



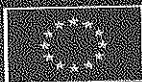
Предложение за определяне на зони за въздействие

Един от най-важните етапи при изготвянето на ИПГВР е определяне обхвата на зоните за въздействие, тъй като в последствие в рамките на очертаните територии ще бъдат дефинирани отделни проекти за изпълнение. Съгласно Методическите насоки за разработване и прилагане на интегрирани планове за градско възстановяване и развитие издадени от Министерство на регионалното развитие и благоустройството зоните за въздействие са обособени градски територии 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. Зоните за въздействие се определят в границите на структурно обособени части от градските територии («структурни единици»), като конкретният им териториален обхват се съобразява и с разполагаемите финансови, времеви, технологически и кадрови ресурси и потенциални партньорства, достатъчни за реализация на предвидените инвестиционни проекти.

Съгласно Методическите насоки съществуват три типа зони за въздействие:

1. **Зони с преобладаващ социален характер** – градски територии с преобладаващи жилищни функции, с концентрация на социално-икономически проблеми и лошо състояние на техническата и социална инфраструктура, сградния фонд и жилищната среда като цяло;
2. **Зони с потенциал за икономическо развитие** – градски територии с преобладаващо предназначение за производствени и други бизнес дейности с функционални характеристики и състояние на техническата инфраструктура, които не удовлетворяват инвестиционното търсене за развитие на съществуващите и на нови икономически дейности, както и свободни територии с такова предназначение, определено с устройствени планове.
3. **Зони на публични функции с висока обществена значимост** – централна градска част, централни пешеходни зони и други зони с налична или възможна концентрация на функции с публичен характер с висока обществена значимост, зони с преобладаващ брой сгради с административни и обществени функции, както и наличие на сгради – недвижими културни ценности. Признакът на интегрираност при този вид зони е обхващането на широк набор от проблеми, свързани с физическите и експлоатационни характеристики на публичната среда и тяхното отстраняване (инженерни мрежи, благоустройство, озеленяване, благоустройство, обзавеждане, ефектът от което ще засяга цялата или значителни части от градското население по отношение на качеството на живот, екологичните и естетическите





качества на жизнената среда, привлекателността на града и условията за стимулиране на икономическия растеж.

Изискванията, които схемата за безвъзмездна финансова помощ поставя, включват условието ИПГВР да разглежда **до три зони** за въздействие.

На база на извършения целеви и проблемен анализ, обрисоващ текущото състояние във всеки един аспект на града, и на база на дефинираната визия за развитие на град Ловеч до 2020 година е видно, че град Ловеч има необходимост от определяне на зона за въздействие от всяка от описаните по-горе видове. В тази връзка се предлагат следните зони за въздействие съгласно критериите за определяне на зони за въздействие дефинирани в Приложение №1 към Методическите насоки за разработване и прилагане на интегрирани планове за градско възстановяване и развитие:

1.1 Зона с преобладаващо социален характер

Вследствие оценката на съществуващото положение и следвайки Критериите за определяне на зони за въздействие се предлага зона с преобладаващ социален характер, включваща в обхвата си ЖК „Младост“, ЖП гарата, автогарата, болничния комплекс и жилищна зона заключена между ЖК „Младост, болницата и ул. „Др. Съйко Съев“, ул. „Княз Имеритински“, ул. „Цачо Шишков“, и ул. „Иван Урумов“.

Изследваната територия покрива минималните изисквания в Методическите насоки да отговаря на поне един от критериите от всяка група за този тип зона. Предлаганата зона отговаря на следните критерии съгласно Приложение №1 към Методическите насоки на МРРБ:

I група критерии: Състояние на техническата инфраструктура и околната среда

- ✓ Липсващи или лошо състояние на съществуващи системи на техническата инфраструктура, улични, тротоарни и алейни настилки;
- ✓ Липсващи или недостатъчно размити елементи на МОТП (масов обществен пътнически транспорт) – 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, междублокови пространства, детски площадки, улично и алеино осветление).





ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА „РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ“ 2007-2013 г.



II група критерии: Социално-икономически

- ✓ Високо ниво на продължителна безработица;
- ✓ Ниско ниво на икономически дейности;
- ✓ Ниска степен на енергийна ефективност на сградния фонд;
- ✓ Високо ниво на престъпност и нарушения на обществения ред.

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;
- ✓ Други жилищни сгради строени преди повече от 20 години.
- ✓ Лошо състояние на сградния фонд;
- ✓ Ниски цени на недвижимата собственост.

В процеса на избор на конкретна зона се установи, че в кв. Младост се идентифицират горепосочените критерии. Комплексът е построен в периода 1975 – 1990 година в отговор на увеличеното търсене на жилища в града. По данни на Община Ловеч, към 30.08.2012 год. по настоящ адрес в него живеят 7 515 души, а регистрираните по постоянен адрес са 9 196 души или над 25% от населението на града. Преобладаващата част е индустриално жилищно строителство – типичен панелен комплекс. Характерно за квартала е наличието на обществено значими сгради и съоръжения – болничен комплекс, ж.п. гара, автогара, училища и детски градини, обслужващи района и прилежащите територии. Жилищните блокове са построени по слобяем индустриален метод. Сградите като цяло се нуждаят от саниране. От изграждането на комплекса не са провеждани мерки по поддържане и модернизиране на сградния фонд. Преди всичко общите части на сградите се намират в много лошо състояние. В отделните жилища в зависимост от финансовите възможности на собствениците са реализирани различни по обхват мерки за модернизиране. Сградният фонд в комплекса има остра нужда от мерки по подобряване състоянието му, наблюдават се и пукнатини, изолациите на фугите между панелите често са начупени, като по този начин се отчита загуба на енергия. Плоските покриви са с лоша топло, хидро и пароизолация, някои от тях са оголени на места и така дъждовните води навлизат в сградата. Балконите са много ръждясали, а за да увеличат складовите площи много от обитателите са ги остъклили, така че



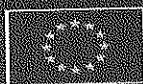
ВЪЗЛОЖИТЕЛ: ОБЩИНА ЛОВЕЧ

ИЗПЪЛНИТЕЛ: ОБЕДИНЕНИЕ „ЛОВЕЧ – 2012 АС“



Този документ е създаден в рамките на проект „Интегриран план за градско възстановяване и развитие на град Ловеч“, 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 Ловеч и при никакви обстоятелства не може да се счита, че този документ отразява официалното становище на Европейския съюз и Управляващия орган.

000626



пространствата за проветряване на жилищата са премахнати. Входните части на сградите и стълбищните клетки имат ясно изразени качествени недостатъци.

Поради сравнително рядкото застрояване на комплекса има достатъчно свободни и зелени площи, които обаче не са поддържани и са в лошо състояние, като то се подчертава от силното замърсяване на тези пространства. Почти никъде няма точно определени и пространствено оформени места за контейнерите за смет. Те са разпръснати около улиците в близост до жилищните входове. Големите свободни пространства между сградите предлагат потенциал за покачване качеството и стандарта на обитаване. Като цяло липсва интегрирана концепция за жилищния комплекс. Използването на общественодостъпните свободни пространства не е ясно подчертано. Местата за паркиране и пешеходните подходи имат нужда от по-добро оформяне и подчертаване.

Анализът на жилищен комплекс „Младост“ и резултатите от анкетата сочат нуждата от рехабилитиране на жилищния комплекс. Строителните интервенции се отнасят до поддръжката и модернизирането на сградния фонд, както и до подобряване и преоформяне на свободните обществени пространства покрай блоковете. Приоритет на бъдещото подобряване на жилищен комплекс „Младост“ не са козметични мерки, а устойчиви енергийни мерки за модернизиране. Те биха довели не само до намаляване на вредните емисии, но и до финансово облекчаване на домакинствата. В допълнение, в ж.к. „Младост“ биха могли да се реализират проекти, свързани с изграждане на спортни площадки, велоалеи, подобряване на организацията на движението, подобряване на подходите към квартала, изграждане на социална инфраструктура и др. Като цяло този квартал има потенциал за прилагане на редица мерки за подобряване на жизнената среда, които са обект и биха могли да бъдат заложи в Интегрирания план за градско развитие.

1.2 Зона с потенциал за икономическо развитие

Вследствие оценката на съществуващото положение и следвайки Критериите за определяне на зони за въздействие се предлага зона с потенциал за икономическо развитие, включваща в обхвата си части от Източна и Северна промишлени зони, ограничаващи се от: на юг от гробищен парк „Стратеш“, Професионална Гимназия по кожарство, облекло и химични технологии „Марийка и Маринчо Караконови“, ул. „Велико Търново“, ЖК „Здравец“ и територии по §4 от ПЗР на ЗСПЗЗ; на запад, север и изток - зелени площи, ниви и земеделски земи.

Изследваната територия покрива минималните изисквания в Методическите насоки да отговаря на поне три от критериите за този тип зона. Предлагащата зона отговаря на следните критерии съгласно Приложение №1 към Методическите насоки на МРРБ:



ВЪЗЛОЖИТЕЛ: ОБЩИНА ЛОВЕЧ

ИЗПЪЛНИТЕЛ: ОБЕДИНЕНИЕ „ЛОВЕЧ – 2012 АС“



Този документ е създаден в рамките на проект „Интегриран план за градско възстановяване и развитие на град Ловеч“, 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 Ловеч и при никакви обстоятелства не може да се счита, че този документ отразява официалното становище на Европейския съюз и Управляващия орган.

000627



- ✓ Концентрация на икономическите дейности;
- ✓ Наличие на инвестиционен интерес;
- ✓ Наличие на свободни (неусвоени или изоставени) терени в границите на зоната;
- ✓ Наличие на техническа инфраструктура, нуждаеща се от обновяване, рехабилитация или реконструкция;
- ✓ Необходимост от изграждане/доизграждане на довеждаща техническа инфраструктура, осигуряване на достъп до зоната;

Индустрията на гр. Ловеч дълги години е била градообразуващ фактор, довела до неколкостранно нарастване на населението на града. В обхвата на предложената зона за въздействие влиза най-старата промишлена зона на града – Източна промишлена зона и значителни части от Северна промишлена зона. Перспективността на тези територии за развиване на модерни производства и констатациите на анализа за налични сериозни проблеми с инфраструктурата – недоизградена, с недостатъчен капацитет, със силно амортизирани участъци, налага предприемането на спешни мерки, подкрепени от немалки инвестиции за създаването на хармонична среда за стопанска дейност с цел задържане и обръщане на процесите по намаляване на работните места - даващи поминък и перспектива за живот на гражданите на гр. Ловеч.

За да говорим за цялостно развитие на града, на първо място трябва да се вземат под внимание възможностите за икономическо развитие, повишаване на заетостта и подобряване на бизнес средата. В тази връзка трябва да се планира в две насоки. Първата е подобряване на инфраструктурата в съществуваща индустриална зона (Източна индустриална зона и част от Северна индустриална зона), както и осигуряване на възможност предприятията да попадат в обхвата на следващата оперативна програма на ЕС, свързана с конкурентоспособността. Втората насока се отнася до възможността за разширяване на бизнеса в нови зони (част от Северна индустриална зона). За тази цел трябва да се подобри инфраструктурата и да се изгради нова, където такава липсва. По този начин ще се стимулира интересът на местни и на външни за града инвеститори. В региона на гр. Ловеч има голям брой действащи индустриални предприятия, като в тази връзка е важно ако към тях има съпътстващи производства, то те да се базират на територията на града (каквото например е производството на автомобили). Проблемите и в двете зони са свързани с наличието на много остаряла инфраструктура или въобще липсата на такава. Необходимо е да се подобрят подходите към тях и да се използва възможността за ползването на ЖП транспорта, тъй като в непосредствена близост до избраните зони преминава ЖП линия. Проблем са и многото пустеещи сгради и халета, които биха могли да бъдат реконструирани или на тяхно място да има новоизградени такива. Размерът на промишлените зони е значителен, тъй като най-



Република България
Министерство на
регионалното
развитие и
благоустройството

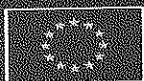
ВЪЗЛОЖИТЕЛ: ОБЩИНА ЛОВЕЧ

ИЗПЪЛНИТЕЛ: ОБЕДИНЕНИЕ „ЛОВЕЧ – 2012 АС“



Този документ е създаден в рамките на проект „Интегриран план за градско възстановяване и развитие на град Ловеч“, 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 Ловеч и при никакви обстоятелства не може да се счита, че този документ отразява официалното становище на Европейския съюз и Управляващия орган.

000620



важното за града е да се привличат инвестиции и да се създават работни места. Потенциалът на Ловеч като място за инвестиции е значителен и от гледна точка на два стратегически проекта – изграждането на «Дунав мост 2» в момента и Изграждането на Автомагистрала «Хемус» в следващия програмен период на ЕС.

1.3 Зона с публични функции с висока обществена значимост

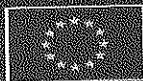
Вследствие оценката на съществуващото положение и следвайки Критериите за определяне на зони за въздействие се предлага зона на публични функции с висока обществена значимост, включваща в обхвата си Централната градска част, заключена между улиците: „Тодор Каблешков“, „Търговска“, „Г. С. Раковски“, „Осъмска“, „Димитър Пышков“, „Ген.Скобелев“, „инж. И. Иванчев“ и „Княз Имеритински“; парк „Стратеш“ (включително Зоопарк и гробищен парк), АИР „Вароша“, предвидени в кв. „Дръстене“ спортни терени (между река Осъм и ул. „В. Левски“), Средновековна крепост „Хисаря“ и парк „Баш Бунар“.

Изследваната територия покрива минималните изисквания в Методическите насоки да отговаря на поне три от критериите за този тип зона. Предлаганата зона отговаря на следните критерии съгласно Приложение №1 към Методическите насоки на МРРБ:

- ✓ Преобладаваща част от сградния фонд са сгради с административни и обществени функции;
- ✓ 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.

При избора на зоната за въздействие са взети предвид разнообразни по своя характер критерии за оценка, което доведе до обособяването на зона, включваща в себе си градското ядро и административния център, територия на солидна строителна намеса от преди няколко десетилетия. Трябва да се има предвид, че в тази част на града се концентрират





административни и бизнес сгради, което предполага, че неговата социална и техническа инфраструктура се използва най-интензивно от жителите на града. По-голямата част от населението на града извършват активна дейност именно в тази част. Централната градска част трябва да е зона за въздействие, тъй като тя е представителната част на града. В нея се концентрират културни, образователни, социални и др. институции. Голяма част от мероприятията и събитията, организирани от община Ловеч или нейни партньори, се провеждат там. Докато в индустриалните зони се създава възможност на бизнеса да инвестира и да използва средства по оперативните програми на ЕС, то в Централната градска част се създава такава възможност за публичните субекти.

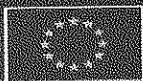
Архитектурно-историческият резерват Вароша - историческото ядро на гр. Ловеч, превърнат в град-музей, е неразривно свързан с модерния център. Като част от тази зона тук се концентрира и реализира до голяма степен туристическия потенциал на града. С това включване се използва една естествена даденост на град Ловеч – да запази старата си градска част. В нея могат и се реализират множество проекти, свързани с подобряване на инфраструктурата и рехабилитация на стари сгради с културно-историческо значение.

Паркът „Стратеш“ е най-големият градски парк в област Ловеч. Той е естествено продължение на административния център и част от АИР „Вароша“. Всеки модерен европейски град трябва да притежава място за отдих, спорт и туризъм. Със своето местоположение паркът „Стратеш“ е атрактивно място за посещение от жителите и гостите на град. На територията му е разположена втората по големина зоологическа градина в България. Инфраструктурата в парка обаче е много разрушена и недоразвита. Дендрологичният състав и състоянието на дървесните видове също са в много лошо състояние. Тази част от зоната може да бъде включена в редица проекти, свързани с изграждане на велоалеи, спортни площадки, места за отдих и рекреация. Трябва да се използват и възможностите, които следващата оперативна програма, свързана с опазване на околната среда, ще предостави по отношение на подобряване на биоразнообразието. Съчетанието на парка с една много интересна и богата на видове зоологическа градина е уникално и следва да се заложи при програмирането на развитието на града. Необходимо е значително да се подобрят условията за обитаване.

В течение на последните десетилетия се забелязват следните тенденции:

- ✓ скъсване на връзките между тези 3 основни съставни части и тенденции към тяхното капсуловане и самостоятелно развитие или неразвитие;
- ✓ липсата на достатъчни инвестиции в недвижимите паметници на културата и невъзможността на града да поддържа и развива големите паркови територии, което е довело до опасни тенденции на деградация и отпадане от фокуса на обществения интерес;





ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА „РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ“ 2007-2013 г.



- ✓ процесите на привеждане на тази част от града в хармония с неотменните изисквания на 21 век: достъпна среда, енергийна ефективност и целесъобразни решения за преобладаване на обществения транспорт за сметка на индивидуалния са значително изостанали.

1.4 Следващи стъпки

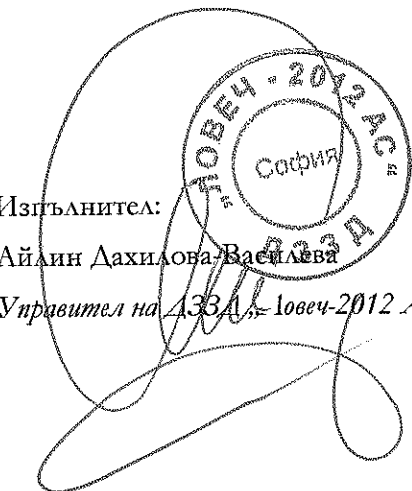
На следващия етап от изготвянето на ИПГВР ще се идентифицират проекти и проектни идеи в рамките на одобрените зони за въздействие, които да представят интегриран подход за постигане на визията за развитие на града и разрешаване на идентифицираните в рамките на анализа на настоящата ситуация проблеми. Проектите следва да са взаимосвързани, координирани и допълващи се с цел надграждане на отделните резултати и постигане на по-голям ефект от инвестираните средства.

Идентифицирането на проектите ще бъде предхождано от инвентаризация на съществуващите проекти и проектни идеи, както и на проектите в процес на изпълнение в рамките на идентифицираните зони за въздействие. Ще бъдат идентифицирани възможни източници на финансиране, целеви групи и крайни бенефициенти. Списъкът с проекти във всяка зона за въздействие ще бъде определен след консултации с общинската администрация, бизнеса и населението.

Изпълнител:

Айлин Дахилова-Василева

Управител на „ЛОВЕЧ - 2012 АС“



ВЪЗЛОЖИТЕЛ: ОБЩИНА ЛОВЕЧ

ИЗПЪЛНИТЕЛ: ОБЕДИНЕНИЕ „ЛОВЕЧ – 2012 АС“



Този документ е създаден в рамките на проект „Интегриран план за градско възстановяване и развитие на град Ловеч“, 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 Ловеч и при никакви обстоятелства не може да се счита, че този документ отразява официалното становище на Европейския съюз и Управляващия орган.

000631