



**ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН
НА ГРАД СТАРА ЗАГОРА
ЗА ТЕРИТОРИЯТА НА КВ./ПАРК „БЕДЕЧКА“**



**Изменение на Общ устройствен план на
град Стара Загора за територията на кв./парк "Бедечка"**

Дог. № 2304-18/31.10.2016 г.

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

Община Стара Загора
гр. Стара Загора, бул. „Цар Симеон Велики“ № 107
Тел. 0670 68 050



ИЗПЪЛНИТЕЛ:

Национален център за териториално развитие ЕАД
гр. София, ул. „Алабин“ № 16-20
Тел. 02 980 0308
Изпълнителен директор: проф. д-р арх. Веселина Троева



ПРОЕКТАНСКИ КОЛЕКТИВ НА НЦТР

д-р арх. Петко Евреву – ръководител
урб. Милен Колев
арх. Стойчо Мотев
инж. Светла Василева
инж. Даниела Романова
урб. Калоян Карамитов
урб. Соня Григорова
екол. Емил Никитов

СЪДЪРЖАНИЕ

1. Основание за изработване на проекта.....	2
2. Териториален обхват	2
3. Основни изисквания към проекта.....	2
4. Ретроспективен поглед върху планирането и изграждането на парк "Бедечка"	3
5. Обществените нагласи	8
6. Възможни подходи за планиране на територията	9
7. Структура на кв./парк "Бедечка" според ПУП и новия кадастър от 2012 г.	10
8. Площоразпределение и предвиждания на проекта	13
9. Растителност и паркоустройство	16
10. Транспортно-комуникационно решение	19
11. Инфраструктурни мрежи.....	19
12. Изисквания към изработването на ПУП	20

СПИСЪК НА ФИГУРИТЕ

Фиг. 1. Снимка на територията от въздуха	2
Фиг. 2. Паркоустройствен проект с дендрологичен план за парк "Бедечка", инж. парк Тянко Дянков, 1964 г.	3
Фиг. 3. Общ устройствен план на Стара Загора, РПО Пловдив, 1978 г.	4
Фиг. 4. Общ устройствен план на Стара Загора, предварителен проект, извадка за територията на парк "Бедечка", НЦТР София, 2005 г.	5
Фиг. 5. Общ устройствен план на Стара Загора, окончателен проект, извадка за територията на парк "Бедечка", НЦТР София, 2005 г.	5
Фиг. 6. Директивна план-схема за част от територията на гр. Стара Загора (парк «Бедечка»), проучвания на НЦТР София, 2011 г.	6
Фиг. 7. Общ устройствен план на Стара Загора, окончателен проект, извадка за територията на кв./парк "Бедечка", НЦТР София, 2011 г.	6
Фиг. 8. Подробен устройствен план на кв «Бедечка», арх. Банко Банов, 2012 г.	7
Фиг. 9. Парк „Бедечка“ - пешеходна алея и велоалея по ул. „Иван Вазов“	9
Фиг. 10. Хипермаркет „Кауфланд“, изграден в началото на парк „Бедечка“ ..	10
Фиг. 11. Построени нови жилищни сгради в парк „Бедечка“	10
Фиг. 12. Собственост и предназначение на имотите в кв./парк „Бедечка“ според кадастралната карта от 2012 г.	11
Фиг. 13. Ортофото план с нанесен новия кадастър за кв./парк "Бедечка"	12
Фиг. 14. Извадка от действащия ОУП на гр. Стара Загора от 2011 г. за територията на кв./парк "Бедечка"	14
Фиг. 15. Проект за изменение на действащия ОУП на гр. Стара Загора за територията на кв./парк «Бедечка»	15
Фиг. 16. Вековно дърво в парка „Бедечка“ – „старият чинар“	16
Фиг. 17. Проект за изменение на действащия ОУП на гр. Стара Загора за територията на кв./парк «Бедечка», схема на растителността	17
Фиг. 18. Проект за изменение на действащия ОУП на гр. Стара Загора за територията на кв./парк «Бедечка», схема на транспортната и техническата инфраструктура	18

1. ОСНОВАНИЕ ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ПРОЕКТА

Настоящият проект за изменение на ОУП на гр. Стара Загора е изработен от колектив на НЦТР ЕАД след възлагане от община Стара Загора с Договор № 2304 от 31.10.2016 г. и с Техническо задание на Възложителя. Основание за възлагането е Решение на общинския съвет № 521 по протокол № 13 от 29.09.2016 г., с което е възложено на кмета на общината да предприеме необходимите действия за изработване на проект за изменение на ОУП и последваща изработка на ПУП за територията на квартал/парк „Бедечка“.

Съгласно техническото задание изработването на проект за изменение на ОУП за град Стара Загора в частта му за кв./парк „Бедечка“ се налага поради следните причини:

1. Обществена потребност от намиране на справедлив регламент за планиране на североизточната част на град Стара Загора, включваща парк/квартал „Бедечка“.
2. Необходимост от съхраняване на съществуващи зелени площи и проведени паркоустройствени мероприятия и реализиране на нови. Запазване и развитие на зелената система на територията на кв/парк „Бедечка“ в максимален обхват и степен.
3. Необходимост от запазване, обновяване и реализиране на нови пешеходни алеи, велоалеи и др.
4. Необходимост от осигуряване на обществено обслужване за територията.
5. Да послужи като техническа основа при изработването на подробен устройствен план.

2. ТЕРИТОРИАЛЕН ОБХВАТ

Обхватът на проекта за изменение на ОУП съгласно заданието е обхватът на Подробния устройствен план ПУП-ПРЗ от 2012 г., а именно: от север – алеята на предприятие „Труд“, от юг – ул. „Христина Морфова“, от запад – ул. „Иван Вазов“ и от изток – ул. „Хан Тервел“. Този обхват е означен в чертежа „Изменение на ОУП“ с граница на разработката. Площта на територията, предмет на разработката, в тази граница е 429,31 дка. В проекта за изменение на ОУП са показани и съседни територии, чиято близост и функции имат пряко отношение към територията на кв/парк „Бедечка“. Това се отнася в най-голяма степен за териториите източно от река Бедечка в местностите Каймака, Ключка и Бойчо бунар. За тези територии в ОУП от 2011 г. е предвидено ниско жилищно застрояване (Жм1) с идеята там да се приложи чл. 16 на ЗУТ за първа регулация, както и за територията на кв/парк „Бедечка“.



Фиг. 1. Снимка на територията от въздуха

3. ОСНОВНИ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ПРОЕКТА

С техническото задание се поставят следните изисквания:

- Да се детайлизират (разграничат) съществуващите озеленени площи и зоните за застрояване в квартал/парк „Бедечка“;
- Да се определи зона за озеленяване (Оз) в максимален обхват от площта на територията;
- Да се предвидят територии за спорт и атракции;
- Да се предвидят територии, попадащи в „Смесена устройствена зона за обществено делово и малкоетажно жилищно застрояване“ (Содо,жм) – за кв. 810 и кв. 811 по действащия ПУП, във връзка с чл. 125, ал. 5 от ЗУТ (имоти с разрешения за строеж, в т.ч. и с реализирани строежи);
- Да се предвиди територия, попадаща в „Устройствена зона за обществено делово обслужване“ (Одо) за кв. 823 по действащия ПУП, във връзка с чл. 125, ал. 5 от ЗУТ (имота с реализиран обект – хипермаркет на „Кауфланд“).

4. РЕТРОСПЕКТИВЕН ПОГЛЕД ВЪРХУ ПЛАНИРАНЕТО И ИЗГРАЖДАНЕТО НА ПАРК "БЕДЕЧКА"

Действията по проектиране и изграждане на парк "Бедечка" датират още от 50-те години на XX век. За това има документални свидетелства.

В протокол № 19 от 20 юни от 1955 г. на Градски градоустройствен съвет при ГНС Стара Загора е записано да бъде съгласувано плановото задание на крайречен парк Бедечка за проектиране през 1956 г.

През 1957 г. е изработен първият паркоустройствен проект с регулационен план от арх. Велчо Велчев.

В документ (вероятно с решения по приемането на разработвания градоустройствен план, одобрен през 1957 г.) е записано "В североизточна посока край река Бедечка да се предвиди изграждането на "Парк за култура и отдих" със спортен комплекс – стадион, спортни игрища, колодрум, водни площи и други."

В протокол от 1958 г. са записани задачи за изпълнение от различните отдели на Градски народен съвет, сред които задачи за отдел "КСБ" т."а" – "да трасира парка Бедечка", т. "и" - "да се осъществи създаването на парка съгласно приетия план - до края на 1962 г.

Отчетен доклад по Закона за самооблагането от 1958 г. отчита извършеното и предвижда за 1959 г. мероприятия, сред които "Довършване на езерото в парк Бедечка".

Със Заповед № 443/28.04.1960 година на Окръжния съвет Стара Загора, издадена на основание чл. 34, т. 1 във вр. с чл. 18, т. 3 от временната наредба за прилагане на Закона за планово изграждане на населените места (ВНП ЗПИНМ) е одобрено отреждането на парк «Бедечка» в град Стара Загора, след утвърждаването на общия регулационен план на крайречния парк «Бедечка».

През 1960 г. са осъществени паркоустройствени мероприятия в крайречния парк «Бедечка». Засадени са черен бор, кипарис, кедър, декоративни храсти – махония, пирея, пълзяща хвойна, люляци и др. Осъществено е и затревяване на площи откъм Казанлъшко шосе и край река Бедечка. (в-к «Септември») от 1960 г.



Фиг. 2. Паркоустройствен проект с дендрологичен план за парк "Бедечка", инж. парк Тярко Дянков, 1964 г.

През 1964 г. е изработен Паркоустройствен проект на парк «Бедечка», от инженер паркоустроител Тянко Дянков, придружен от дендрологичен план и трасировъчен план, които се съхраняват в архива на общината.

ОУП на гр. Стара Загора от 1978 г., изработен от колектив на РПО Пловдив предвижда или по-точно отразява вече изградения парк «Бедечка» като елемент на зелената система на града.

През 1995 г. Поземлената комисия в Стара Загора с решение № 52344 от 02.01.1995 г. отказва възстановяване на правото на собственост върху поземлени имоти с мотива, че «попадат в парк Бедечка». Този отказ показва, че поземлената комисия е преценила, че мероприятиято «Парк» по смисъла на закона за териториално и селищно устройство (ЗТСУ) е реализирано и земята не подлежи на реституция. Впоследствие след решение на съда, което община Стара Загора не е обжалвала, земята е реституирана на бивши собственици.

На заседание на Общинския съвет-Стара Загора, проведено на 11.09.2003 г. е прието решение № 1069/11.09.2003 г., с което една част от територията на Парк «Бедечка» запазва своето предназначение (северната част с езерото), докато за другата част на парка (южната част) предназначението е променено. Решението е взето на основание чл.9, ал.3 от Закона за устройство на територията (ЗУТ). Общинският съвет е преценил, че може да се промени предназначението на парка за други функции с цел застрояване. Тези функции не са конкретизирани и не е било възложено изработването и одобряването на подробен устройствен план, чрез който да бъде променено предназначението на земята.

През 2004 – 2005 г. се разработва ОУП на гр. Стара Загора от колектив на НЦТР София. В предварителния проект на ОУП теренът в южната част при стадион «Химик» е предвиден за спорт и атракции (Са), а останалият терен до алеята при фабрика «Труд» е предвиден за парк (Оз). След разглеждане и решение на експертен съвет на общината в окончателния проект и двете части на терена са предвидени за спорт и атракции (Са). Планът е одобрен от общинския съвет през 2005 г.



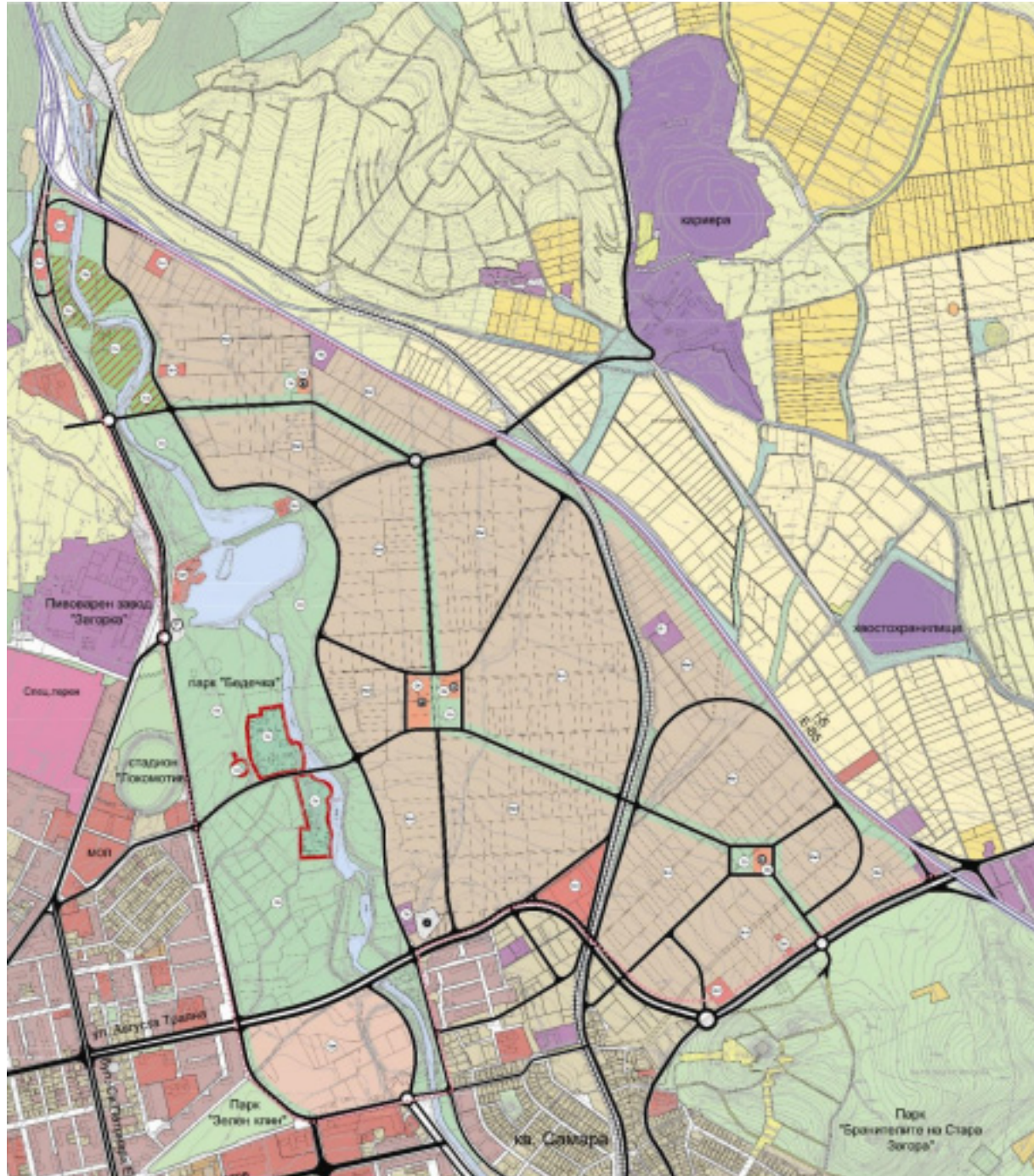
Фиг. 3. Общ устройствен план на Стара Загора, РПО Пловдив, 1978 г.



Фиг. 4. Общ устройствен план на Стара Загора, предварителен проект, извадка за територията на парк "Бедечка", НЦТР София, 2005 г.

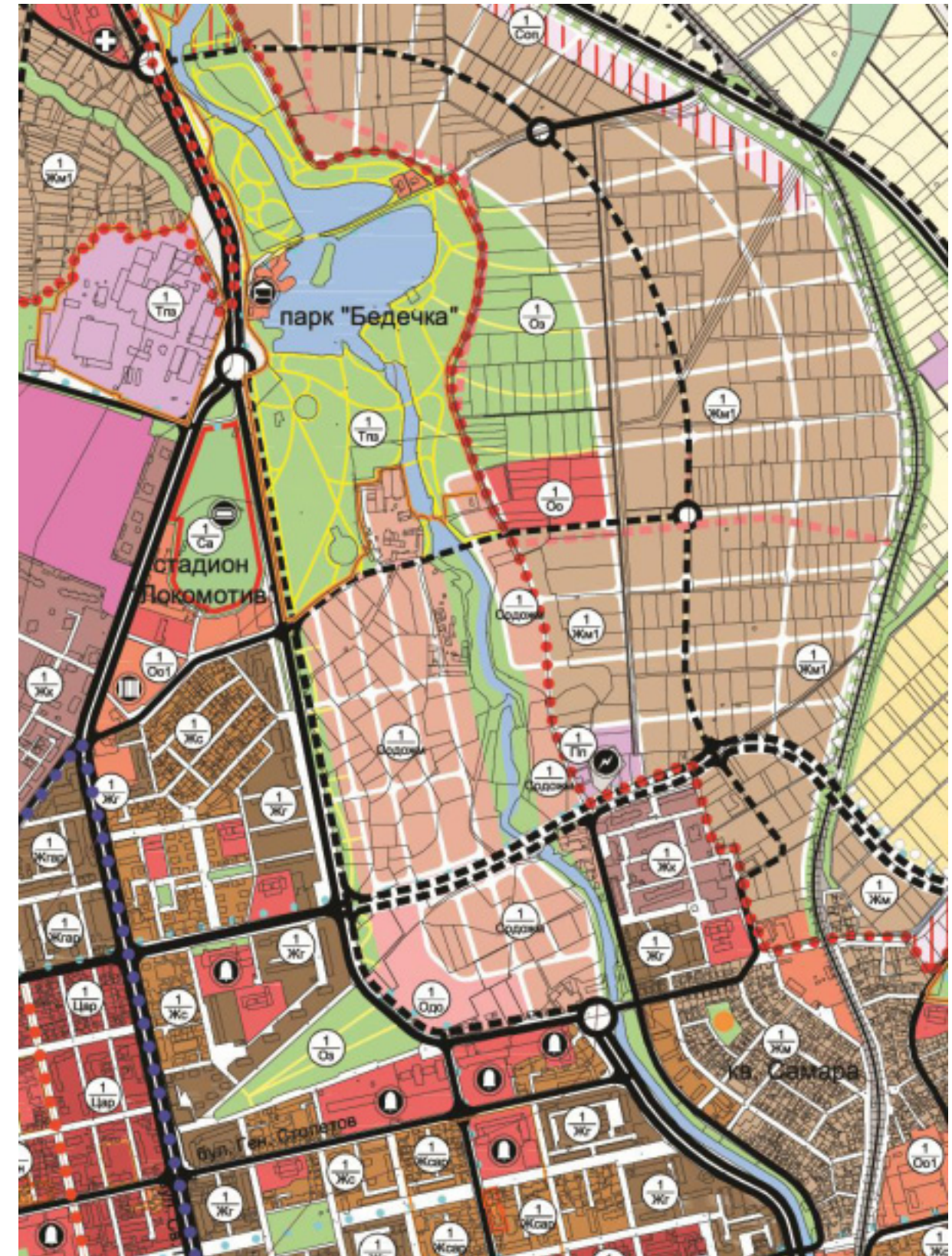


Фиг. 5. Общ устройствен план на Стара Загора, окончателен проект, извадка за територията на парк "Бедечка", НЦТР София, 2005 г.



Фиг. 6. Директивна план-схема за част от територията на гр. Стара Загора (парк «Бедечка»), проучвания на НЦТР София, 2011 г.

След решение на общинския съвет, придружено със скица-проект с означени режими на устройство и застрояване за територията на парк «Бедечка», през 2010 е възложено на НЦТР да изработи актуализация на ОУП на гр. Стара Загора. Разработени са вариантни решения за територията на «Бедечка», в които в различна степен се запазва паркова територия, но е възприет вариант с минимална озеленена паркова площ край реката. ОУП е приет и одобрен от общинския съвет с решение № 1158 по протокол № 55 от 26.05.2011 г.



Фиг. 7. Общ устройствен план на Стара Загора, окончателен проект, извадка за територията на кв./парк «Бедечка», НЦТР София, 2011 г.

Със заповед № РД-25.1020 от 07.06.2011 г. е обявено решение за изработване на ПУП-ПРЗ за територията на парк «Бедечка», на 06.10.2011 г. с протокол № 35 ОЕСУТ приема окончателен проект на ПУП-ПРЗ за територията на парк «Бедечка», а на 11.11.2011 г. проектът е обнародван в Държавен вестник. (за квартали с №№ от 801 до 831)

На 18.04.2012 г. с протокол № 14, т.1.2 ОЕСУТ приема окончателен проект на ПУП-ПРЗ за територията на парк «Бедечка» с нанесени корекции по възраженията.

С решение № СЗ-33-ЕО от 2011 г. РИОСВ Стара Загора решава "да не се извършва Екологична оценка и Оценка за съвместимост с предмета и целите на опазване в защитените зони на ПУП-ПРЗ в кадастрален район № 513 – квартал „Бедечка“, град Стара Загора, който **няма вероятност** да окаже значително отрицателно въздействие върху природни местообитания, популации и местообитания на видове, предмет на опазване в защитените зони." РИОСВ предписва само «Да не се допуска унищожаване, увреждане или влошаване физиологичното състояние на вековно дърво „Стария чинар“, обявено за защитено със Заповед № 995/20. 06. 1960 г. на Министерството на горите и горската промишленост”.

По предложение на кмета на общината ПУП-ПРЗ е внесен и приет от Общинския съвет с решение № 283 по протокол № 10 от 28.06.2012 г. окончателният проект на ПУП-ПРЗ за територията на парк «Бедечка» - кад. район 513, квартали от 801 до 831. решението е обнародвано в ДВ бр. 75 от 02.10.2012 г.

На заседание на общинския съвет от 16.05.2013 г. е отхвърлено предложение на кмета на общината за актуализиране на ОУП в обхват парк «Бедечка» и «отреждане на част от територията за парк с цел опазване и възстановяване функционирането му като градски парк.»

С решение на общинския съвет № 521 по протокол № 13 от 29.09.2016 г., е възложено на кмета на общината да предприеме необходимите действия за изработване на проект за изменение на ОУП и последваща изработка на ПУП за територията на квартал/парк "Бедечка".



Фиг. 8. Подробен устройствен план на кв «Бедечка», арх. Банко Банов, 2012 г.

5. ОБЩЕСТВЕНИТЕ НАГЛАСИ

Съхраняването на парк „Бедечка“ като свободно от застрояване градско пространство е устойчива представа в масовите нагласи в града и е в съзвучие с повишената обществена чувствителност по тази тема.

Развитието на зелената система на града съблюдава концепцията за проникване на окръжаващата лесопаркова, горска среда и естествен ландшафт вътре в градската тъкан чрез озеленените площи. На тази концепция почива и идеята за своеобразната „зелена верига“ от паркове – „Борова гора“, „Аязмото“, „Бедечка“, „Бранителите на Стара Загора“, залегнала в Общия градоустройствен план. Тези паркове навлизат чрез „зелени клинове“ в жилищната среда. В случая паркът „Бедечка“ свързва сърцевината на компактният град с крайградската лесопаркова, речна и горска екосистема.

Адекватното градоустройствено решение за кв./парк „Бедечка“ със запазване на озеленената и залесена площ ще отговори на наложените представи за тази територия, която в своето историческо развитие не е била жилищно застроявана. В предишни десетилетия тази територия е предпочитана за форми на крайградско лично стопанство, а в последния половин век е позната като залесена и затревена паркова площ с ценна дървесна растителност, алеи, храсти и декоративна растителност, както и плавно преминаване към речното корито на река Бедечка и неговата специфична екосистема. Всичко това трайно присъства в масовото съзнание в града, което контрастира с фактическата ситуация, в която „Бедечка“ е преди всичко зона на неопределеност, замърсяване и липса на адекватна грижа в последните десетилетия.

Заради всичко споменато, намирането на ново градоустройствено решение е необходимо и очаквано от обществеността. Преминаването към зона за жилищно строителство, прието на предишен етап, се приема противоречиво и не се доказва като далновидно управленско действие. Затова и видимите обществени нагласи диктуват ревизия на предвижданията за застрояване и съществено разширяване на периметъра на зоната за озеленяване. Парк „Бедечка“ има своята стойност от гледна точка на биоконсервационно значение, ценна растителност и потенциал като зона за пълноценна отдих.

След одобряването на подробен устройствен план – план за застрояване и за регулация, през 2012 г. са започнали протестни акции: две протестни почиствания на зелената територия, отворени писма и подписки, протестно възстановяване на паркова мебел. В началото на 2013 г. е проведен и масов протест. Разпространени са няколко граждански петиции, включително подписка, инициирана от млади български учени в престижни западни университети. Професионалната общност

в града (архитекти, инженери, ландшафтни архитекти) реагира критично към плановете за застрояване на въпросната територия в редица формални и неформални обществени обсъждания. Медийният отзвук е немалък.

Последва предложение от кмета на общината за запазване на зелената площ. То обаче не намира одобрение в общинския съвет и в следващите години започва строителство в същинската паркова територия с дървета и алеи. Тогава като реакция започват и нови протести – общо четири през 2016 г. През април 2016 г. протест по повод казуса „Бедечка“ е организиран и в София, на Орлов мост с шествие до сградата на Народното събрание.

В годините наследниците на уважавания в Стара Загора създател на парк „Аязмото“ митрополит Методий Кусев също подкрепят запазването на зелената площ в парка „Бедечка“. Подкрепят го със становище и старозагорски архитекти, гражданската инициатива за чист въздух в града, редица организации. Привържениците на местния футболен отбор „Берое“ издигат специален плакат. Популярност добива становището на организацията „Зелени Балкани“. Подкрепя в отворено писмо изразяват и от „Грийнпийс“ – България и много други. След гражданския натиск се стига и до паспортизация на дърветата в парка.

В последно време запазването на „Бедечка“ като парк подкрепя и националният омбудсман. По случая се организира нарочна дискусия в Народното събрание. Дебатът в професионалните среди е не по-малко съществен. Лесно откриваемо в социалните мрежи е масовото желание за запазване на зелената площ.

В същото време собственици на терени във квартал/парк „Бедечка“ поставят ред алтернативни искания, позовавайки се на предполагаеми законни права. Това също, на свой ред, налага намирането на ново, по-адекватно, решение.

Съвременният казус „Бедечка“ е свързан с подчертан обществен интерес и широк медиен отзвук. Влиянието му върху общественото мнение, не само в Стара Загора, но и в национален мащаб, е очевидно.

6. ВЪЗМОЖНИ ПОДХОДИ ЗА ПЛАНИРАНЕ НА ТЕРИТОРИЯТА

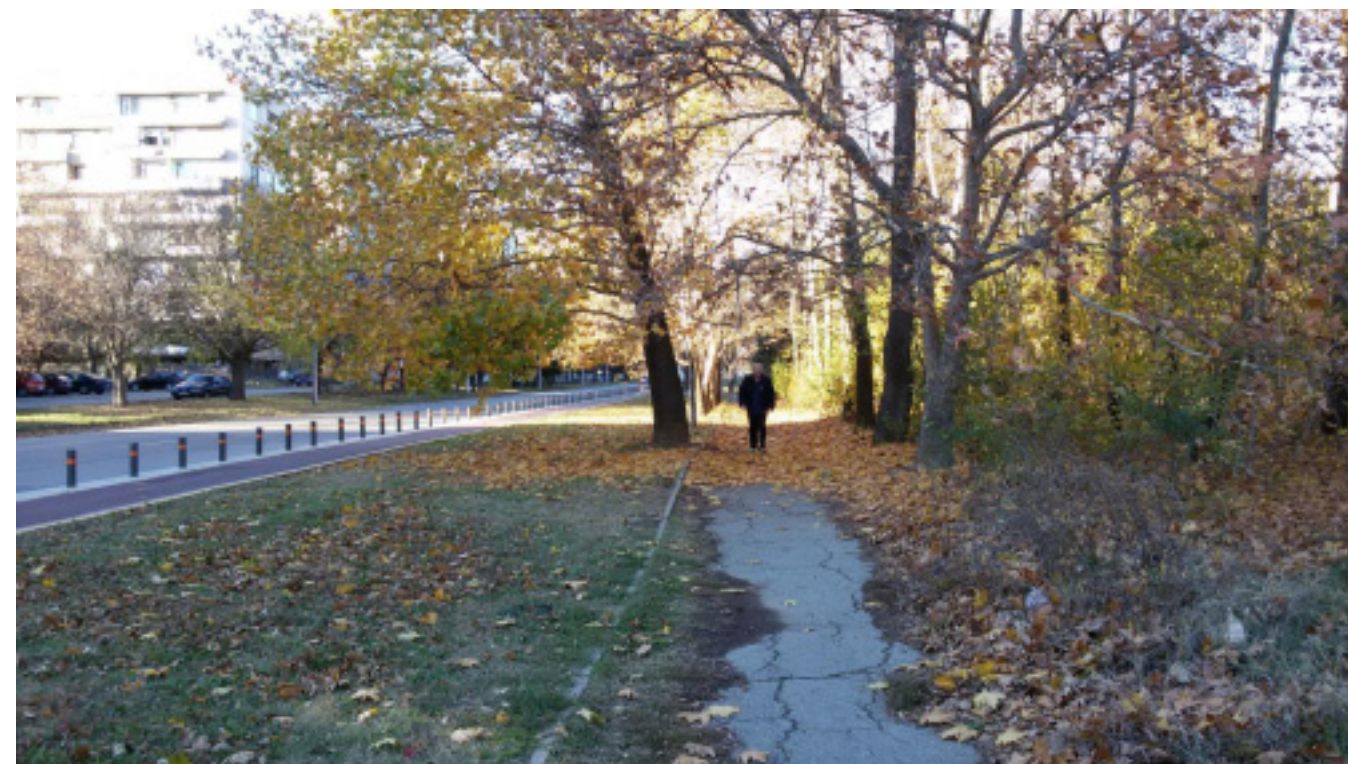
В ОУП от 2011 г. територията на парк „Бедечка“ е разглеждана в единство с териториите на изток от река Бедечка в местностите Каймака, Ключка и Бойчо бунар, които са предвидени за усвояване и включване в урбанизираната територия на града с преобладаващо жилищно предназначение (Жм1). Целта е била да се приложи чл. 16 от ЗУТ (за първа регулация) за цялата територия от двете страни на реката. Така е било възможно да се увеличи не като процент, а като абсолютна величина площта за публични градски предвиждания (публични зелени площи и публична инфраструктура). При такъв подход е било възможно да се съхрани цялата територия на парка „Бедечка“ като озеленена площ, а частните имоти, съответно редуцирани по площ (с 25%), да намерят място от източната страна на реката. Тази възможност не е използвана при възлагането и изработването на подробния устройствен план (ПУП-ПРЗ) за кв./парк „Бедечка“. С този подробен план чл. 16 на ЗУТ е приложен само за площта на парка, наречен квартал „Бедечка“, поземлените имоти са добили нови граници и местоположение. Подробният устройствен план е изработен на базата на приета кадастрална карта, одобрена със заповед РД - 18-43 от 25.05.2009 г. на изпълнителен директор на АГКК. Впоследствие КККР е изменена с прилагане на чл. 53а т.5, от ЗКИР и са нанесени новообразуваните от плана по чл. 16 от ЗУТ урегулирани поземлени имоти. С ПУП-ПРЗ и новата кадастрална карта е увеличен броят на имотите – от около 100 бр. преди, до около 300 бр. след одобряването на ПУП – ПРЗ.

За ново образуваните имоти в разглежданата територия не е осъществено предвиденото застрояване според режима на устройствена зона СодоЖм. Изключение правят само 8 имота, групирани в северозападния край на територията, за които е издадено разрешение за строеж и е започнало реализирането на застрояване. За останалите имоти не е извършено и трасиране на място с трайни означения. За тези имоти няма признаци за реално владение и стопанисване. С други думи, може да се заключи, че върху по-голямата част от територията, с изключение на посочените 8 имота, няма фактическо прилагане на регулацията. При това състояние са възможни два подхода:

1. Ако се приеме, че за територията на кв./парк „Бедечка“ вече е приложен чл. 16 на ЗУТ, запазването ѝ като озеленена паркова площ е възможно само чрез отчуждаване на поземлените имоти за публични потребности (за озеленяване) по чл. 205 на ЗУТ с предварително и равностойно обезщетяване на собствениците. Този подход води до ограничен обхват на територията за изменение на ОУП и изработване на ПУП в границите на одобрения през 2012 г. ПУП-ПРЗ.

2. Ако обаче се приеме, че чл.16 на ЗУТ не е приложен за цялата територия, предвидена за прилагането му с ОУП на гр. Стара Загора от 2011г., е възможно с подробен устройствен план да се съхрани без застрояване площта на парка, а поземлените имоти, съответно редуцирани, да намерят място от източната страна на реката. Този подход изисква разширяване на обхвата на територията за изменение на ОУП и изработване на ПУП по чл.16 на ЗУТ от двете страни на река Бедечка. За целта е необходимо оспорване, намиране на причина за нищожност, на заповедта на кмета по чл. 16, ал. 5 от ЗУТ с точно индивидуализиране (титул за собственост) на новообразуваните имоти.

С техническото задание и възлагането на задачата за изменение на ОУП от страна на община Стара Загора е възприет първият подход, а именно – изменение на ОУП и последващо изработване на нов ПУП за ограничена по обхват територия в рамките на одобрения през 2012 г. ПУП-ПРЗ. Затова настоящият проект за изменение на ОУП е съобразен с този избран подход.



Фиг. 9. Парк „Бедечка“ - пешеходна алея и велоалея по ул. „Иван Вазов“

7. СТРУКТУРА НА КВ./ПАРК „БЕДЕЧКА“ СПОРЕД ПУП И НОВИЯ КАДАСТЪР ОТ 2012 Г.

В резултат от одобрените ПУП-ПРЗ и нова кадастрална карта от 2012 г. се е променила картината на собствеността, както и предвиденото с плана предназначение на поземлените имоти. Преобладават решително имотите с частна собственост, предназначени за застрояване от типа СодоЖм. Те заемат 237,84 дка или 55,4% от общата територия. Площта, предвидена за улици и паркинги като публична общинска собственост, е 78,03 дка или 18,2%. Имотите публична общинска собственост за озеленяване и спортни площадки заемат 67,16 дка или 15,6%. Имотите с общинска собственост, предвидени за застрояване от типа СодоЖм са с площ 14,16 дка или 3,3% от общата територия. Имотите с публична държавна собственост – река и речно корито заемат 32,12 дка или 7,5%. Тази нова структура, постигната документално чрез одобрените ПУП и кадастрална карта не отговаря на фактическото състояние и ползване на територията, а го променя генерално. Не е съобразена съществуващата алейна мрежа, улиците са проведени схематично в правоъгълен растер. Озеленените площи са разпръснати и не формират зелена система. Масиви и части от масиви с дървесна паркова растителност попадат в частни имоти. Не е отчетено и наличието на стадион „Химик“, чието пространство също е парцелирано с частни имоти. Общата структура на квартала не показва отношение към реката и речното пространство, притеснено от частни имоти, предвидени за застрояване.

Табл. 1. Собственост и предназначение на имотите в кв./парк „Бедечка“ според ПУП и новия кадастър от 2012 г.

	Площ (дка)	Относителен дял (%)
Имоти с частна собственост за застрояване (СодоЖм)	237,84	55,4
Имоти с общинска публична собственост за улици и паркинги	78,03	18,2
Имоти с общинска публична собственост за озеленяване и спортни площадки (Оз)	67,16	15,6
Имоти с общинска собственост за застрояване (СодоЖм)	14,16	3,3
Имоти с публична държавна собственост – река и речно корито	32,12	7,5
Обща територия	429,31	100,0


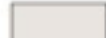

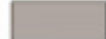



Фиг. 10. Хипермаркет „Кауфланд“, изграден в началото на парк „Бедечка“



Фиг. 11. Построени нови жилищни сгради в парк „Бедечка“



-  Имоти с частна собственост за застрояване
-  Имоти с общинска публична собственост за улици и паркинги
-  Имоти с общинска публична собственост за озеленяване и спортни площадки
-  Имоти с общинска частна собственост за застрояване
-  Имоти с държавна публична собственост - река и речно корито

Фиг. 12. Собственост и предназначение на имотите в кв./парк „Бедечка“ според кадастралната карта от 2012 г.



Фиг. 13. Ортофото план с нанесен новия кадастър за кв./парк "Бедечка"

8. ПЛОЩОРАЗПРЕДЕЛЕНИЕ И ПРЕДВИЖДЕНИЯ НА ПРОЕКТА

С настоящия проект за изменение на ОУП в съответствие с обществените нагласи и заданието на Възложителя, се предлага реабилитиране на парковата територия на парк "Бедечка" и съхраняване на нейната съществуваща паркова структура и богата дървесна растителност. Като отчита съществуващото състояние и осъществяване за съжаление междувременно строителни намеси в парка, проектът предвижда структура на територията, представена чрез следните устройствени зони:

Устройствена зона Оз

Обхватът на територията, предмет на разработката, има площ общо 429,31 дка. С проекта за изменение на ОУП, в съответствие с изискването на техническото задание, се предвижда "Устройствената зона "за озеленяване" (Оз) да е във възможния най-голям обхват, с което да бъде съхранена максимално територията на парк "Бедечка" в южната му част. Площта на парковата територия (Оз), заедно с реката и речното корито, е 358,38 дка или 83,4 % от общата площ на територията, предмет на разработката.

В обхвата на парковата територия, според новия кадастър и ПУП-ПРЗ от 2012 г., попадат следните поземлени имоти по вид собственост: частна (индивидуална и в съсобственост), общинска (публична и частна), държавна публична. По предназначение в ПУП-ПРЗ от 2012 г. имотите са определени: за застрояване от типове (Содо Жм) и (Одо), за улици, за озеленяване, за трафопостове, за друго предназначение. Фактическото предназначение на тези "имоти", които нямат материализирани граници, е реализирана в миналото паркова озеленена среда с дървесни насаждения и пешеходни алеи! Затова в предвиждането на проекта за изменение на ОУП те са дадени като обща паркова територия и са означени със сигнатура (Оз). Тя заслужава да добие и режима на територия за превантивна защита (Тпз), подобно на северната част на парк "Бедечка" и други паркови територии в града - парк "Аязмото", парк "Бранителите" и др., предвидено с ОУП от 2011 г. Режимът за превантивна защита по чл. 10, ал. 3 означава съхраняване на наличния начин на ползване на територията, без да се допуска влошаване на нейните качества.

Устройствена зона СодоЖм

Извън обхвата на парка остават само група от осем урегулирани поземлени имоти с издадени разрешения за строеж и с реализирани жилищни сгради в северозападната част на територията и предвидената улица, която ги обслужва.

За тях се предвижда "Смесена устройствена зона" за обществено делово и малкоетажно застрояване" (Содо,жм) с параметри, каквито са по действащия ПУП-ПРЗ от 2012 г.: височина на застрояване Н до 10 м., плътност на застрояване П до 40%, интензивност на застрояване Кинт до 1,2, процент на озеленяване Поз над 40%. Площта на тази група имоти, заедно с обслужващата ги улица е 8,24 дка или 2 % от общата територия, предмет на разработката

Устройствена зона Одо

Извън обхвата на парка остава и урегулираният поземлен имот на междувременно изградения хипермаркет "Кауфланд" в югозападната част на територията. За този имот се предвижда "Устройствена зона "за обществено делово обслужване" (Одо) с параметри, каквито са по действащия ПУП-ПРЗ: височина на застрояване Н до 10 м., плътност на застрояване П до 50% (в действителност застроена площ е 25%), интензивност на застрояване Кинт до 1,2 (в действителност Кинт е 0,75), процент на озеленяване Поз над 30%. Неговата площ е 19,57 дка или 4,6 % от общата територия, предмет на разработката.

Устройствена зона ОзСа

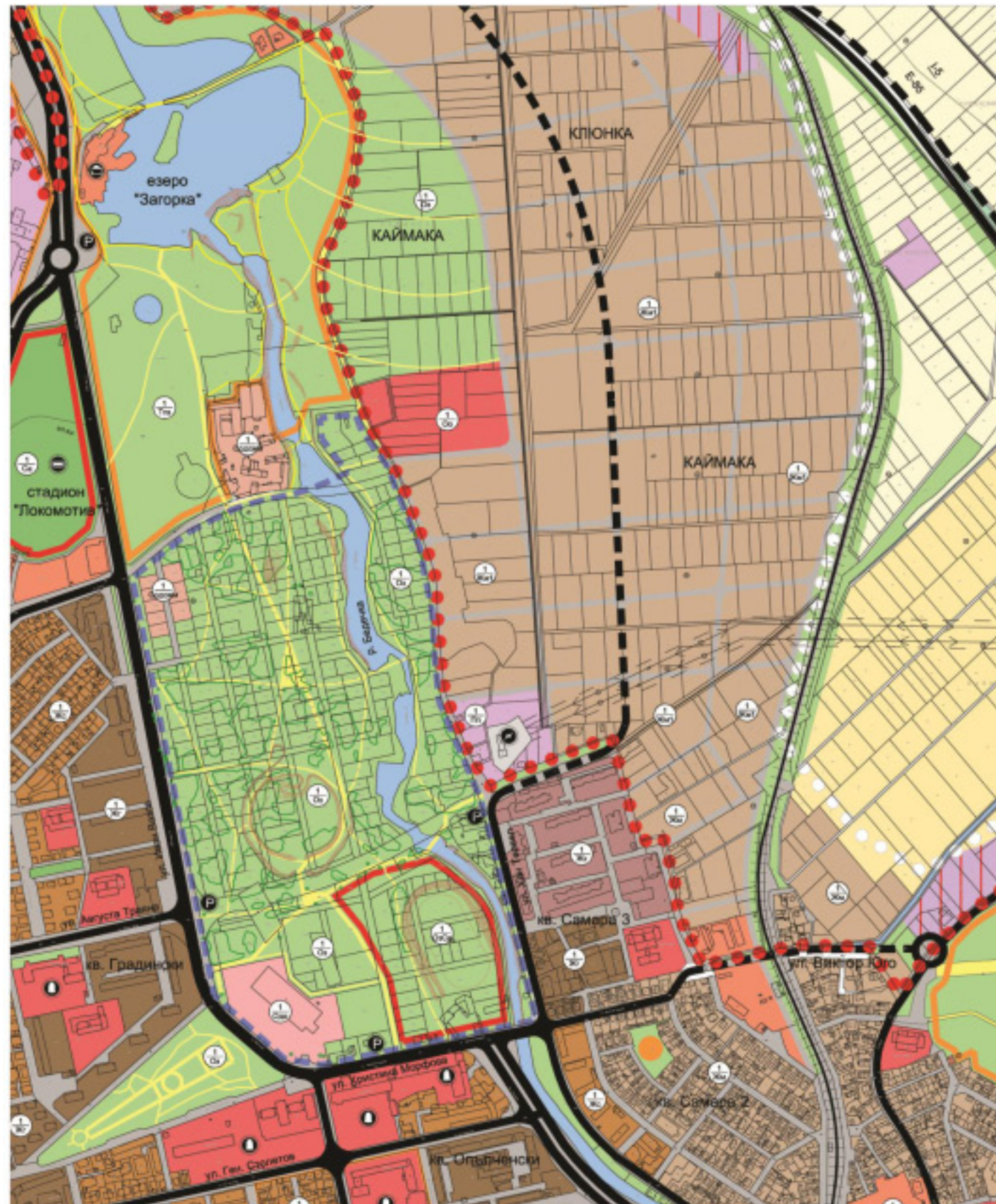
В югоизточната част на територията върху терена на бившия стадион "Химик" и в съседни на него терени с проекта за изменение на ОУП се предвижда "Устройствена зона за "Озеленяване, спорт и атракции" (ОзСа). Площта на терените с предназначение ОзСа е 43,12 дка или 10,0 % от общата територия, предмет на разработката. Намерението с определянето на тази устройствена зона е да се организират богато озеленени терени за спорт и развлечения в паркова среда, като се използва терена на бившия стадион и прилежащи към него терени.

Табл. 2. Площоразпределение на територията на кв./парк "Бедечка"

Вид устройствена зона	Площ (дка)	Относителен дял (%)
Устройствена зона (Оз)	358,38	83,4
Устройствена зона (СодоЖм)	8,24	2,0
Устройствена зона (Одо)	19,57	4,6
Устройствена зона (ОзСа)	43,12	10,0
Обща територия	429,31	100,0



Фиг. 14. Извадка от действащия ОУП на гр. Стара Загора от 2011 г. за територията на кв./парк "Бедечка"



- УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ, ТЕРИТОРИИ И УСТРОЙСТВЕНИ РЕЖИМИ**
- ЖИЛИЩНА УСТРОЙСТВЕНА ЗОНА С ПРЕОБЛАДАЩО НИСКО ЗАСТРОЯВАНЕ
 - ЖИЛИЩНА УСТРОЙСТВЕНА ЗОНА С ПРЕОБЛАДАЩО НИСКО ЗАСТРОЯВАНЕ СЪС ЗАНИЖЕНИ ПОКАЗАТЕЛИ
 - ЖИЛИЩНА УСТРОЙСТВЕНА ЗОНА С ПРЕОБЛАДАЩО СРЕДНО ЗАСТРОЯВАНЕ
 - ЖИЛИЩНА УСТРОЙСТВЕНА ЗОНА С ПРЕОБЛАДАЩО ВИСОКО ЗАСТРОЯВАНЕ
 - ЖИЛИЩНА УСТРОЙСТВЕНА ЗОНА С ПРЕОБЛАДАЩО КОМПЛЕКСНО ЗАСТРОЯВАНЕ
 - ПРЕДИМНО ПРОИЗВОДСТВЕНА УСТРОЙСТВЕНА ЗОНА
 - СМЕСЕНА ОБСЛУЖВАЩО-ПРОИЗВОДСТВЕНА ЗОНА
 - УСТРОЙСТВЕНА ЗОНА ЗА ОБЩЕСТВЕНО-ОБСЛУЖВАЩИ ДЕЙНОСТИ - ОБЕКТИ НА АДМИНИСТРАЦИЯТА, КУЛТУРАТА, ЗДРАВЕОПАЗВАНЕТО, ОБРАЗОВАНИЕТО, РЕЛИГИЯТА
 - УСТРОЙСТВЕНА ЗОНА ЗА ОБЩЕСТВЕНО-ОБСЛУЖВАЩИ ДЕЙНОСТИ - ОБЕКТИ НА ТЪРГОВИЯТА
 - ЗОНА ЗА ПАРКОВЕ, ГРАДИНИ И ОЗЕЛЕНЯВАНЕ
 - ЗОНА ЗА СПОРТ И АТРАКЦИИ
 - УСТРОЙСТВЕНА ЗОНА ЗА ОБЩЕСТВЕНО-ДЕЛОВО ОБСЛУЖВАНЕ
 - УСТРОЙСТВЕНА ЗОНА ЗА ОБЩЕСТВЕНО-ДЕЛОВО ОБСЛУЖВАНЕ И ЖИЛИЩНО ЗАСТРОЯВАНЕ
- ТЕРЕНИ СЪС САМОСТОЯТЕЛЕН УСТРОЙСТВЕН РЕЖИМ**
- ТЕРЕНИ НА ТЕХНИЧЕСКАТА ИНФРАСТРУКТУРА
 - ТЕРЕНИ НА ТРАНСПОРТНАТА ИНФРАСТРУКТУРА
 - ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ С НЕДВИЖИМО КУЛТУРНО НАСЛЕДСТВО
 - ТЕРИТОРИИ ЗА ПРЕВАНТИВНА ЗАЩИТА
 - ПЛОЩАДИ И ПЕШЕХОДНИ ПЛОЩИ
 - ВОДНИ ПЛОЩИ И ТЕЧЕНИЯ
- ТРАНСПОРТНА И ТЕХНИЧЕСКА ИНФРАСТРУКТУРА**
- УЛИЦИ III А КЛАС (СЪЩЕСТВУВАЩИ/ПРОЕКТ)
 - УЛИЦИ III Б КЛАС
 - УЛИЦИ IV КЛАС (СЪЩЕСТВУВАЩИ/ПРОЕКТ)
 - ВТОРОСТЕПЕННИ УЛИЦИ
 - ЖП ЛИНИИ
 - ЕЛЕКТРОПРОВОДИ
- ГРАНИЦИ**
- СЪЩЕСТВУВАЩА СТРОИТЕЛНА ГРАНИЦА
 - НОВА СТРОИТЕЛНА ГРАНИЦА ПО ОУП 2011 г.
 - ГРАНИЦА - ОБХВАТ НА ИЗМЕНЕНИЕТО НА ОУП
- ОБЕКТИ**
- УЧИЛИЩА
 - ОБЩЕСТВЕНИ ПАРКИНГИ
 - ХОТЕЛИ
 - СПОРТНИ ОБЕКТИ
 - ЕЛЕКТРОСНАБДИТЕЛНИ ПОДСТАНЦИИ

Фиг. 15. Проект за изменение на действащия ОУП на гр. Стара Загора за територията на кв./парк «Бедечка»

9. РАСТИТЕЛНОСТ И ПАРКОУСТРОЙСТВО

Територията, предмет на настоящата разработка, е типична паркова среда, резултат от съзнателни паркоустройствени действия, осъществени през 60-те до 80-те години на XX век. През този период са проведени и асфалтирани алеи, засадени са групи от едроразмерна дървесна и храстова растителност – преобладаващо кипарис, черен бор, кедър, чинари, явор, ясен и др., декоративни храсти – махония, пирея, пълзяща хвойна, люляци и др. Осъществено е и затревяване на площи откъм Казанлъшко шосе и край река Бедечка. По реката са изградени баражи и пешеходни мостчета. Само в южните части на територията, източно от изградения хипермаркет "Кауфланд", липсват дървесни видове с изключение на отделни дървета и групи дървета около стадион "Химик".

Община Стара Загора е възложила през 2015 и 2016 г. на ландшафт. арх. Тодор Добрев и инж. Н.Пиперова да извършат паспортизация и картотекиране на дълготрайната декоративна и недекоративна растителност на територията на парк Бедечка. Като резултат са картотекирани декоративни дървета с номера от 1 до 1273 от следните видове: явор, ясен, орех, чинар, бряст, атласки кедър, едролитна липа, кипарис, бреза, конски кестен, черна топола, хималайски кедър, копривка, зимен дъб, гледичия, черница, ясен, явор, черен бор. Картотекирани са недекоративни дървета с номера от 1231 до 1550 от следните видове: копривка, бряст полски, топола черна, ясенолистен явор, бяла върба, акация, орех, конски кестен, ливански кедър, див рошков, бреза, бял бор, кипарис, акация, гледичия. Картотекирани са и няколко знакови стари дървета като орех, бряст, круша, черен бор и черница. Край самата река Бедечка са картотекирани най старите екземпляри от бяла върба, акация и черна топола. Дърветата са с 15 до 40 годишна възраст, преобладават тези с 30 и 40 годишна възраст, а има отделни екземпляри орехи над 55 години. На територията на парка се намира и защитеното вековно дърво Стария Чинар на възраст над 680 години с диаметър 350 см. Общият брой на паспортизираните видове е 1495. Няма съмнение, че се касае за едно богатство от дървесни растителни видове, разположени в групи и единично по територията на парка.

В становище за биоконсервационната стойност на парк "Бедечка" от биолог Дилян Георгиев и еколог Елена Стоева се подчертава, че "Растителността в парка е основен фактор за създаване облика на ландшафта, обособяване на специфичен микроклимат и специфика на биоценозите." Специалистите обръщат внимание на специфичния комплекс от влажни и заливни горски участъци по поречието на река Бедечка, уникален за района на град Стара Загора и препоръчват в територията на парка: "Да не се допуска строителство на сгради и съоръжения; да не се култивират земи; да не се коригира и променя коритото на река Бедечка; да се залесяват обезлесените участъци с автохтонни растителни

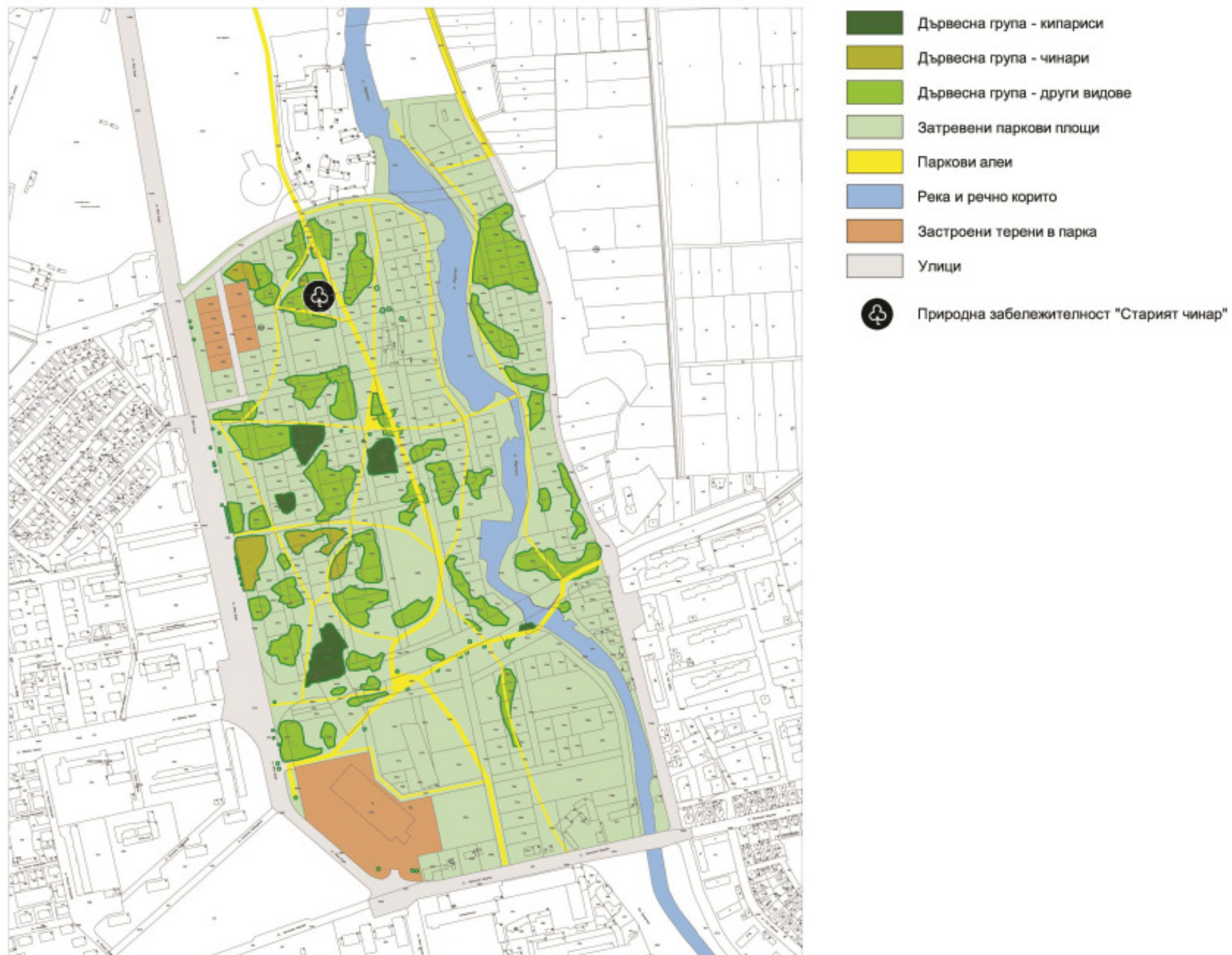
видове; да се осъществят възстановителни действия за опазване на вековното дърво Стария чинар."

В духа на горните констатации и препоръки с разработения проект за изменение на ОУП гр. Стара Загора за територията на кв/парк "Бедечка" се предвижда предназначение "за парк и озеленяване" (Оз), Предвижда се в последващ подробен устройствен план и в специализиран паркоустройствен проект да бъде максимално съхранена дървесната растителност и във възможната степен - заложена алейна мрежа, като се използва подходящо и осъщественото в миналото моделиране на терена. За речното корито предложението е да не се предвиждат корекции с оглед максимално да се запази флората и фауната по поречието.

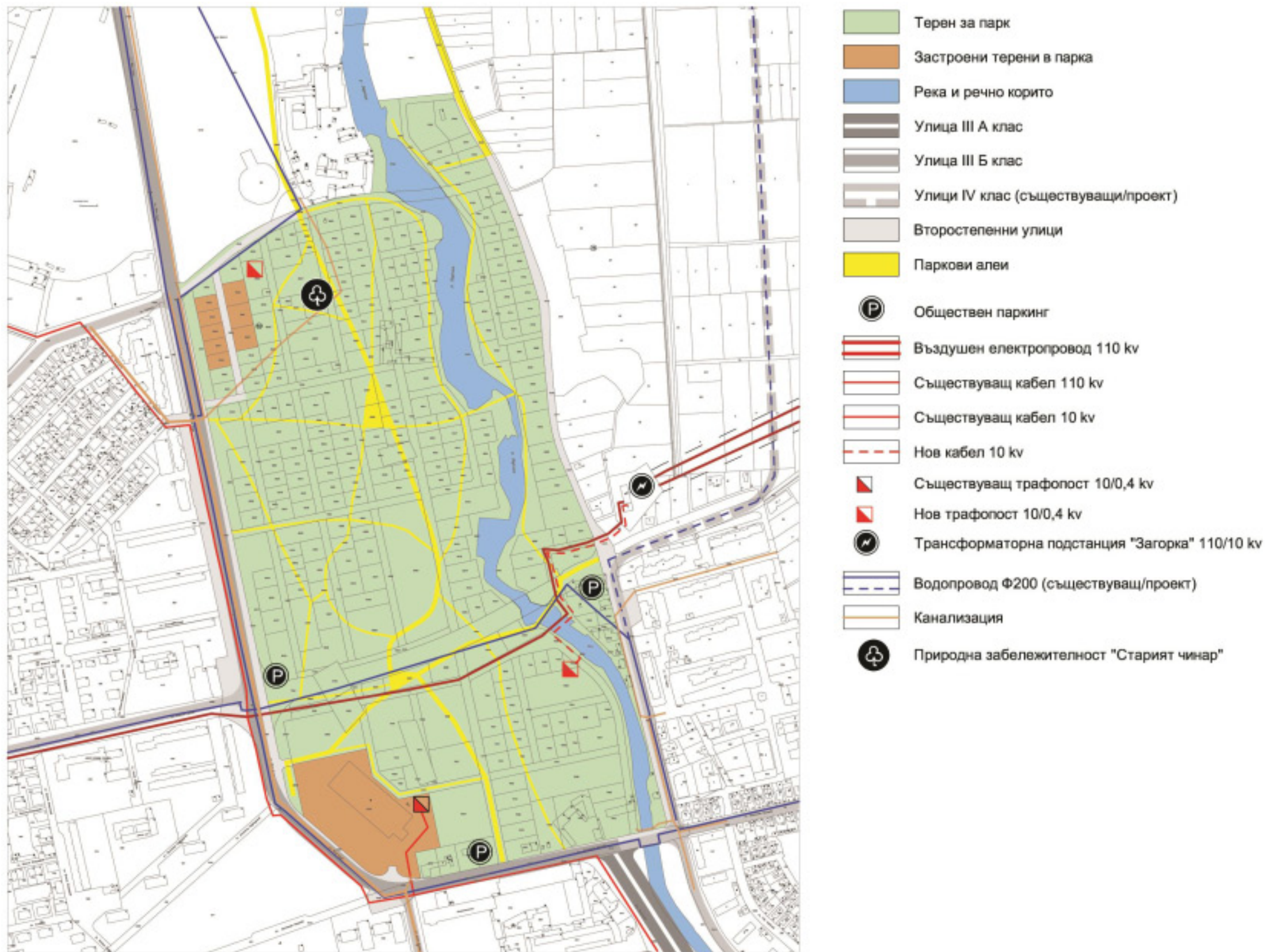
Територията на парка, след придобиването ѝ от общината, следва да се третира като защитена по смисъла на чл. 62, ал.3 на ЗУТ, в който е записано: "Съществуващи озеленени площи, представляващи публична собственост, се устройват и опазват като защитени територии по смисъла на чл. 8, т.4" С други думи според духа на закона те се приравняват към защитените природни територии.



Фиг. 16. Вековно дърво в парка „Бедечка“ – „Старият чинар“



Фиг. 17. Проект за изменение на действащия ОУП на гр. Стара Загора за територията на кв./парк «Бедечка», схема на растителността



Фиг. 18. Проект за изменение на действащия ОУП на гр. Стара Загора за територията на кв./парк «Бедечка», схема на транспортната и техническата инфраструктура

10. ТРАНСПОРТНО-КОМУНИКАЦИОННО РЕШЕНИЕ

Транспортно-комуникационното решение на ОУП дава следните предвиждания за разработваната територия:

Тангиращата територията улица "Иван Вазов" и нейното продължение по ул. "Христина Морфова" получава профил на четирилентова улица от IIIA клас плюс велосипедна алея от страната на парка. Предвидена е двулентова улица от IV клас в посока запад – изток по трасето на алеята към фабрика "Труд", която премества река Бедечка и преминава на източния ѝ бряг в местността Каймака. Тя има връзка със събирателната улица от IV клас с направление север – юг в местността Каймака. Предвидена е четирилентова улица от IIIA клас, като продължение на ул. "Аугуста Траяна" в посока изток, която преминава през територията на парка, през местността Каймака източно от реката, прехвърля ж.п. линията с надлез и достига до кръгово кръстовище на пътя от с. Хрищени и източната производствена зона. Тази връзка е замислена като северен обход на градската територия, който би осъществил кореспонденции изток – запад, без да преминава през центъра на града.

Отчетено е, че това е компромисно решение по отношение целостта на парковата територия, която се разкъсва от предвидената улица.

Затова в проектното предложение за изменение на ОУП се предвижда премахване на улицата от IIIA клас, която пресича територията на парка в посока запад - изток по този начин нарушава неговата цялост, затруднява подходите към парка откъм града и смущава спокойствието на парковата територия. Обосновката за премахването на улицата е следната:

Предвиждането на тази улица в ОУП е продиктувано от необходимостта да осигури връзка на ново предвидените жилищни територии на изток от р. Бедечка с града и с неговия център. Тази връзка може да се осъществява по-успешно по ул. "Христина Морфова" и по булевард "Крайречен". Другата функция на предвидената в ОУП улица, пресичаща парка, е да осъществява, като своеобразен обход от север, кореспонденциите изток-запад от с. Хрищени и източната производствена зона към западните територии на града по ул. "Аугуста Траяна". Трасето на ул. "Аугуста Траяна" обаче е с много по-тесен профил от ново предвидената улица през парка, което също поставя под съмнение ефикасността на тази връзка. Като алтернатива, вместо пробив през парка, за продължение на ул. "Аугуста Траяна" в източна посока може да се използват трасетата на ул. "Христина Морфова", ул. "Самарско знаме" и ул. "Виктор Юго" с надлез над ж.п. линията и връзка с шосето за с. Хрищени и източната производствена зона.

Във варианта на проектното предложение е предвидено още премахване и на предвидената улица от IV клас по трасето на алеята към фабрика "Труд" с преминаването ѝ на източния бряг на река Бедечка в местността Каймака. Това е свързано с бъдещо премахване на фабрика "Труд" от парка и превръщането на територията ѝ в паркова. По този начин парк "Бедечка" в целия му обхват – северната част с езерото и южната част, ще бъде необезпокоявана от автомобилно движение паркова територия.

За улесняване достъпа до парка се предвижда на три места устройване на буферни паркинги. Единият е при мястото на съществуващия паркинг при вливането на ул. "Аугуста Траяна" в ул. "Иван Вазов" с предвидено леко разширяване. Вторият е при подхода от юг срещу училището на електротехникума на мястото на съществуващи леки постройки. Третият е при подхода от изток от кв. "Самара" също на мястото на нерегламентирани постройки, които следва да се премахнат.

11. ИНФРАСТРУКТУРНИ МРЕЖИ

Предвидената основна функция на територията за парк (Оз) не предполага развитие на мрежи на техническата инфраструктура, с изключение на съществуващите вече такива, които ще обслужват терените с предназначение за жилищни и обществени делови функции (СодоЖм) и терена на изградения хипермаркет "Кауфланд" (Одо).

Електроснабдяване

Източник на електроенергия за града се явява общата електроенергийна система на страната, посредством трансформаторните подстанции ВН/СН. На разглежданата територия попада ел. подстанцията "Загорка", трансформираща високото напрежение /ВН/ -110 kV в средно напрежение /СН/ - 10 kV, каквото е работното напрежение в централната част на града.

Подстанция "Загорка" се захранва на 110 кV от системната подстанция "Стара Загора" 220/110 kV посредством два електропровода 110 kV, показани на схемата. Допълнително изградената кабелна връзка 110 kV /също показана на схемата/ към подстанция "Траяна" подобрява сигурността и оперативността в захранването с възможност за резервиране в аварийни ситуации. Инсталираната мощност в подстанция "Загорка" е 2x25 мВа.

На територията на парк "Бедечка" е изграден един трафопост -ТП 1x1000kVa за нуждите на ситуирания в югозападната част обект на "Кауфланд". ТП "Кауфланд" се захранва чрез разкъсване на съществуващия кабел 10 kV от подстанция "Зора"

за МОЛ "Галерия", преминаващ през разглежданата територия и показан на схемата.

За хранването на изграждащите се в северозападната част на парка жилищни сгради се предвижда един нов трафопост, чието точно ситуиране и начин на хранване ще бъде предмет на следващата фаза на проектиране.

Бъдещото развитие на спортния комплекс, предвиден в югоизточната част на парка може да наложи изграждане на нов трафопост и в тази част, като и неговото ситуиране и начин на хранването ще бъдат предмет на фаза ПУП.

Водоснабдяване

Територията на кв./парк "Бедечка" попада в северната част на град Стара Загора, която се водоснабдява от напорния резервоар "Голеш-висока зона", изграден през 1982 г. Резервоарът е с обем 1250м³ и хранва тази зона посредством външен водопровод Ф250 мм, преминаващ по ул. "Иван Вазов" (показан на схемата). През североизточната част на разглежданата територия преминава главен водопровод Ф150 мм, а през южната – по ул. "Христина Морфова" - водопровод Ф200 мм и водопровод Ф426 мм като част от системата главни водопроводи на града (също показани на схемата).

Във връзка с бъдещото развитие на града и за оптимизиране на водоснабдителната система, се предвижда изграждане на два допълнителни главни водопровода, хранени от резервоар "Голеш". Те ще се свържат със съществуващите главни водопроводи в южната част на парк "Бедечка", с което ще се подобрят възможностите за водоснабдяване на разглежданата територия (на схемата е показан по-близо ситуирания водопровод, западно от р. Бедечка – по ул. "Иван Вазов").

Вътрешната водопроводна мрежа в града е изградена преобладаващо от етернитови водопроводи, както и стоманени и чугунени водопроводи с над 30 годишен период на експлоатация, водещ до висока аварийност и големи загуби на питейна вода. Реконструкцията на амортизираната вътрешна водопроводна мрежа предвижда подмяната на водопроводите с тръби полиетилен - висока плътност /ПЕВП/.

С полиетилен-висока плътност ще бъде изградена и вътрешната водопроводна мрежа в разглежданата територия, необходима за водоснабдяването на изграждащите се в северозападната част на парка жилищни сгради и на спортния комплекс, предвиден в югоизточната част. Тя ще бъде свързана към минаващите в близост главни водопроводи, като конкретното ѝ развитие ще бъде предмет на следващата фаза на проектиране-ПУП.

Канализация

Разглежданата територия се обслужва от съществуващ канализационен колектор, преминаващ западно по ул. "Иван Вазов" и на юг-по ул. "Ангел Кънчев" (показан на схемата). Колекторът е с яйцевиден стоманобетонен профил 800/1200 мм и отвежда отпадъчните води, които по-рано са били зауствани директно в р. Бедечка, към градската пречиствателна станция ГПСОВ "Ст. Загора".

В северозападната част на кв./парк "Бедечка" е изградена канализация за смесени отпадъчни води от бетонови тръби Ф300мм, която се включва в съществуващия колектор.

Канализацията за отвеждане на отпадъчните води от новоизграждащите се жилищни сгради в северозападната част на територията също ще се включи към минаващия наблизо съществуващ колектор.

Бъдещото развитие на парка ще наложи изграждане на канализация за отвеждане на дъждовните води, които ще се отведат в р. Бедечка

Конкретното развитие на канализационната мрежа в разглежданата територия ще бъде предмет на следващата фаза на проектиране - ПУП.

12. ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ИЗРАБОТВАНЕТО НА ПУП

След процедурата и одобряването на изменението на ОУП, следва да се възложи проектиране на ПУП, с който да се предвиди конкретното предназначение и режим на устройство на поземлените имоти според техническото задание - за публични потребности (озеленяване, спорт и атракции), както и на имотите с реализирано вече застрояване (8-те имота с получени разрешения за строеж и хипермаркета "Кауфланд"). В парковата територия с ПУП следва да се предвиди обединяване на имотите в няколко големи имота с предназначение за публични потребности – "за парково озеленяване" (Оз) и "за озеленяване, спорт и атракции" (ОзСа). Със специализиран паркоустройствен план следва да се реши конкретно устройството на парковата територия. За целта е препоръчително с паркоустройствения план да се предвидят съответни мероприятия за поддържане и развитие на растителността, да се използва и доразвие алейната мрежа, да се използват наличните моделирани теренни форми. Специално внимание следва да се отдели на реката и речното корито, което представлява важен от екологическа и естетическа гледна точка елемент в градската територия.

