. В т. 9 на уведомлението се декларира, че няма да се изпускат замърсители в отпадъчните води.

Водата във всеки публичен басейн обаче се химизира със солна киселина и натриев хипохлорид, за да може да отговаря на санитарно-хигиенните изисквания. Средните месечни дози за един средноголям басейн са в рамките на 200 л. солна киселина и 500-600 л. натриев хипохлорид. В заявеното намерение басейните са 7 (седем) на брой и количеството на използвани химикали на месечна база би било значително.

Доколкото подобно съгласуване с ВиК – Пловдив още не е извършено, то **„Олимпия парк“ ЕООД не разполага с разрешение да зауства водите от басейните в канализационната мрежа на гр. Пловдив**, което би се равнявало на приблизително 1300-1500 куб.м. химизирана вода. Липсва информация дали това водно ще се зауства в подземни или повърхностни водни обекти, което е изключително сериозен пропуск, защото не позволява на компетентните административни органи да определят релевантните законови режими по ЗВ и подзаконовите нормативни актове.

Считаме, че **липсата само на тази информация е достатъчно основание за прекратяване на процедурата.**

10. Всички обекти, които са описани в инвестиционното предложение като преместваеми обекти и съоръжения се нуждаят от техническо обслужване и достъп. Необходимата пешеходна и транспортна инфраструктура би представлявала 10-15 % от цялата територия на о. „Адата“.

Тази площ, заедно с необходимите площи за разполагане на шезлонги за посетители, представлява скрит процент на застрояване (изкуствена настилка) и **ще наложи изсичане на не по малко от 40-50% от площта на естествената дървесна растителност, попадаща в поземления имот.** Монтирането на басейни и водни пързалки са несъвместими с растителността, налична на острова. Листата, цветовете и плодовете на съществуващите дървета ще затруднят функционирането и могат да доведат до блокиране на пречиствателните съоръжения на бъдещия аквапарк.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

Въз основа на всичко гореизложено настояваме процедурата по реда на глава шеста от ЗООС и съвместената процедура по чл. 31 от ЗБР да бъдат прекратени.

Добромира Костова

Общински съветник в Общински съвет - Пловдив