

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ
ЖИВКО ТОДОРОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА СТАРА ЗАГОРА

ОТНОСНО: Разрешение за изработване на проект за актуализация на Общия устройствен план на град Стара Загора в частта му за парк „Бедечка“ при граници юг ул. „Августа Траяна“, на север алеята към предприятие „Труд“, запад ул. „Иван Вазов“, изток ул. „Хан Тервел“.

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Екологичната обстановка в последните 7-8 години в Стара Загора беше силно влошена, бяхме свидетели на мащабни обгазявания, което неминуемо се отразява на здравето и качеството на живот на старозагорци. Най-естествената мярка срещу това е запазване на съществуващите паркове и градини и дървесна растителност по улиците, които като естествен филтър съдействат за прочистването на въздуха, и ако е възможно, увеличаване на зелените площи чрез създаване на нова висока растителност.

Общрото впечатление, че Стара Загора е богато озеленен град, се дължи и на уличното озеленяване (почти няма улици без дървета), а също и на озеленяването в дворовете на жилищните и обществените сгради. За съжаление обаче съвременното строителство унищожават традиционните старозагорски дворове с боскетни форми, чуждоземната растителност в тях постепенно изчезва, много обществени и производствени сгради са изоставили и не поддържат създадените преди години озеленени площи. Трябва да се отбележат ж.к. „Железник“, кв. „Македонски“ и кв. „Лозенец“, където е направено твърде малко или е унищожено много от озеленяването.

Много тревожен факт е, че в изградените и много посещавани големи паркове като парк „Бедечка“, са налице реституирани частни имоти. С последната актуализация на Общия устройствен план, там вместо парк и зона за рекреация беше предвидено цялостно застрояване от ул. „Христина Морфова“ на север до алеята към предприятие „Труд“ - за обществено и делово обслужване до улица „Августа Траяна“, а на север от нея за смесено обществено и делово обслужване и жилищно строителство. Така практически парка се унищожават в голямата си част, като застрояването се доближава много до езерото „Загорка“ и вероятно ценните растителни и животински видове от екосистемата на река Бедечка ще изчезнат.

Замислената съгласно стария ОУП зелена система, която като своеобразна огърлица от взаимно свързани паркове, градини и зелени площи обгръща града и осъществява връзката му с крайградските възвишения на уникалната „Сърнена гора“ се прекъсва със застрояването на голяма част от парк „Бедечка“ и застрояването на бившия военен терен югозападно от пивоварния завод „Загорка“.

Въпреки , че се предвижда жилищното застрояване да е с плътност на озеленяване 40%. при бъдещо застрояване на парка ще бъдат отсечени множество едроразмерни декоративни дървета от ценни дървесни видове – иглолистни и широколистни видове, ще наруши екологичното равновесие в природния комплекс, образуван от парка и коритото на р. Бедечка. Това ще се отрази неминуемо и ще наруши екологичната обстановка на града. При това застрояване ще бъде унищожен един изграден парк с история, посещаван и обичан от жителите на града.

Ето защо предлагам изработване на проект за Актуализация на ОУП в обхват парк „Бедечка“ с граници от юг - ул. „Августа Траяна“, север - алеята към предприятие „Труд“, запад - ул. „Иван Вазов“, изток - ул. „Хан Тервел“ и пътя за с.Люляк , като с ОУП в указаната територия се предвиди отреждане за парк с цел опазване и възстановяване функционирането му като градски парк.

В проекта за изменение на общия устройствения план следва да се наблегне на:

- Запазването на съществуващата растителност и дървесно-храстовия асортимент, който е характерен за парк „Бедечка“ - Стара Загора;

- Съчетаването на съществуващите с нови обекти на зелената система в зависимост от микроклиматичните условия с цел – подобряване общите екологични показатели на града;

- Достигане на добри цифрови показатели в количествено отношение за растителността и качествена биомаса в селищната среда и околния ландшафт;

- Решаването на някои естетически и композиционни задачи на градската среда с участието на зелената система, което е свързано с подчертаване с растителност на характерната градска структура посредством обекти на зелената система и на характерни паркови архитектурни форми.

Така ние инвестираме в бъдещето на нашия град, като се стремим да създадем в него чиста и здравословна среда за обитаване.

Във връзка с гореизложеното предлагам Общинският съвет да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21 ал.1 т.11 от ЗМСМА във връзка с чл. 125 и чл.134 ал.1 т.2 от ЗУТ и техническо задание, Общинският съвет РАЗРЕШАВА изработване на проект за Актуализация на ОУП в обхват парк Бедечка с граници на юг ул. „Августа Траяна“, на север алеята към предприятие „Труд“, запад ул. „Иван Вазов“, изток ул. „Хан Тервел“ , като с ОУП в указаната територия да се предвиди парк.

Проектът да бъде изработен и процедуриран при спазване на действащата нормативна уредба.

ЖИВКО ТОДОРОВ

Кмет на Община Стара Загора

ТЕХНИЧЕСКО ЗАДАНИЕ

относно изработване

Актуализация на ОУП в обхват парк „Бедечка“ с граници от юг - ул. „Августа Траяна“, север - алеята към предприятие „Труд“, запад - ул. „Иван Вазов“, изток - ул. „Хан Тервел“ и пътя за с.Люляк

ОСНОВАНИЕ ЗА ПРОЕКТИРАНЕ

Актуализацията на ОУП се изработва по задание на възложителя Община Стара Загора на основание разпоредбите на чл.125 и чл. 134 ал.1 т.2 от ЗУТ.

Екологичната обстановка в последните 7-8 години в Стара Загора беше силно влошена, бяхме свидетели на мащабни обгазявания, което неминуемо се отразява на здравето и качеството на живот на старозагорци. Най-естествената мярка срещу това е запазване на съществуващите паркове и градини и дървесна растителност по улиците, които като естествен филтър съдействат за прочистването на въздуха, и ако е възможно, увеличаване на зелените площи чрез създаване на нова висока растителност.

Общро впечатление, че Стара Загора е богато озеленен град, се дължи и на уличното озеленяване (почти няма улици без дървета), а също и на озеленяването в дворовете на жилищните и обществените сгради. За съжаление обаче съвременното строителство унищожава традиционните старозагорски дворове с боскетни форми, чуждоземната растителност в тях постепенно изчезва, много обществени и производствени сгради са изоставили и не поддържат създадените преди години озеленени площи. Трябва да се отбележат ж.к.”Железник”, кв.”Македонски” и кв.”Лозенец”, където е направено твърде малко или е унищожено много от озеленяването.

Много тревожен факт е, че в изградените и много посещавани големи паркове като парк “Бедечка”, са налице реституирани частни имоти. С последната актуализация на Общия устройствен план, там вместо парк и зона за рекреация беше предвидено цялостно застрояване от ул. „Христина Морфова“ на север до алеята към предприятие „Труд“ - за обществено и делово обслужване до улица „Августа Траяна“, а на север от нея за смесено обществено и делово обслужване и жилищно строителство. Така практически парка се унищожава в голямата си част, като застрояването се доближава много до езерото „Загорка“ и вероятно ценните растителни и животински видове от екосистемата на река Бедечка ще изчезнат.

Замислената съгласно стария ОУП зелена система, която като своеобразна огърлица от взаимно свързани паркове, градини и зелени площи обгръща града и осъществява връзката му с крайградските възвишения на уникалната "Сърнена гора" се прекъсва със застрояването на голяма част от парк „Бедечка“ и застрояването на бившия военен терен югозападно от пивоварния завод „Загорка“.

Въпреки , че се предвижда жилищното застрояване да е с плътност на озеленяване 40%. при бъдещо застрояване на парка ще бъдат отсечени множество едроразмерни декоративни дървета от ценни дървесни видове – иглолистни и широколистни видове, ще наруши екологичното равновесие в природния комплекс, образуван от парка и коритото на р. Бедечка. Това ще се отрази неминуемо и ще наруши екологичната обстановка на града. При това застрояване ще бъде унищожен един изграден парк с история, посещаван и обичан от жителите на града.

СЪДЪРЖАНИЕ

Да се изработи проект за Актуализация на ОУП в обхват парк „Бедечка“ с граници от юг - ул. „Августа Траяна“, север - алеята към предприятие „Труд“, запад - ул. „Иван Вазов“, изток - ул. „Хан Тервел“ и пътя за с.Люляк , като с ОУП в указаната територия се предвиди отреждане за парк зона Оз с цел опазване и възстановяване функционирането му като градски парк.

В проекта за изменение на общия устройствения план следва да се наблегне на:

- Запазването на съществуващата растителност и дървесно-храстовия асортимент, който е характерен за парк “Бедечка” - Стара Загора;

- Съчетаването на съществуващите с нови обекти на зелената система в зависимост от микроклиматичните условия с цел – подобряване общите екологически показатели на града;

- Достигане на добри цифрови показатели в количествено отношение за растителността и качествена биомаса в селищната среда и околния ландшафт;

- Решаването на някои естетически и композиционни задачи на градската среда с участието на зелената система, което е свързано с подчертаване с растителност на характерната градска структура посредством обекти на зелената система и на характерни паркови архитектурни форми.

Съставил:.....

/арх. Нина Желева/
Началник отдел „АГ“

.....

/л.арх. Велина Симеонова/
Главен експерт „ Озеленяване“

Съгласувал:.....

/арх. Иван Кирчев/
Главен архитект

ДОКЛАД

от Работната група относно възможностите за частично изменение на ОУП в кв. „Бедечка”

С Решение № 565 по Протокол № 18 от 31.01.2013 година, Решение № 625 по Протокол 19 от 21.02.2013 г. за удължаване на срока и Заповед № 10-00-257/05.02.2013 година на Кмета на община Стара Загора, бе определена Работна група в състав: - председател – Тенчо Руканов, Илия Златев, Тихомир Томов, Гергана Микова, Румяна Присадашка, Сашко Лозанов – всички са общински съветници, Радка Трендева - Директор дирекция „ОС”, Цанка Ганева – Директор дирекция „ФБСД”, арх. Иван Кирчев – Директор дирекция „Архитектура и градоустройство”, арх. Любомир Стоянов – собственик на имот в кв. ”Бедечка”, Йордан Йорданов – ЕКО защитник, със задача да извърши анализ и проучване, свързано с изясняване на обстоятелствата, относно предложението за изменение на ОУП на Стара Загора в частта за кв. „Бедечка”.

1. Каква сума ще бъде необходима на Община Стара Загора за овъзмездяване на собствениците на имоти в кв. ”Бедечка”, както и законовата форма за това?

2. Има ли обезщетени собственици на имоти в кв. ”Бедечка” и ако има, по какъв начин, под каква форма, кога и кои са те?

В периода 05.02.2013 г. до 23.04.2013 г. Работната група проведе 4 заседания. С писма до Общинска служба „Земеделие и гори”, обезщетените собственици на бивши земеделски земи, попадащи в парк „Бедечка”/парк „Загорка”/, от Службата по геодезия, картография и кадастър Стара Загора бяха изискани данни за неотразени в имотния регистър собственици, на поземлени имоти в кв. ”Бедечка”. бяха изготвяни пазарни оценки на поземлените имоти в кв. ”Бедечка” от двама независими един от друг лицензирани оценители. Разгледаха се всички постъпили и представени писма, становища, статии в пресата, електронна поща, становища и коментари на тема парк „Бедечка” от ЕКО организации, НПО, граждани и собственици на поземлени имоти.

След обработка и анализ на постъпилите материали се установи следното:

1. Общата площ на кв. ”Бедечка ” е 429 дка при приета средна пазарна стойност 105 лева на кв.м., е 45 045 000 лева /към 24.04.2013 г./, от които:

- 305 дка – частна собственост на стойност – 32 025 000 лева,

- 34 дка- собственост на държавата и МО на стойност 3 570 000 лева
и

- 90 дка общинска собственост, на стойност 9 450 000 лева, която не се отчуждава, тъй като е собственост на Община Стара Загора.

Необходимата сума за отчуждаване възлиза на 35 595 000 лева.

Към тази сума трябва да се прибавят и разходите за инвестиционен проект и изпълнението му, които могат да се осъществят само при възлагане и разработване на такъв проект.

Допълнителни разходи биха възникнали, ако по съдебен ред бъдат завишени цените на отчуждаваните имоти, както и ако бъдат предявени съдебни искания за извършени разходи и пропуснати ползи.

1.1. Площта на северната част от кв. "Бедечка"/северно от продължението от ул. "Августа Траяна"/ е 283 дка, на стойност 29 715 000 лева /към 24.04.2013 г./, от които:

- 195 дка - частна собственост на стойност 20 475 000 лева;

- 28 дка държавна собственост на стойност 2 940 000 лева и

- 60 дка общинска собственост на стойност 6 300 000 лева, която не се отчуждава, тъй като е собственост на Община Стара Загора.

1.2. Площта на южната част от кв. "Бедечка"/ южно от продължението от ул. "Августа Траяна"/ е 146 дка на стойност 15 330 000 лева /към 24.04.2013 г./, от които:

- 110 дка частна собственост на стойност 11 550 000 лева;

- 6 дка, собственост на МО на стойност 630 000 лева

- 30 дка общинска собственост на стойност 3 150 000 лева, която не се отчуждава, тъй като е собственост на Община Стара Загора.

2. От получената справка от Общинска служба „Земеделие и гори“ на обезщетените собственици на бивши земеделски земи, попадащи в парк „Бедечка“ /парк „Загорка“/ в периода 14.04.2000г.-22.11.2012 г. са обезщетени с ПКБ /поименни компенсаторни бонове /, собствениците на 37 имота с обща площ 206 дка.

Извън горе поставените задачи по решение на Работната група бе установена следната допълнителна информация, необходима за вземане на информиран избор от ОбС:

1. Констатирано бе наличието на 4 поземлени имота с идентификатори 68850.513.6747, 68850.513.6750, 68850.513.6751 и 68850.513.6752, собственост на физически лица, които не са били част от кадастралната основа на одобрения с Решение № 283 от 28.06.2012 г. на ОбС Стара Загора ПУП – ПР и ПЗ.

2. Прогнозна стойност на СМР за изграждане на елементите на техническата инфраструктура в района на кв. "Бедечка" с площ 429 дка. възлиза на 10 853 812 лв., в т.ч. :

2.1. Улици и тротоари – 4 459 812 лева

2.2. Електроснабдяване и улично осветление – 1 044 000 лева.

2.3. Водоснабдяване и канализация – 5 350 000 лева

3. Поддръжка на зелените площи в кв. „Бедечка” – 575 000 лева годишно.

На основание горе изложеното Работната група предлага следното:

ВАРИАНТ ПЪРВИ:

Остава в сила утвърдения ПУП - ПР и ПЗ на кв. „Бедечка”

ВТОРИ ВАРИАНТ:

Допуща изменение на ОУП в частта на кв. „Бедечка” с обща площ от 429 дка.

ТРЕТИ ВАРИАНТ:

Допуща изменение на ОУП в частта на кв. „Бедечка” с площ 283 дка при граници: - север алея към предприятие „Труд”, от запад ул. „Иван Вазов”, от юг продължението на ул. „Августа Траяна” – включително и от изток ул. „Хан Тервел” и пътя за с. Люляк

МБ/ТР

**ПРЕДСЕДАТЕЛ
РАБОТНА ГРУПА:**

ТЕНЧО РУКАНОВ