

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ОБОСНОВКА ЗА ОБХВАТА НА ЗОНИ ЗА ВЪЗДЕЙСТВИЕ

ИНТЕГРИРАН ПЛАН ЗА ГРАДСКО ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ И РАЗВИТИЕ НА
ГР. ГОРНА ОРЯХОВИЦА



I. Съдържание

I.	Съдържание.....	1
II.	Опис на таблиците	2
III.	Опис на фигурите	2
IV.	Опис на карто-схемите	2
V.	Опис на приложенията	2
VI.	Използвани съкращения	3
1.	Същност на зоните за въздействие на ИПГВР на гр. Горна Оряховица.....	4
2.	Методология на селекцията на потенциални територии за градско възстановяване и развитие.....	5
2.1.	Първи етап.....	5
2.2.	Втори етап.....	7
2.3.	Трети етап	8
3.	Представяне на зоната на публични функции с висока обществена значимост – обхват и аргументация	8
4.	Представяне на зоната с потенциал за икономическо развитие – обхват и аргументация	13
5.	Оценка на жилищните квартали (структурни единици) и представяне на зоната с преобладаващ социален характер	17
6.	Предложение за линейни обекти.....	23
7.	Предложение на зони за въздействие	24

II. Опис на таблиците

Табл. 1.	Площ на структурните единици на гр. Горна Оряховица	7
Табл. 2.	Осреднена оценка на структурните единици	17
Табл. 3.	Брой лоши оценки по структурни единици в първа група критерии	19
Табл. 4.	Брой лоши оценки по структурни единици във втора група критерии.....	19
Табл. 5.	Брой лоши оценки по структурни единици в трета група критерии.....	20
Табл. 6.	Баланс на предложените зони за въздействие	24

III. Опис на фигурите

Фиг. 1.	Сателитна снимка на структурна единица „Център“ на гр. Горна Оряховица	8
Фиг. 2.	Габарити и състояние на ул. „Вичо Грънчаров“ и ул. „Цар Освободител“	13
Фиг. 3.	Брой жилища по квартали.....	21

IV. Опис на карто-схемите

Карто-схема 1.	Структурни единици на гр. Горна Оряховица	6
Карто-схема 2.	Предложение за зона с публични функции	12
Карто-схема 3.	Предложение за зона с потенциал за икономическо развитие	16
Карто-схема 4.	Предложение за зона със социален характер.....	22
Карто-схема 5.	Предложение за зони за въздействие на ИПГВР на гр. Горна Оряховица...	25

V. Опис на приложенията

Приложение 1.	Карта на структурните единици на гр. Горна Оряховица.....	26
Приложение 2.	Карта на предложенията за зони за въздействие на ИПГВР на гр. Горна Оряховица.....	27



ЕВРОПЕЙСКИ
ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО
РАЗВИТИЕ

ИЗГОТВЯНЕ НА ИНТЕГРИРАН ПЛАН ЗА ГРАДСКО ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ И РАЗВИТИЕ НА ГРАД ГОРНА ОРЯХОВИЦА

Проектът се финансира от Европейския фонд за регионално развитие и
държавния бюджет на Република България

ОПЕРАТИВНА
ПРОГРАМА
"РЕГИОНАЛНО
РАЗВИТИЕ"
2007-2013
www.bgregio.eu
Инвестираме
във вашето
бъдеще



VI. Използвани съкращения

ИПГВР	Интегриран план за градско възстановяване и развитие
МБАЛ	Многопрофилна болница за активно лечение
МОПТ	Масов обществен пътнически транспорт
МРРБ	Министерство на регионалното развитие и благоустройството
ОУП	Общ устройствен план
СМФ	Смесена многофункционална зона
СОУ	Средно общообразователно училище
ЦГЧ	Централна градска част

1. Същност на зоните за въздействие на ИПГВР на гр. Горна Оряховица

Принципът на териториална концентрация е основен за ИПГВР. В ИПГВР на градовете от 1-во до 3-то ниво, към които спада Горна Оряховица, този принцип се изразява в избора на зони за въздействие в строителните граници на града. Разбирането на екипа, изработващ ИПГВР на гр. Горна Оряховица за „базирания на зони подход“ е залегнало още в Увода на ИПГВР. Съгласно Методическите насоки за разработване и прилагане на Интегрирани планове за градско възстановяване и развитие, издадени от МРРБ през 2010 г., зоната за въздействие представлява „обособена градска територия с определено основно функционално предназначение, със сходни характеристики и състояние на физическата среда, социална и етническа структура на населението и характер и структура на основните фондове“. Различават се три вида – зона с преобладаващ социален характер, зона с потенциал за икономическо развитие и зона на публична функция с висока обществена значимост. В тези зони ще се съсредоточат наличните ресурси през периода до 2020 г., като се счита, че „енергията на развитие“, генерирана в тях, ще се разпространи и ще спомогне за развитието и на съседните градски територии, като дори ще окаже благоприятно влияние върху цялата община. Концентрацията на ресурси и активности в добре проучени и аргументирани зони за въздействие е гаранция за мултиплициране на положителния ефект от интервенциите. Това обуславя важността на оптималния избор на трите зони за въздействие на гр. Горна Оряховица.

С оглед на този избор, е задължително да се определи същността на всеки вид зона за въздействие и признаците за интегрираност, които трябва да ги характеризират, съобразно Методическите насоки:

- **Зоните с преобладаващ социален характер** представляват територии с преобладаващи жилищни функции (жилищни квартали), характеризирани се с влошени физически (техническа инфраструктура, сграден фонд, зелени пространства, градско обзавеждане) и социално-икономически характеристики. Признакът на интегрираност при зоните с преобладаващ социален характер е комплексното отчитане състоянието на жилищната среда – проблеми на обитаването, техническа и социална инфраструктура, жизнена среда;
- **Зони на публични функции с висока обществена значимост** могат да бъдат централни градски части и други зони с концентрация на функции с публичен характер с висока обществена значимост – административни и други обществени сгради, пешеходни зони, недвижими културни ценности, обекти за спорт и отдих с общоградско значение. Съгласно Методическите насоки, признакът на интегрираност при този вид зони е обхващането на широк набор от проблеми, чието облекчаване ще засегне цялото или голяма част от населението като подобри качеството му на живот и подобри естетическите и екологичните качества на средата и потенциала ѝ за развитие;
- **Зоните с потенциал за икономическо развитие** са територии с основно предназначение за производствени и други бизнес дейности, имащи функционални

характеристики и състояние на техническата инфраструктура, които не удовлетворяват инвестиционното търсене за развитие на съществуващи и нови икономически дейности. Съществена характеристика с висока тежест за избора е наличието на свободни терени със съответно устройствено отреждане и хомогенна собственост.

2. Методология на селекцията на потенциални територии за градско възстановяване и развитие

Съгласно Техническото задание на Възложителя, зоните за въздействие на ИПГВР на гр. Горна Оряховица се определят въз основа на резултатите от целевия и проблемен анализ и консултираната с местната администрация и другите заинтересовани страни визия за развитие на града. Зоните за въздействие се определят в рамките на обособена градска територия – „структурна единица“. За целта, структурните единици, на които градът се разделя се подлагат на оценка съгласно критериите за определяне на зони за въздействие – Приложение №1 от Методически насоките за разработване и прилагане на Интегрирани планове за градско възстановяване и развитие, МРРБ, 2010. Конкретният им обхват се съобразява и с резултатите от горепосочените два документа и с други фактори като налични ресурси за реализация на предвижданията. Най-общо, изборът на зони за въздействие преминава през 3 етапа.

2.1. Първи етап

През първия етап от избора на зони за въздействие на ИПГВР на гр. Горна Оряховица градската територията се разделя на „структурни единици“. ИПГВР възприема териториалната структура, използвана в Общия устройствен план на града, като с минимални различия, границите на структурните единици съответстват на тези на действащите подробни устройствени планове. Гр. Горна Оряховица има общо 8 структурни единици – 4 жилищни квартала (Централна градска част, район Север (познат като жк Пролет), кв. Гарата и кв. Калтинец), 2 производствени зони (Северна и Източна), Център (ядрото, наситено с публични функции) и жп ареал. Структурните единици са показани в **Карто-схема №1** и **Приложение №1**.

Следва да се уточни, че макар основната територия, заета от Северната промишлена зона да е разположена източно от кв. Калтинец, част от нея е разположена западно от него и тангира на север гаровия ареал. Тъй като ИПГВР не позволява пространствена разпокъсаност на зоните за въздействие, по-малката в площно отношение част е приобщена към гаровия ареал. Гаровият ареал не съдържа характеристиките на нито една от трите вида зони за въздействие, поради което той не подлежи на оценка.

В **Таблица №1** е поместена площта на всяка структурна единица и относителният дял на тази площ от територията, попадаща в регулационните граници на града. В ОУП на града са предвидени разширения на урбанизираната територия извън тази на посочените структурни единици, поради което сборът на площта на структурните единици е по-малък от площта на територията в строителни граници според приет ОУП.



ЕВРОПЕЙСКИ
ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО
РАЗВИТИЕ

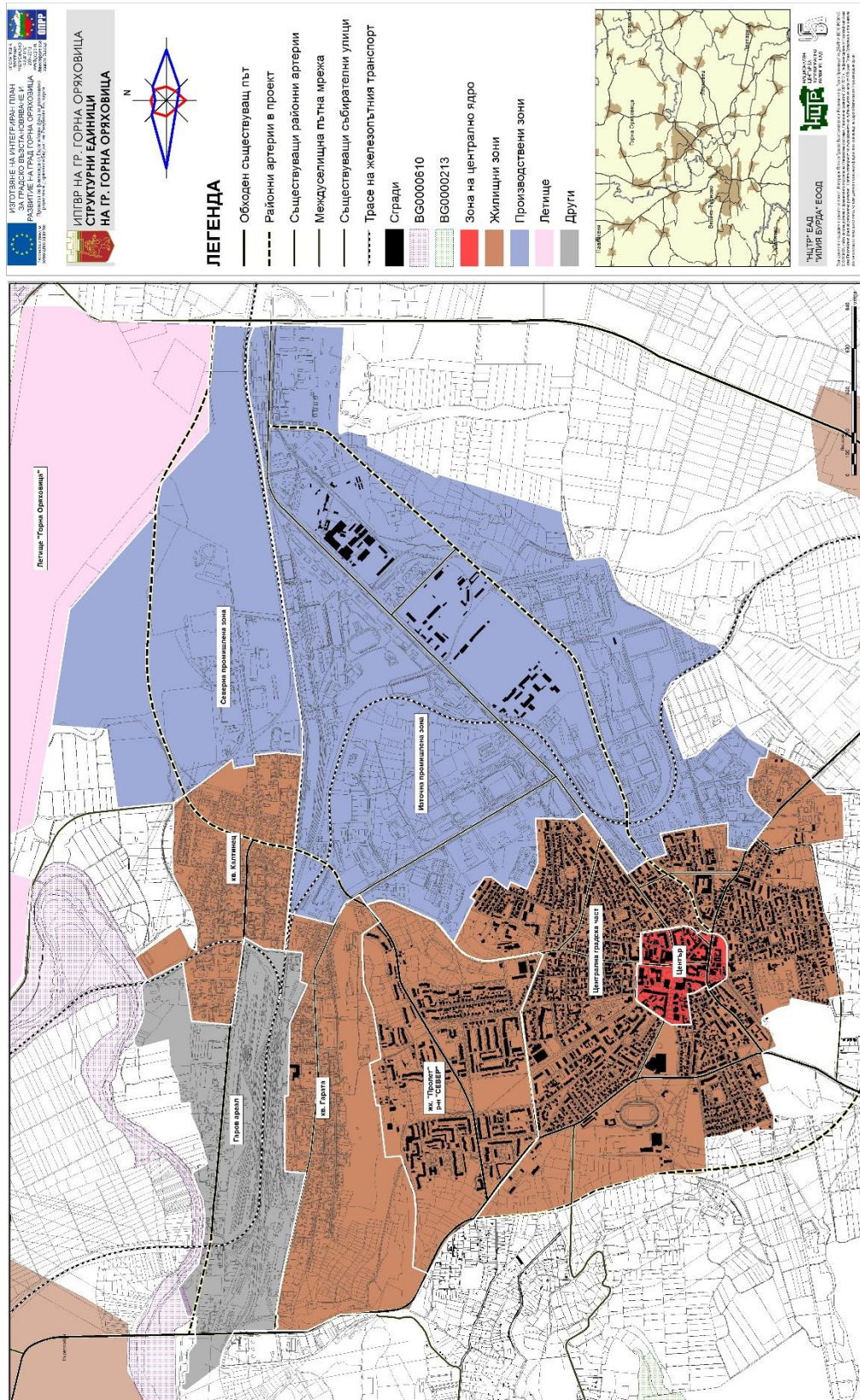
ИЗГОТВЯНЕ НА ИНТЕГРИРАН ПЛАН ЗА ГРАДСКО ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ И РАЗВИТИЕ НА ГРАД ГОРНА ОРЯХОВИЦА

Проектът се финансира от Европейския фонд за регионално развитие и
държавния бюджет на Република България

ОПЕРАТИВНА
ПРОГРАМА
"РЕГИОНАЛНО
РАЗВИТИЕ"
2007-2013
www.bgregio.eu
Инвестираме
във вашето
бъдеще



Карто-схема 1. Структурни единици на гр. Горна Оряховица



Този документ е създаден в рамките на проект „Интегриран План за Градско Възстановяване и Развитие на гр. Горна Оряховица“ по ДБФП № BG161PO001/5-03/2013/006, който се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Регионално развитие“ 2007-2013 г., съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския фонд за регионално развитие. Цялата отговорност за съдържанието на публикацията се носи от Община Горна Оряховица и при никакви обстоятелства не може да се счита, че този документ отразява официалното становище на Европейския съюз и Управляващия орган.

Табл. 1. Площ на структурните единици на гр. Горна Оряховица

Структурни единици	Площ (кв. м)	Площ (ха)	% от територия в стр. граници
Централна градска част	2383441,322	238,344	18,58%
р-н Север	1046811,279	104,681	8,16%
кв. Гарата	1005426,794	100,543	7,79%
кв. Калтинец	635106,113	63,511	4,95%
Северна промишлена зона	1610003,874	161,000	12,55%
Източна промишлена зона	4143626,896	414,363	32,30%
Център	161127,720	16,113	1,26%
Гаров (жп) ареал	978179,998	97,818	7,62%
Територия в стр. граници според приет ОУП	12829000,645	1282,900	100%

2.2. Втори етап

Вторият етап от подбора на зони за въздействие включва оценката на селектираните структурни единици. Гр. Горна Оряховица има само една обществена зона (зона на публични функции с висока обществена значимост) и това е центърът на града. Поради това, зоната от този вид не подлежи на оценка, а само на проучване, аргументация и прецизиране на точния ѝ обхват, с оглед на това обектите, включени в нея да са с голяма обществена значимост.

Горна Оряховица има 2 индустриални зони. Поради техният нехомогенен характер критериите за оценка няма да отразят потенциалът за развитие и същностните им характеристики в пълнота. Това налага 2-те потенциални икономически зони да бъдат подложени на задълбочено проучване и експертна оценка. В процеса на определяне на обхвата на икономическата зона, бяха интервюирани голяма част от представителите на бизнеса в гр. Горна Оряховица. Въз основа на експертното мнение и резултатите от тези срещи е определен точният обхват на зоната с потенциал за икономическо развитие.

По отношение на социалната зона, 4-те структурни единици, съответстващи на 4-те жилищни квартала в града, са подложени на оценка. В зона за въздействие от социален тип може да се включи само структурна единица, която отговаря поне на един критерий във всяка от трите групи: състояние на техническата инфраструктура и околната среда, социално-икономическо състояние, състояние на жилищния фонд. Оценката се прави като диапазонът на стойностите от статистически данни се разделя на три сектора. Най-позитивният сектор получава оценка „1” (относително най-добро състояние). Най-лошият получава оценка „3”, а средният сектор получава оценка „2”. Показателите, които не са обслужени от статистическа информация, са оценени от съответните експерти на база огледи и експертно мнение. Оценката на структурните единици не е абсолютна, а

относителна, което означава, че е правена въз основа на сравнителен метод между 4-те структурни единици. Следва да се обърне внимание, че представената оценка е осреднена на оценката на различните експерти по посочените критерии, т.е. отразява техните съображения.

2.3. Трети етап

В този етап се прави окончателен избор на обхвата на предложените зони за въздействие от трите типа, като въз основа на обществените консултации и експертната преценка са включени и предложения за важни, необходими за града свързващи линейни елементи.

3. Представяне на зоната на публични функции с висока обществена значимост – обхват и аргументация

В отдавна установената устройвена структура на гр. Горна Оряховица, понятието „център“ е идентифицирано в компактно пространство, ограничено от ул. „Хан Крум“ на запад и север, ул. Елена Грънчарова и ул. Янко Божанов на изток. На юг, зоната на градския център се простира до южната граница на пазара и автогарата – ул. Македония. Тази зона обхваща около 20 ха – само 1,6 % от територията в селищни граници по действащия ОУП на гр. Горна Оряховица.

Фиг. 1. Сателитна снимка на структурна единица „Център“ на гр. Горна Оряховица



Около централния градски площад, изграден по класически „социалистически модел“, е създадена рамка от обществени сгради – общината, ГУМ, културен дом, кино, поща, бивш партиен дом. Сега повечето от тези сгради са загубили или модифицирали функциите си. Структурен елемент на центъра е и пешеходната зона, изтегляща движение и погледност на запад към ландшафтната забележителност „Камъка“ (атрактивен скален венеч). В южната част на централната зона са пространствата на автогарата и пазара. Останалата част от застрояването е с преобладаващи жилищни функции.

В пространствено отношение, представената зона е ядро на подчертано радиална структура, прокарваща трафика през самия център поради отсъствието на изграден вътрешен ринг.

Пространства и обекти с висока обществена значимост са се формирали както в линейни структури по основните входно-изходни комуникационни оси, така и в дисперсна мрежа от точкови обекти в цялата заобикаляща центъра селищна структура. Това е компактният град, наричан „Централна градска част“ в официалното структурно деление. Независимо от наличието на значими публични пространства и обекти, силно доминиращата функция в компактният град е „обитаване“. По тази причина тази структурна единица е поставена за оценка сред другите жилищни единици, конкуриращи се за „Зона с преобладаващ социален характер“.

Следвайки методическите насоки, върху описаната зона са наложени критериите за оценка на „Зони на публични функции с висока обществена значимост“:

- Преобладаваща част от сградния фонд са сгради с административни и обществени функции;
- Наличие на пешеходни и публични пространства с висока обществена значимост;
- Концентрация на обществено значимо културно историческо наследство, в това число публични пространства, ансамбли, сгради и места;
- Наличие на характерна градска среда (сгради, пространства, елементи), определящи образа на града за граждани и посетители;
- Липсващи или лошо състояние на съществуващи системи на техническата инфраструктура, улични, тротоарни и алеийни настилки;
- Липсващи или недостатъчно развити елементи на МОПТ (редовни маршрутни линии и свързаната с тях инфраструктура);
- Неизградени, неблагоустроени, необзаведени или в лошо състояние елементи на градската жизнена среда (озеленени площи за широко обществено ползване, зони за отдих, улично и алеийно осветление);
- Незадоволително състояние на сградния фонд с административни и обществени функции;
- Ниска степен на енергийна ефективност на сградния фонд;
- Среда с нарушени екологични параметри:
- Влошено качество на атмосферния въздух и наличие на акустично замърсяване;
- Проблеми, свързани със замърсяване на повърхностни води, наводнения и високи нива на подпочвени води;
- Проблеми, свързани с активни или потенциални свлачища, добив на инертни материали, сеизмични явления и замърсяване на почвите с тежки метали и металоиди;
- Неблагоприятност на средата, свързана с микроклиматичен комфорт и степен на озелененост.

Ролята на горните критерии в контекста на гр. Горна Оряховица беше не да приоритизират една от няколко възможни зони за въздействие (защото съществува само една), а да

мотивират разширен обхват на градския център, покриващ всички обекти и пространства с висока обществена значимост и потребност от намеса за обновяване и развитие.

Така се стигна до обхвата на зоната с публични функции с висока обществена значимост (**Карто-схема №2**):

- **Разширение на запад по оста на пешеходната зона до стадион «Локомотив» и прилежащата му територия.** В това разширение попадат и: всички елементи на спортния комплекс с принадлежащата паркова територия, детския кът с прилежащия недостроен басейн, магазинът Кауфланд с остатъка от паркова среда в оста на пешеходната зона. Освен комплексни обновителни операции, в това разширение ще се търси: пространствена и функционална обвързаност между центъра, спортно-рекреационния комплекс и прилежащите в оста, но извън очертанията на града – манастир «Св. Илия», х. Божур и м. «Камъка». Основен елемент ще бъде продължена мрежа от пешеходни и велоалеи, както и леки спортни съоръжения. Територията има пространствен потенциал за ново строителство – както в сферата «спорт – рекреация», така и еднофамилно жилищно строителство (в северната част на това разширение). По-конкретно, територията обхваната от това разширение отговаря на **следните критерии** за избор на зона с публични функции:
 - Сграден фонд с преобладаващи публични функции, незадоволително състояние и ниска енергийна ефективност - НЧ „Братя Грънчарови“, Летен театър, спортна зала „Никола Петров“, Стадион „Локомотив“, хипермаркет, „Младежки дом“ и др.;
 - Наличие на пешеходни и публични пространства и на характерна градска среда, формираща автентичния градския облик - парк „Детски кът“, пешеходна ос – продължение на централния площад, визуален контакт с „Камъка“ – един от символите на града;
 - Лошо състояние на техническата инфраструктура и елементите на градската среда;
 - Проблеми, свързани с активни или потенциални свлачища (районът около стадион „Локомотив“);
 - Ниски микроклиматичен комфорт и степен на озелененост.
- **Разширение на югозапад по ул. „Патриарх Евтимий“ до изхода към Арбанаси.** Това е един от престижните входове на града и целият уличен коридор създава първите впечатления за гостите. Освен това, в югозападното разширение попада и паркът „Градска градина“, който въпреки големия си рекреационен потенциал, към момента е занемарен и не е сред предпочитаните места за ежедневен отдих. Територията, която попада в това разширение, отговаря на **следните критерии** от Методическите насоки:
 - Сграден фонд с преобладаващи публични функции, незадоволително състояние и ниска енергийна ефективност – З ОУ „Св. Св. Кирил и Методий“, църква „Свети Никола“, ЦДГ „Здравец“
 - Наличие на пешеходни и публични пространства и на характерна градска среда, формираща автентичния градския облик - парк „Градска градина“, пазарът;
 - Наличие на обекти на културно-историческото наследство – църква „Св. Никола“;
 - Лошо състояние на техническата инфраструктура и елементите на градската среда;
 - Ниски микроклиматичен комфорт и степен на озелененост;

- Влошено качество на атмосферния въздух и наличие на акустично замърсяване по протежение на ул. „Патриарх Евтимий“ (входно-изходна артерия към Арбанаси и Велико Търново).
- **Разширение на югоизток по ул. „Отец Паисий“ до болницата и изхода към Лясковец.** Тази ос е важна не само заради комуникационните си функции, но и заради активния си обслужващ партер в прилежащото застрояване, както и болницата, която е с регионална значимост (и един от факторите за приобщаване на гр. Горна Оряховица към групата на областните градове – центрове). Освен цялостно обновяване на уличния коридор и теренът на общинската болница – МБАЛ «Св. Иван Рилски», друг потенциал за развитие в обхвата на това разширение е сградата на бившия Социален учебно-професионален център „Елена Грънчарова“. Необитаемата сграда представлява възможност за локализация на обект, предоставящ социални услуги. **Критериите**, на които югоизточното разширение отговаря са:
 - Сграден фонд с преобладаващи публични функции, незадоволително състояние и ниска енергийна ефективност – ДЯ „Еделвайс“, РПУ, СУПЦ „Елена Грънчарова“, МБАЛ „Св. Иван Рилски“, ДКЦ;
 - Лошо състояние на техническата инфраструктура и елементите на градската среда;
 - Ниски микроклиматичен комфорт и степен на озелененост;
 - Влошено качество на атмосферния въздух и наличие на акустично замърсяване – ул. „Отец Паисий“ (входно-изходно артерия към Лясковец).

В стремежа да се обхванат максимално много обществени пространства, в следващата стъпка по разширяване на зоната са приобщени граничещи с Центъра обекти като Районния съд, СОУ «Вичо Грънчаров», църквата „Св. Георги“, ЦДГ „Бодра смяна“, ОУ „Иван Вазов“ и др. Всички тези сгради освен, че са с публични функции, са във влошено състояние и имат необходимост от обновяване с оглед подобряване качеството на услугите, които предоставят и повишаване на енергийната им ефективност. Фактът, че повечето от тези обекти са с общоградско, а не само с локално значение, потвърждава необходимостта от включването им в зоната на публични функции с висока обществена значимост.

Останалите дисперсни елементи на системата от обществени сгради (най-вече обекти на образованието) ще намерят място в бюджета на ИПГВР в квотата от 20 %. За инвестиционния приоритет «енергийна ефективност», останалите извън зони за въздействие административни сгради, ще се възползват от либералното правило: «Енергийна ефективност в жилищни сгради и административни сгради на държавната и общинска администрация ще се финансира на цялата територия за 67-те града, без териториално ограничение в рамките на зоните за въздействие за градовете от 1-во, 2-ро и 3-то ниво».



ЕВРОПЕЙСКИ
ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО
РАЗВИТИЕ

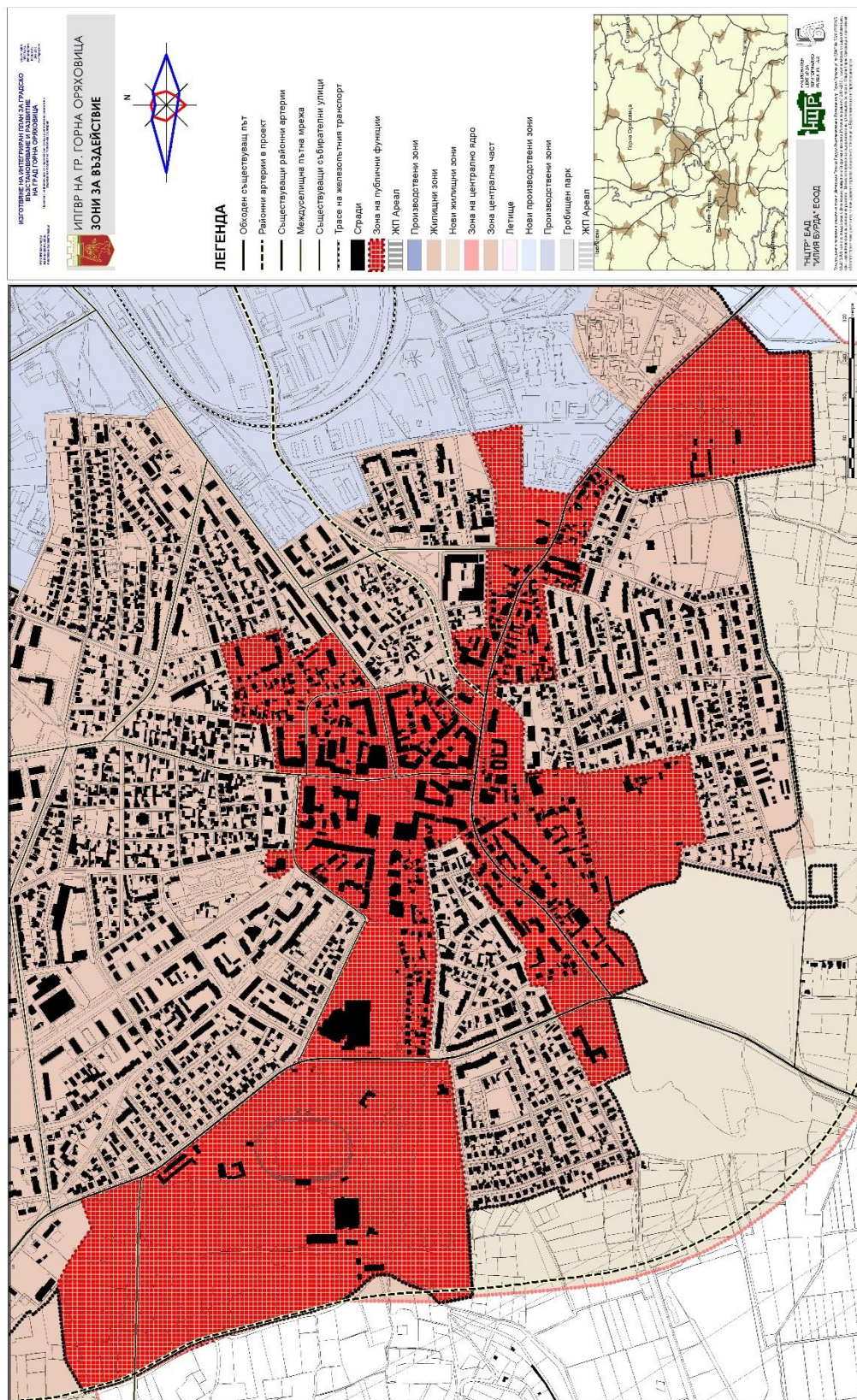
ИЗГОТВЯНЕ НА ИНТЕГРИРАН ПЛАН ЗА ГРАДСКО ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ И РАЗВИТИЕ НА ГРАД ГОРНА ОРЯХОВИЦА

Проектът се финансира от Европейския фонд за регионално развитие и
държавния бюджет на Република България

ОПЕРАТИВНА
ПРОГРАМА
"РЕГИОНАЛНО
РАЗВИТИЕ"
2007-2013
www.bgregio.eu
Инвестираме
във вашето
бъдеще



Карто-схема 2. Предложение за зона с публични функции

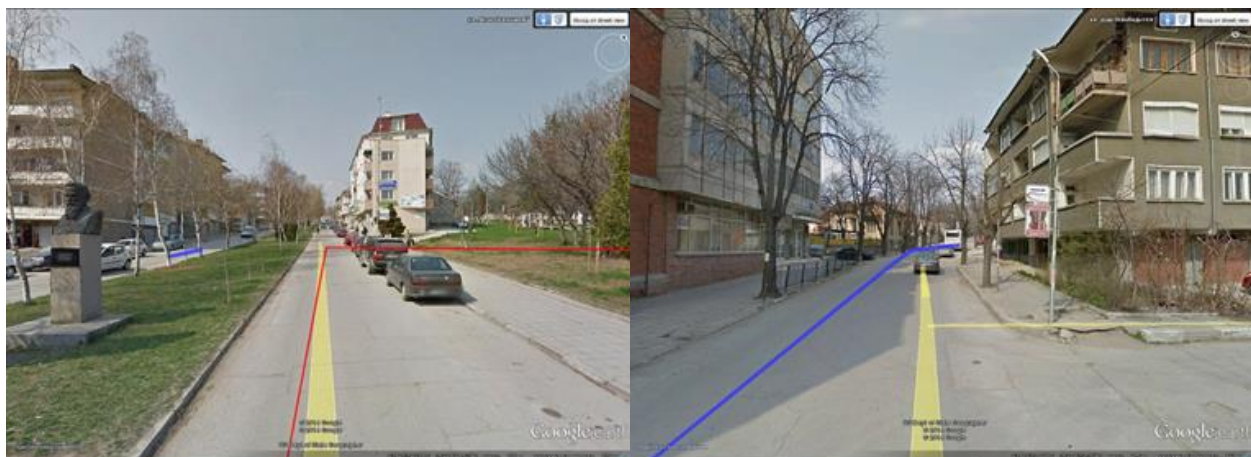


Този документ е създаден в рамките на проект „Интегриран План за Градско Възстановяване и Развитие на гр. Горна Оряховица“ по ДБФП № VG161PO001/5-03/2013/006, който се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Регионално развитие“ 2007-2013 г., съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския фонд за регионално развитие. Цялата отговорност за съдържанието на публикацията се носи от Община Горна Оряховица и при никакви обстоятелства не може да се счита, че този документ отразява официалното становище на Европейския съюз и Управляващия орган.

За постигането на синергичен ефект и функционална обвързаност на основни градски системи, освен предложения площен обхват на «Зона на публични функции с висока обществена значимост», се предлагат и няколко линейни обекта:

- Главните комуникационни артерии към р-н Север (с над 9000 обитатели) – ул. „Вичо Грънчаров“ и ул. „Цар Освободител“ – за обновяване на цялото улично пространство, включително на зелените пространства и оптимизиране на паркирането (фиг. 1);
- Главната комуникационна артерия към Източна промишлена зона - ул. „Княз Борис I“;
- Главната комуникационна артерия към с. Първомайци – ул. „Васил Априлов“;
- «Мека» инфраструктура в направлението към «Камъка» - устройване и обзавеждане на пешеходни и велоалеи.

Фиг. 2. Габарити и състояние на ул. „Вичо Грънчаров“ и ул. „Цар Освободител“



4. Представяне на зоната с потенциал за икономическо развитие – обхват и аргументация

Критериите за оценка на този вид зони включват следните показатели:

- Концентрация на икономически дейности;
- Наличие на инвестиционен интерес;
- Наличие на свободни (неусвоени или изоставени) терени в зоната;
- Техническа инфраструктура с нужда от обновяване, рехабилитация или реконструкция;
- Необходимост от изграждане/доизграждане на довеждаща транспортна и техническа инфраструктура, осигуряване на достъп до зоната;
- Предвидени терени в действащите устройствени планове за икономически/бизнес функции - развитие на производства и предприятия;
- Среда с нарушени екологични параметри: Влошено качество на атмосферния въздух и наличие на акустично замърсяване, проблеми, свързани със замърсяване на повърхностни води, наводнения и високи нива на подпочвени води, проблеми, свързани с активни или потенциални свлачища, добив на инертни материали,

сеизмични явления и замърсяване на почвите с тежки метали и металоиди, неблагоприятност на средата, свързана с микроклиматичен комфорт и степен на озелененост.

Подобно на много други, гр. Горна Оряховица е със силно хипертрофирана промишлена зона. Тя заема един монолитен пространствен сектор на града, но е разгледана в две структурни единици заради наличието на категоричен делител – жп арела.

Макар и формално, съществуват две структурни единици с производствен профил. Съгласно Методиката, изборът на една от тях за зона за въздействие, става след експертни оценки по съответните критерии и сравнение на тези оценки. В първоначален вариант на обосновката, „проиграването“ на тази оценка приоритизира Източната промишлена зона. Този резултат е формален и неизгоден за града, защото:

- В Източната зона ще се удовлетворят някои от нуждите за обновяване на техническата инфраструктура, но няма да се реализират свободните терени поради раздробена частна собственост и липса на всякаква инфраструктура. Същевременно, именно тук е локализирана активната индустрия на града;
- В Северната зона остава новопридобитото „съкровище“ за общината – бивш военен терен с контакт до летището, жп арела и ключов пътен възел. Сега тук критерият „инвестиционен интерес“ не работи по понятни причини. Но дори само с устройствена намеса (вече е изготвен проект за изменение на ОУП и нов ПУП – ПРЗ) и няколко маркетингови стъпки, оценката би се обърнала. Същевременно, освен потенциалът на описания имот, в тази зона няма нищо друго с видим потенциал или настоящ принос към местната икономика.

И така, ако посочим „формалният“ победител, градът губи най-реализуемия си потенциал. Затова е необходимо „Соломоновско“ решение, каквото е и предложеното от екипа – включват се частите от двете зони с най-голяма и обоснована нужда от обновяване и с най-голям и реализуем потенциал. Получава се убедителна конфигурация на територия, отговаряща както на приетите критерии, така и на интересите на града (което е най-важното):

- Концентрация на икономически дейности (в прилежащата до р-н Север част от Източната зона);
- Наличие на инвестиционен интерес (в същата част на Източна зона, но потенциален много по-висок – в устроения в бъдеще бивш военен терен);
- Наличие на свободни (неусвоени или изоставени) терени в зоната – в Източната зона – частни, раздробени, без инфраструктура, а в Северната – компактен общински имот с площ над 300 дка;
- Техническа инфраструктура с нужда от обновяване, рехабилитация или реконструкция – потребност, приложима за всяка част на промишлените зони, но с различна степен на важност, ако се наложи и помощен критерий „ефективност“. Най-ефективно би било обновяването в активната част на Източната зона;
- Необходимост от изграждане/доизграждане на довеждаща транспортна и техническа инфраструктура, осигуряване на достъп до зоната – доказани с ОУП потребности и решения има и за двете части на промишлената зона;
- Предвидени терени в действащите устройствени планове за икономически/бизнес функции - развитие на производства и предприятия – по заварения ОУП такива има и в двете части на промишлената зона, но с различна степен на реализуемост –

несравнимо по-надеждно е новото отреждане за бившия военен терен (в процедура);

- Среда с нарушени екологични параметри – екологичните проблеми в цялата промишлена зона са сравнително леки и отстраними с благоустройствени мерки – замърсяване на въздуха с фини прахови частици (предотвратимо с обновяване на уличните пространства и допълнително озеленяване), шумово замърсяване от прилежащия жп трафик (предотвратимо с акустични бариери).

В заключение, предложената конфигурация на „Зоната за въздействие с икономически потенциал“ отговаря напълно на наименованието си, на критериите и което е най-важно, на интересите на града. Тя е намерила одобрението и потвърждението както на общинската администрация, така и на активния местен бизнес .

За целите на по-нататъшното планиране и идентифициране на проектни пакети за намеса, предложената Зона с потенциал за икономическо развитие (Карто-схема №3) може условно да бъде разделена на три части.

Първата, източно разположена част, е най-активната в икономическо отношение зона от града. Тя включва предприятията по протежение на ул. „Иван Момчилов“ и граничи на запад с р-н Север (ул. „Цар Освободител), на югозапад с ЦГЧ, а на изток с ж.п. линията Горна Оряховица – Лясковец - Елена. В тази зона е съсредоточена икономическата мощ на града, което определя нейното значение и важноста там да бъде осигурена адекватна инфраструктура. Освен това, към тази част са приобщени неусвоени, бивши земеделски земи, отредени с ОУП на града за смесена многофункционална зона (СМФ). Но както беше отбелязано, те представляват дребни частни имоти без инфраструктура. Прогнозата за инвестиционно усвояване на тези теренни резерви е отвъд времевия хоризонт на настоящия планов период.

Втората част на зоната включва производствените и складовите терени, разположени южно от ул. „ Св. Княз Борис I“. На запад тази част завършва до терена на ПГ по хранителни технологии „Проф. д-р Асен Златаров“, на изток - до границата на землището на гр. Горна Оряховица, на север – до жп линията. От запад на североизток, частта включва терена на „Топливо“ АД, терена на Професионалната гимназия по хранителни технологии "Проф. д-р Асен Златаров", терена на Средното сержантско железопътно училище - Горна Оряховица (част от който в ОУП на града е отреден за СМФ) и редица предприятия, които въпреки липсата на голям потенциал за развитие, са работещи. Частта отредена за СМФ е все още държавна собственост, но с очаквана трансформация в общинска (макар и в непредвидимо бъдеще).

Третата условно обособена част на зоната обхваща територията между възел „Честово“ на изток, летище „Горна Оряховица“ на север и бившата керамична фабрика („Мизия-2000“ АД) на запад. Това е коментираният вече бивш военен терен, който е общинска собственост и е поле за реализация на инвестиционни намерения в умозримо бъдеще – в близките 2-3 години. В заданието за вече изготвения проект на ПУП – ПРЗ е включена устройствената възможност за създаване на класически индустриален парк с хомогенна собственост, единно управление и контролиран достъп. В стратегически план, това ще бъде основното инвестиционно поле на града в настоящия планов период и „плацдарм“ за прилагане на активна икономическа политика от страна на общинската администрация в партньорство с останалите заинтересовани страни. Като доказателство, изграждането на индустриален парк в този имот е идея, защитена в действащия общински план за развитие.



ЕВРОПЕЙСКИ
ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО
РАЗВИТИЕ

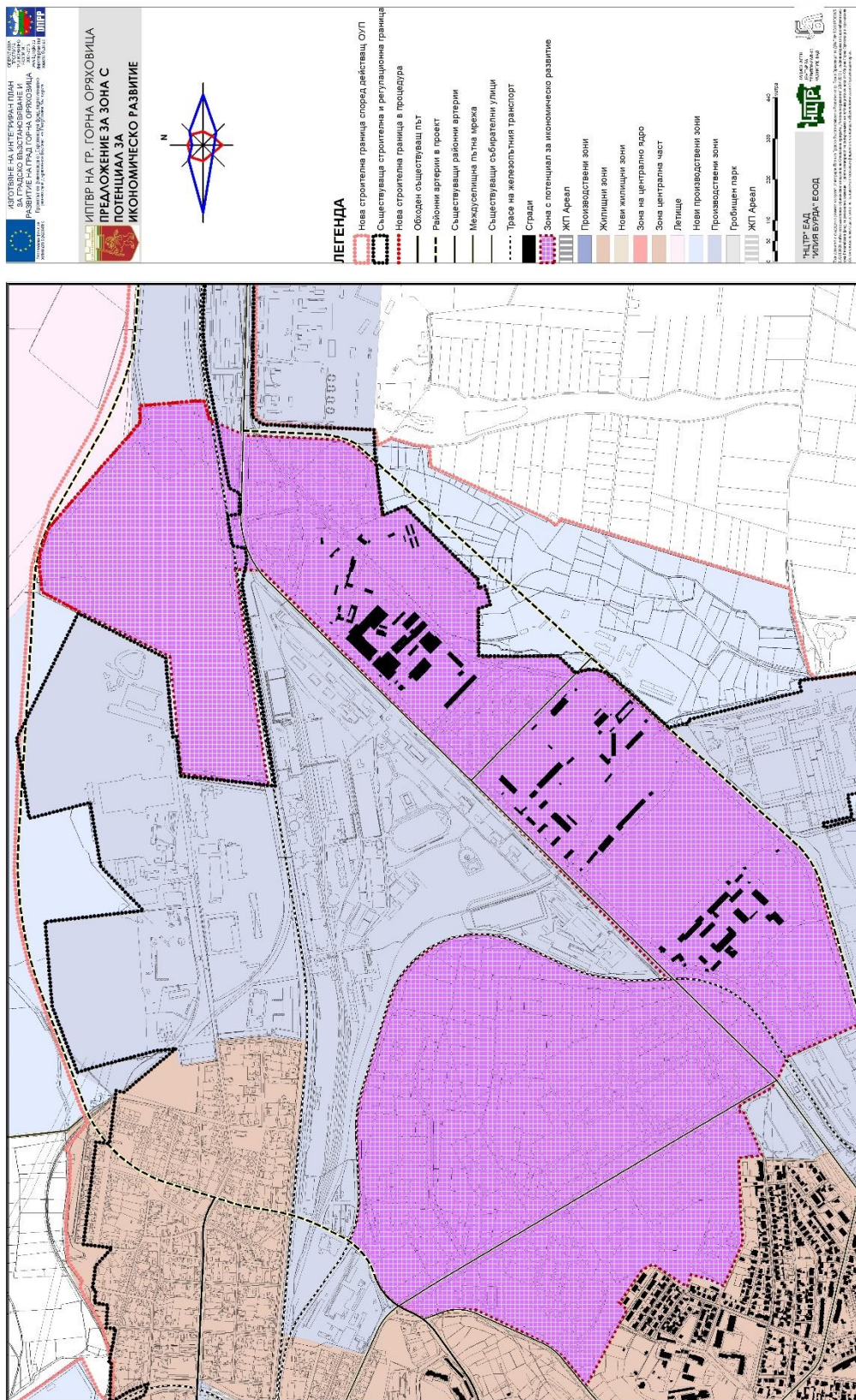
ИЗГОТВЯНЕ НА ИНТЕГРИРАН ПЛАН ЗА ГРАДСКО ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ И РАЗВИТИЕ НА ГРАД ГОРНА ОРЯХОВИЦА

Проектът се финансира от Европейския фонд за регионално развитие и
държавния бюджет на Република България

ОПЕРАТИВНА
ПРОГРАМА
"РЕГИОНАЛНО
РАЗВИТИЕ"
2007-2013
www.bgregio.eu
Инвестираме
във вашето
бъдеще



Карто-схема 3. Предложение за зона с потенциал за икономическо развитие



Този документ е създаден в рамките на проект „Интегриран План за Градско Възстановяване и Развитие на гр. Горна Оряховица“ по ДБФП № VG161PO001/5-03/2013/006, който се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Регионално развитие“ 2007-2013 г., съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския фонд за регионално развитие. Цялата отговорност за съдържанието на публикацията се носи от Община Горна Оряховица и при никакви обстоятелства не може да се счита, че този документ отразява официалното становище на Европейския съюз и Управляващия орган.

5. Оценка на жилищните квартали (структурни единици) и представяне на зоната с преобладаващ социален характер

Четирите структурни единици са подложени на оценка във всяка от трите групи критерии. Оценките са относителни и могат да приемат стойности от 1 до 3, като 1 е най-добрата, а 3 е най-лошата оценка. Резултатите са поместени в **Таблица №2**. В нея са поместени осреднените оценки, които всяка структурна единица е получила по всеки един критерий. Тъй като методиката на оценка взема предвид само лошите оценки в **таблиците №3, №4 и №5** е изложен броят на лошите оценки, които всяка структурна единица получава във всяка група критерии.

Табл. 2. Осреднена оценка на структурните единици

Оценка - зони с преобладаващ социален характер	Централна градска част	Р-н Север	кв. Гарата	кв. Калтинец
	Осреднена експертна оценка			
I група критерии: Състояние на техническата инфраструктура и околната среда				
Липсващи или лошо състояние на съществуващи системи на техническата инфраструктура				
Водоснабдяване	2	1	2	2
Канализация	2	1	2	2
Осветление	1	2	2	2
Електрозахранване	1	1	1	1
Телефонизация	1	1	1	1
Липсващи или лошо състояние на съществуващи системи на транспортната инфраструктура, улични, тротоарни и алеийни настилки				
Тротоари	2	3	2	3
Настилки	2	3	2	3
Алеийни настилки	2	3	2	3
Липсващи или недостатъчно развити елементи на МОПТ (редовни маршрутни линии и свързаната с тях инфраструктура)	1	2	1	2
Неизградени, неблагоустроени, необзаведени или в лошо състояние елементи на градската жизнена среда	1	2	3	2

(озеленени площи за широко обществено ползване, междублокови пространства, детски площадки, улично и алейно осветление)				
Среда с нарушени екологични параметри				
Влошено качество на атмосферния въздух и наличие на акустично замърсяване	2	1	3	1
Проблеми, свързани със замърсяване на повърхностни води, наводнения и високи нива на подпочвени води	1	1	1	1
Проблеми, свързани с активни или потенциални свлачища, сеизмични явления и замърсяване на почвите с тежки метали и металоиди	2	2	2	2
Неблагоприятност на средата, свързана с микроклиматичен комфорт, степен на озелененост и запрашеност	2	3	3	2
II група критерии: Социално-икономически				
Високо ниво на бедност и изолация	1	2	3	3
Високо ниво на продължителна безработица	1	1	2	3
Незадоволителни демографски показатели (висока смъртност, по-ниска продължителност на живота, нарушена образователна структура, прекалено висок брой членове на едно домакинство и др.)	2	3	3	3
Ниско ниво на икономически дейности	1	3	1	2
Значителна част от населението са етнически, малцинствени групи или имигранти, бегълци;	1	1	2	3
Нисък стандарт на образование, голям брой ученици, които напускат преждевременно училище	1	1	2	3
Ниска степен на енергийна ефективност на сградния фонд	2	3	1	1
Високо ниво на престъпност и нарушения на обществения ред	1	2	2	2
III група критерии: Физически и икономически параметри на жилищния фонд				
Наличие на жилищен фонд, разположен в различни типове многофамилни жилищни сгради, строени по индустриален способ, с потребност от обновяване.	2	3	1	1
Други жилищни сгради построени преди повече от 20 години.	2	3	3	3
Лошо състояние на сградния фонд	2	3	3	2
Ниски цени на недвижимата собственост	1	3	2	2

По отношение на техническата инфраструктура, централната градска част няма нито една лоша оценка, кв. „Калтинец“ и кв. „Гарата“ си поделят второто място, всеки с по 3 лоши оценки. Район „Север“ е с най-влошени характеристики в тази група критерии, като получава общо 4 лоши оценки, 3, от които касаят транспортната инфраструктура.

Табл. 3. Брой лоши оценки по структурни единици в първа група критерии

Структурна единица	Първа група критерии: Техническа инфраструктура и околна среда					Общ брой лоши критерии за група
	Състояние на техническата инфраструктура	Състояние на транспортната инфраструктура	Състояние на градската жизнена среда	Екологично състояние	Брой лоши оценки	
	Централна градска част	0	0	0		
р-н Север	0	3	0	1	4	
кв. Гарата	0	0	1	2	3	
кв. Калтинец	0	3	0	0	3	

Що се отнася до втората група критерии, които отразяват социално-икономическото състояние на средата, „първенец“ в класирането по лоши оценки е кв. „Калтинец“. Това се дължи най-вече на преобладаващото ромско население и произлизащите от това влошени социално-икономически показатели. Централната градска част отново няма нито една лоша оценка, а р-н „Север“ и кв. „Гарата“ имат съответно по 3 и 2 лоши оценки в тази група.

Табл. 4. Брой лоши оценки по структурни единици във втора група критерии

Структурна единица	Втора група критерии: Социално - икономически								Общ брой лоши критерии за група
	Бедност	Безработица	Демографски показатели	Икономическа активност	Етническа структура	Образователна структура	Енергийна ефективност	Престъпност	
	Брой лоши критерии								
Централна градска част	0	0	0	0	0	0	0	0	0
р-н Север	0	0	1	1	0	0	1	0	3
кв. Гарата	1	0	1	0	0	0	0	0	2
кв. Калтинец	1	1	1	0	1	1	0	0	5

В третата група критерии, в която фокусът е поставен върху състоянието на жилищния фонд, най-голям брой лоши оценки получава р-н „Север“. Това не е изненадващо предвид концентрацията на жилищни сгради, строени по индустриален способ, строени в този квартал. Централната градска част не получава лоши оценки и в тази група, като това не се дължи на факта, че в нея не се срещат проблеми от такова естество, а на това, че отнесено към състоянието на другите жилищни квартали, нейното е по-добро.

Табл. 5. Брой лоши оценки по структурни единици в трета група критерии

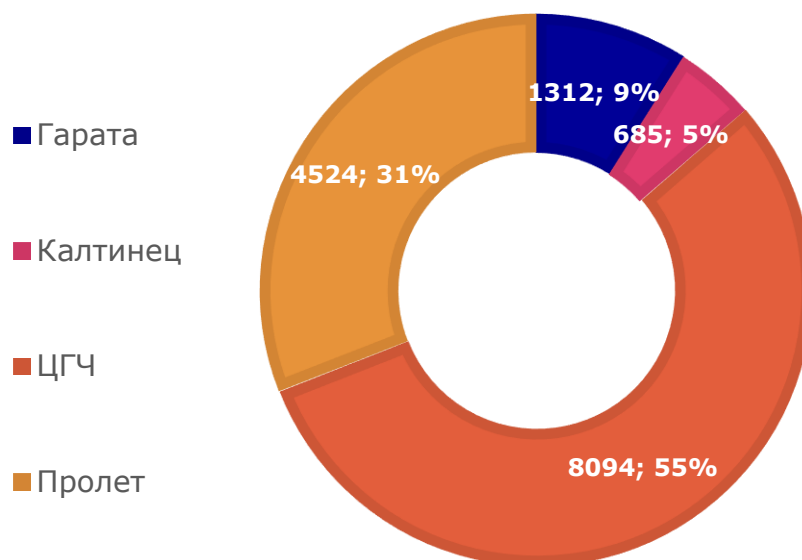
Структурна единица	Трета група критерии: Жилищен фонд				
	Наличие на многофамилни панелни сгради	Наличие на сграда на повече от 20 години	Състояние на сградния фонд	Цени на недвижимата собственост	Общ брой лоши критерии за група
	Брой лоши критерии				
Централна градска част	0	0	0	0	0
р-н Север	1	1	1	1	4
кв. Гарата	0	1	1	0	2
кв. Калтинец	0	1	0	0	1

В обобщение, в **Таблица №6** са представени обобщени резултати от оценката на структурните единици, които се „конкурират“ да влязат в обхвата на зоната за въздействие със социален характер. С най-много на брой лоши оценки е р-н Север – 11, следван от кв. „Калтинец“ (9 лоши оценки) и кв. „Гарата“ със 7. Централната градска част не е легитимна за избор за зона със социален характер, защото няма нито една лоша оценка. Следва да се отбележи, че р-н „Север“ се отличава не само с най-големия брой лоши оценки, но и с факта, че те са равномерно разпределени в трите групи критерии. Това говори за цялостното лошо състояние, с което комплексът се характеризира.

При определяне на зоната със социален характер е взет предвид още един много важен фактор, който критериите за оценка не отчитат. Това е социалният ефект. За целта е сравнен броят жилища по квартали (**фиг.3**). 55 % от жилищата са разположени в ЦГЧ, но както бе изяснено, тя не би могла да бъде включена в зона за въздействие. В р-н „Север“ са съсредоточени 31 % от жилищата, а в основния конкурент – кв. „Калтинец“ – само 5 %. Това означава, че несъмнено включването на р-н „Север“ в зона със социален характер ще окаже влияние върху много повече хора, отколкото включването на кв. „Калтинец“.

Фиг. 3. Брой жилища по квартали

БРОЙ ЖИЛИЩА ПО КВАРТАЛИ



Вземайки предвид оценката и другите гореспоменати съображения, бе определен окончателният обхват на предложението за зона с преобладаващ социален характер на ИПГВР на гр. Горна Оряховица. Тя отговаря териториално на структурната единица район „Север“ с изключение на предвиденото в ОУП на града западно разширение (Карто-схема №4). Към въпросния терен има инвестиционен интерес и е възможно да се процедира изменение на ОУП и той да се преотреди за СМФ. По-конкретно, предложението за зона с преобладаващ социален характер включва същинската част на комплекса с жилищните блокове, парк „Никола Панайотов“, източно разположените еднофамилни и многофамилни къщи, теренът, разположен източно от жилищния комплекс, предвиден в ОУП за жилищни нужди. Освен това, към зоната е приобщена територия, разположена източно от ул. „Цар Освободител“ и заключена между нея и ул. „Стоил Войвода“. В тази територия се включва терен общинска собственост, който е подходящ за изграждане на социални жилища. В нея попада също и сградата на Районна служба "Пожарна безопасност и защита на населението".



ЕВРОПЕЙСКИ
ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО
РАЗВИТИЕ

ИЗГОТВЯНЕ НА ИНТЕГРИРАН ПЛАН ЗА ГРАДСКО ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ И РАЗВИТИЕ НА ГРАД ГОРНА ОРЯХОВИЦА

Проектът се финансира от Европейския фонд за регионално развитие и
държавния бюджет на Република България

ОПЕРАТИВНА
ПРОГРАМА
"РЕГИОНАЛНО
РАЗВИТИЕ"
2007-2013
www.bgregio.eu
Инвестираме
във вашето
бъдеще



Карто-схема 4. Предложение за зона със социален характер



Този документ е създаден в рамките на проект „Интегриран План за Градско Възстановяване и Развитие на гр. Горна Оряховица“ по ДБФП № VG161PO001/5-03/2013/006, който се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Регионално развитие“ 2007-2013 г., съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския фонд за регионално развитие. Цялата отговорност за съдържанието на публикацията се носи от Община Горна Оряховица и при никакви обстоятелства не може да се счита, че този документ отразява официалното становище на Европейския съюз и Управляващия орган.

6. Предложение за линейни обекти

Освен трите зони за въздействие, които имат площен характер, екипът предлага включването в ИПГВР на 7 линейни обекта, част от които имат не само общоградско, но и регионално значение.

2 линейни обекти с регионално значение:

- Изграждане на продължение на ул. „Васил Левски“ от кръстовище „Колдъс“ през кв. „Калтинец“ (направление север-юг) до пресечката с ул. „Антон Страшимиров“ – предвидено в ОУП на гр. Горна Оряховица;
- Цялостна реконструкция на ул. „Антон Страшимиров“, изграждане на западно продължение до пресичането и с ул. „Панайот Цвиков“, която осигурява връзка със с. Първомайци (също предвидено в ОУП) и източно продължение през Северната промишлена зона и новопредвидения индустриален парк до входно-изходната артерия към Долна Оряховица;

2 линейни обекта с общинско значение:

- ул. „Княз Борис I“ – от кръстовището с ул. „Елена Грънчарова“ до кръстовището с ул. „Иван Момчилев“ – линейна структура, естествено продължение на центъра – предвижда се рехабилитация;
- ул. „Васил Априлов“ – от кръстовището с ул. „Патриарх Евтимий“ до кръстовището с ул. „Маню Тодоров“ – предвижда се рехабилитация.

3 линейни обекта с общоградско значение:

- ул. „Вичо Грънчаров“ от кръстовището с ул. „Георги Измирлиев“ до кръстовището с ул. „Христо Смирненски“ - предвижда се рехабилитация;
- ул. „Цар Освободител“ – от кръстовището с ул. „Георги Измирлиев“ до кръстовището с ул. „19-ти февруари“ - предвижда се рехабилитация;
- Изграждане на вело- и пешеходна връзка между р-н Север и кв. Гарата – през пустеещия терен, който се явява делител между двата жилищни квартала.

Продълженията на ул. „Васил Левски“ и на ул. „Антон Страшимиров“ са връзки с регионално значение, които значително ще облекчат транспортно-комуникационната система. Тяхната важност е доказана още в действащия ОУП на града. Те ще изнесат транзитния трафик извън централната градска част – един от основните транспортно-комуникационни проблеми на гр. Горна Оряховица. Източното продължение на ул. „Васил Левски“ има пряко отношение към зоната с потенциал за икономическо развитие и изграждането му е предпоставка за оползотворяването на този потенциал.

Другите 2 линейни обекта – ул. „Васил Априлов“ и ул. „Княз Борис I“ имат общинско значение. Ул. „Васил Априлов“ се явява западен обход и входно-изходна артерия за и от Арбанаси и Първомайци. Нейното лошо състояние увеличава транзитния трафик през централната градска част. През тази улица преминава не само транзитен трафик, тя също така осигурява достъп до спортно-рекреационната зона на града и р-н Север. Ул. „Княз Борис I“ е важна входно-изходна артерия и линейна структура, явяваща се естествено продължение на центъра. Освен това, по нея протича по-голямата част от ежедневния трудов трафик на града.

Другите 2 линейни връзки – ул. „Вичо Грънчаров“ и ул. „Цар Освободител“ имат важно, макар и локално значение. Те осигуряват връзката между центъра на града и р-н Север – 2 основни териториални структури на града. Чрез вело- и пешеходната връзка между р-н Север и кв. Гарата ще се преодолее влиянието на техния делител в лицето на пустеещия парк. Тези три линейни обекта ще подобрят пространствена обвързаност между дисперсно разположените териториални структури на града.

7. Предложение на зони за въздействие

След като бе аргументиран и представен обхватът на всяка от трите зони за въздействие, в **Таблица №6** е поместена площта на всяка от тях и относителният дял на тази площ от територията, заключена в регулационните граници на града. Конфигурацията на предложените за одобряване от Общински съвет Горна Оряховица зони е представена на **Карто-схема №5**.

Зоната с публични функции заема 7,36 % от територията в строителни граници според приетия ОУП на г

рада, зоната със социален характер малко под 8%, а най-голяма по площ е зоната с потенциал за икономическо развитие – почти 17 %. Общата площ на предложението за зони за въздействие е 32,16 % от територията в строителни граници по приет ОУП, което е значително по-малко от допустимите 60 %. Въпреки това, те формират достатъчно представителна извадка. Социалната зона обхваща близо 1/3 от жилищата в града, икономическата зона включва най-важните и развиващи се предприятия и терени с потенциал за икономическо развитие, а обществена зона приобщава обектите с най-голяма обществена значимост. Освен трите зони, настоящето предложение включва и 7 линейни обекта с важно значение за транспортно-комуникационната система на града и подобряването на вело- и пешеходната достъпност.

Табл. 6. Баланс на предложените зони за въздействие

Зони за въздействие	Площ (кв.м)	Площ (ха)	% от територия в стр. граници
Зона с потенциал за икономическо развитие	2175704,811	217, 570	16,96%
Зона с преобладаващ социален характер	1005353,498	100, 535	7,84%
Зона с публични функции	943559,555	94, 356	7,36%
Линейни обекти			
Продължение на ул. «Васил Левски» до ул. «Антон Страшимиров»		-	
Продължение на ул. «Антон Страшимиров» до ул. «Панайот Цвиков» на запад и до входно-изходната артерия към Долна Оряховица на изток		-	
ул. „Княз Борис I“ – от ул. „Елена Грънчарова“ до ул. „Иван Момчилев“		-	
ул. „Васил Априлов“ – от ул. „Патриарх Евтимий“ до ул. „Маню Тодоров“		-	
ул. „Вичо Грънчаров“ - от ул. „Георги Измирлиев“ до ул. „Христо Смирненски		-	
ул. „Цар Освободител“ - от ул. „Георги Измирлиев“ до ул. „19-ти февруари		-	
Вело- и пешеходна връзка между кв. Гарата и р-н Север		-	
Територия в строителни граници по приет ОУП	12829000,645	1282,900	32,16%

