



ОБЩИНА ГРАД ДОБРИЧ

ИНТЕГРИРАН ПЛАН ЗА ГРАДСКО ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ И РАЗВИТИЕ НА ГРАД ДОБРИЧ

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА РАБОТАТА НА ЕКИПА НА ИЗПЪЛНИТЕЛЯ 12 ЮНИ - 03 СЕПТЕМВРИ 2012 г.
ПРИЛОЖЕНИЕ 4: „Резюме на цели и проблемен анализ”

*Арх. Белин Моллов, ключов експерт №1, ръководител на екипа на изпълнителя по проекта
Консорциум „Добрич 2020” ДЗЗД*



гр. Добрич, септември, 2012 г.



СЪДЪРЖАНИЕ

СЪДЪРЖАНИЕ	2
1. ВЪВЕДЕНИЕ	3
2. РЕЗЮМЕ НА АНАЛИЗА	3
2.1. Демографско развитие – състояние и проблеми, тенденции	3
2.2. Икономическо развитие и инвестиционна активност	3
2.3. Социална инфраструктура и социално включване	4
2.4. Културно-историческо наследство	4
2.5. Държавно управление, неправителствен сектор, обществен ред и сигурност	4
2.6. Околна среда.....	4
2.7. Устройство и изграденост на градската среда	5
2.8. Жилищен сектор	6
2.9. Техническа инфраструктура	7
2.10. Инвентаризация на актуални проекти	8
2.11. Осигуреност на територията с действащи устройствени планове/схеми	9
2.12. Роля и въздействие на гр. Добрич в регионален аспект	9
3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	9

1. ВЪВЕДЕНИЕ

Резюмето на целевият и проблемен анализ към «Интегриран план за градско възстановяване и развитие гр. Добрич» е разработено с цел да обобщи основните изводи от анализите на отделните системи / сектори и да представи в сбита форма всички най-важни моменти от него. Отчитайки интегрирания подход, заложен в логиката на настоящия план, резюмето е многосекторно по своя характер и съдържа в себе си основната информация, от експертна гледна точка, необходима за избора на конкретните зони за въздействие на ИПГВР на град Добрич.

2. РЕЗЮМЕ НА АНАЛИЗА

2.1. Демографско развитие – състояние и проблеми, тенденции

За периода между двете преброявания през 2001 и 2011 г. градът има отрицателен прираст (-9.0 %), или градът намалява с 8 970 д. Раждаемостта през последните пет години е с тенденция на намаляване - 10.9 ‰ през 2007 до 9.4 ‰ през 2011. Коефициентът на естествен прираст в града през 2011 г е отрицателен - 2.3 ‰. Същевременно, механичният прираст е с отрицателен знак. По данни от текущата демографска статистика, населението на града продължава да намалява и към 31.12. 2011 г. населението наброява 90 375 души. Броят на жените преобладава над този за мъжете, на 1 000 мъже се падат 1 064 жени. Към 1.02.2011 г. 65.5 % от населението в община Добрич-град, е в трудоспособна възраст, в под трудоспособна възраст е 14.0 %, а в над трудоспособна възраст 20.4%. Българската етническа група обхваща 87.5 % от лицата, доброволно декларирали етническото си самоопределение, турската етническа група - 8.1 %, а ромският етнос - 2.9 %. В кварталите "Иглика" и „Изгрев” е концентрирана голяма част от ромското население. 19.8% от населението е с висше образование, което е над средното за страната а 46.1% са със средно, което показва сравнително високо образователно равнище. Към 1.02.2011 г. в община Добрич – град има 45 314 икономически активни лица, или 57.3 % от лицата на възраст 15 и повече навършени години. От тях заетите са 37 406, а безработни са 7910 лица. Коефициентът на заетост е 47.3%, а коефициентът на безработица, изчислен като отношение на броя на безработните лица към икономически активното население е 10.0 %. Негативна тенденция е все по-високият процент на безработни във възрастовата група до 29 г.

2.2. Икономическо развитие и инвестиционна активност

Град Добрич се характеризира с развитие на многоотраслова икономика. Структуроопределящи производства са: хранително-вкусовата промишленост, която дава над 50% от обема на градската промишленост, производството на обувки и някои ешелони на шивашката индустрия и производството на акумулаторни батерии, селскостопански машини и др. Териториите за производствени и складови дейности на град Добрич са близо 38 % от селищната територия, като над 90% от производствените дейности са локализирани в тях. Търговията и услугите са водещ по значение сектор за приходите от дейност, създавани в общината – 60%. Кризисните явления през последните години доведоха до съществен спад на производството на всички отрасли, като отделните отрасли на вторичния сектор на града показват различна динамика на развитие. Наличието на големи предприятия, стабилизиращи пазарните си позиции, е възможност за създаването на изтеглящи връзки с МСП и обща по-висока устойчивост на икономиката в перспектива при едно динамично и конкурентноспособно развитие на тези предприятия и останалите предприятия в града. Положителен факт е наличието на утвърдени бизнес-организации, които предоставят услуги в подкрепа на бизнеса. Производствените зони се нуждаят от съществена рехабилитация и инфраструктурно превъоръжаване, за да посрещнат предизвикателствата на съвременните производства. Инвестиционните предимства на общината са: развита инфраструктура,



местна управа с иновационно отношение към развитието на икономиката, свободни инвестиционни терени, близост до пристанища - Варна и Балчик (Черно море) и Силистра (р. Дунав).

2.3. Социална инфраструктура и социално включване

Частите от града, в които има натрупване на проблеми от гледна точка на социалните дейности и на социалната инфраструктура са:

- Периферните територии в източната и североизточната част на града, включващи следните жилищни квартали и жилищни комплекси: „Балик”, „Дружба”, „Изгрев” и „Строител” “Иглика”;
- Периферни територии в северозападната част на града включваща квартал “Рилци”
- Територии с ограничен потенциал за разполагане на нови обекти на социалната инфраструктура – Централна градска част.

2.4. Културно-историческо наследство

Общината демонстрира намерение за адаптиране и изява на наследството, съобразено с изискванията на съвременния живот на града. Конкретен пример за това е проекта “Йовковият Добрич – съвременна туристическа дестинация”. Нужни са формиране на система от публични културно-исторически пространства, създаване на единна териториална информационна система на недвижимото културно наследство, реализиране на мерки за развитието на местната културна среда и институции.

2.5. Държавно управление, неправителствен сектор, обществен ред и сигурност

По отношение на държавното управление, неправителствения сектор и обществения ред и сигурност, могат да бъдат направени следни обобщения във връзка с идентифицирането на потенциални зони за въздействие в град Добрич:

- Високата концентрация на административни структури на двете общински администрации – община град Добрич и община Добричка, областната администрация и децентрализираните структури на изпълнителната и съдебната власт на територията на ЦГЧ обуславят територията като потенциална зона на въздействие с висока концентрация на публични функции;
- Инициативите на неправителствения сектор също потвърждават ролята на ЦГЧ като ядро на обществения живот в града, но доразвиват неговия обхват, включвайки в него и градския парк „Св. Георги”. НПО определят като територии със социален характер, в които има голяма необходимост от интервенции, и в които техните структури са много активни р-н „Балик – Йовково” и кв. „Изгрев”;
- Основните моменти от териториалното отлагане на анализа на обществения ред също потвърждават посочените до тук зони, определяйки като проблемни териториите на ЦГЧ, ж.к. „Балик”, ж.к. „Иглика” и кв. „Изгрев”.

2.6. Околна среда

Атмосферен въздух

Налице е ясно изразена сезонна зависимост в замърсяването на атмосферния въздух със серен диоксид предимно от местните отоплителни котли и битовото отопление. Тази сезонна динамика е най-характерна за централния градски фонов пункт. По-високи концентрации на SO₂ през летния период се дължат на интензивния автомобилен транспорт в района КАТ и в района около кооперативния пазар. За разсейването на SO₂ в атмосферата пречат тесните улици тип “каньон” и сравнително високите сгради.

Води

През територията на град Добрич преминава дерето на река Добричка, която е приток на Суха река. Суха река е и приемник на отпадните води на град Добрич след пречистването им в ПСОВ. Главните източници



на замърсяване на повърхностните води са промишлеността и селскостопанската дейност (основно животновъдството).

Шум

За град Добрич основният проблем възниква от транспортния поток. С най-висока интензивност той се проявява в централната градска част, основно през работно време и делнични дни.

Почви

Проведеното през 2002 г. проучване на почвите показва, че като цяло замърсяването на почвите с тежки метали е под регламентираните норми, с изключение на данните от опробването взети от Западната промишлена зона, района на РИОКОЗ и Многопрофилна болница. Установените наднормени концентрации в района на РИОКОЗ отразяват остатъци от стари замърсявания. Съществуват много слаби процеси на ерозия по склоновете на суходолието на Суха река.

Отпадъци

Средната годишна стойност на отпадъците е около 410 kg/a на жител. Сметосъбирането се извършва организирано ежедневно. Отпадъците се депонират от 1977 г. на депо в землището на с. Богдан. Предстои изграждане на регионално депо край с. Крупен.

Зелена система и НЕМ

Град Добрич притежава 2 лесопарка – “Дъбовете” и Лесопарк “Гаази баба”, централен градски парк. Има предложение за изграждането на общоградски парк “Иглика”, както и за изграждане на районни паркове: “Хаджи Балар”, “Рилци”, “Добротица”, “Перлата”. На територията на община Добрич няма разположени защитени територии.

2.7. Устройство и изграденост на градската среда

В градът има ясно дифинирана пространствена организация. Възприетото функционално зонироване е с ясно обособени зони за обитаване, труд и отдих. Структурните единици с изявен потенциал или проблеми са следните:

- “Русия 1” – в територията има елементи от градско значение /автогара, пазар и хипермаркет/. частта с комплексно застрояване е в по-добро състояние на жилищната среда по отношение на състоянието на уличната мрежа и вътрешно кварталните пространства;
- “Русия 3 и 4 “ - територията се характеризира с парцелно застрояване. Липсата на обществено озеленяване се компенсира от богатото дворищно такова. С изключение на главните транспортни оси – бул.”Хр.Ботев” и бул.”Добруджа”, останалата улична мрежа е в задоволително състояние. Същото може да се твърди и за елементите на общественото обслужване;
- ж.к. “Балик” – в комплексът преобладава панелно застрояване /5-8 етаж/. В чертите на територията се намира и парк “Добротица”, за който има нова визия и проект за реконструкция. Част от територията на комплекса, тангирана от околновръстния път и този за Балчик е не застроена, което представлява потенциал от гледна точка на критериите за ИПГВР. Главните комуникационни оси на комплекса са в добро състояние за разлика от обслужващата улична мрежа. В незадоволително състояние са Вик мрежите, които се нуждаят от реконструкция. Вътрешно кварталните пространства търпят развитие по отношение на насищане с детски и спортни площадки. Незадоволително развитие има и мрежата от обслужващи обекти. Действащият подробен устройствен план на комплекса предвижда изграждането на велоалея, като част от една обща градска концепция за този вид транспорт;

- кв. “Изгрев” – територията е изцяло застроена парцелно с голяма гъстота на обитаване и липса на обществени пространства. Липсва благоустроена улична мрежа и озеленени терени. Първичната техническа благоустроеност /ВиК и Ел. мрежи/ е в лошо състояние;
- ж.к.”Строител” – територия с комплексен начин на застрояване. Комплексът е подлежи на благоустроение в рамките на „Интегриран проект за подобряване на водния сектор в град Добрич”. Незадоволително е състоянието по отношение на транспортната и инженерни мрежи. Като негативен момент се отчита липсата на актуален подробен устройствен план;
- ж.к. “Иглика” – територията се характеризира със смесен характер на застрояване – индивидуално в парцели и комплексно. Техническата инфраструктура в територията е обновена в последните години. Има какво да се желае по отношение на благоустройството на територията, включително и на зелените площи към комплексното застрояване.
- По отношение на зона”Център” със смесен характер на застрояване - индивидуално парцелно застрояване и квартали с “комплексен” начин на застрояване. Тук са разположени основни обекти на обществено обслужващи дейности от градско и областно ниво. Отличително за този район е, че към него спада ж.к.”Знаме на мира”. В тази зона са основните обществени и публични пространства на градско ниво /в това число и “старата” и “нова” пешеходни зони /. Тя е наситена и с паметници на недвижимото културно наследство. По отношение на показателя “благоустроеност”, тази зона е най-добрата от всички градски структури. Транспортната осигуреност е добра, но проблем тук е липсата на комуникационни връзки “север – юг и недостатъчния брой паркоместа;
- Като важно публично пространство в рамките на града се откроява градския парк “Св. Георги” е наситен с множество атракции, спортни и развлекателни кътове. Озеленяването в зоната е богато и добре подържано;
- Зоните за приложение на труд в града са: ПЗ “Запад” и ПЗ “Север”. Липсата на актуални планове за двете, отразяващи промените в тях през последните 20 години е сериозен проблем. Само за една атрактивна в инвестиционно отношение територия в зона “Запад” – “Бизнес зона Добрич” има изготвен подробен устройствен план.

2.8. Жилищен сектор

Жилищният фонд в гр. Добрич към 01.02.2011 г. наброява 40 330 жилища, от които 7 767 необитаеми. Най-старият сегмент от фонда е построен преди 1919 г. и представлява 0.3 % от общия брой на жилищата. Най-новите жилища с възраст под 30 години съставляват 45.6 % от общия брой към 2011 г. Най-интензивно строителство е осъществено в периода 1970 - 79 г., когато са изградени 32.1 % от жилищата.

Анализ на жилищните територии по структурни единици (квартали)

Централна зона: Това е най-развитият и с най-високи ценови нива пазар на недвижимости. Преобладаващата част от фонда е масивен, а застрояването е хетерогенно. Не липсва стихийно съчетаване на обитаването с бизнес функции, което го прави конфликтно и компромисно. Острата потребност в зоната от паркиране/гариране.

Първа дъга (същинската част на компактният град): От запад на изток, тази територия включва 7 жилищни квартала: «Запад», «Север 3», «Север 2», «Север 1», «Русия 3-4», «Русия 1» и «Русия 2». В обхвата на дъгата живеят 24600 обитатели в 11800 жилища. С изключение на югоизточната част на «Русия 1» (ж.к. «Югоизток»), застрояването е предимно малоетажно в индивидуални парцели и ясна квартална структура. Резервите за ново жилищно строителство са силно ограничени. Имотната структура е изключително удребнена. Озеленените пространства за широк обществен достъп са оскъдни.

Втора дъга (жилищните комплекси): Това е градската тъкан от периода на индустриализираното строителство (1960-90 г.). Обхваща кварталите «Балик», «Строител», «Дружба» и «Добротица». Към тази

Този документ е създаден в рамките на Проект „Интегриран план за градско възстановяване и развитие на град Добрич”, финансиран по Договор за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ № BG161PO001/1.4-07/2010/020, който се осъществява с финансовата подкрепа по Оперативна програма „Регионално развитие” 2007-2013 г., съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския фонд за регионално развитие”.

дъга принадлежат и двата необлагодетелствани квартала – «Иглика» и «Изгрев». На обща площ от 335 ха са разположени 17800 жилища с 36000 обитатели. Има два ясно обособени сегмента на дъгата – сравнително добър южен и лош северен (където са разположени и най-бедните и проблемни квартали на гр. Добрич – «Изгрев» (1497 обитатели) и «Иглика» (1674 обитатели).

2.9. Техническа инфраструктура

Транспортно-комуникационна инфраструктура

Като цяло улиците в ЦГЧ са в по-добро състояние, в сравнение с кварталите от периферията. Независимо от това обаче, на някои улици или техни участъци настилката е компрометирана и се нуждае от ремонт и подмяна, което се отнася преди всичко за улици от второстепенната мрежа. На някои важни улици няма или са в незадоволително състояние тротоарните настилки - например по «Добруджа» северния тротоар между «Добричка епопея» и «Цар Петър»; по «Добричка епопея» между п.в. с «3-ти март» и жп гара Юг и по част от второстепенните улици. Като се има предвид, че именно в тази зона се предоставят услуги с публичен характер на гражданите, то възстановяването на настилките в нея има най-висока степен на социално-икономическа ефективност за града и е обосновано. Зоната за намеса, в която реновирането на уличната мрежа и решаването на проблемите с паркирането би допринесло най-много за подобряване на достъпността се ограничава, както следва:

- на север от бул. „Добруджа“;
- на юг от бул. „3-ти март“;
- на изток от бул. „Добричка епопея“;
- на запад от бул. „Русия“.

Останалите квартали на града, където преобладават зоните със социален характер, се характеризират с много лошо състояние на уличните настилки и най-много проблеми по отношение на степен на изграденост и състояние на уличната инфраструктура. Намесата по отношение на тези зони е наложителна най-вече защото ще се постигне максимална ефективност на вложените средства поради това, че ще бъде подобро транспортното обслужване и мобилност на значителна част от населението. Конкретно това са най-гъсто налените и квартали на града а именно: кв. Изгрев, кв. Строител, ЖК Христо Ботев, ЖК Балик, ЖК Дружба 1 и 2.

Необходимо е също така да бъдат ремонтирани и уличните настилки в индустриалните зони, като обособено лошо е състоянието на ул. „6-ти септември“ в северната индустриална зона.

Към момента на анализа, стартира изпълнението на "Интегриран проект за подобряване на водния сектор в гр. Добрич", финансиран по Оперативна Програма „Регионално развитие“. В него е включена реконструкция на общо 86 km водопроводна мрежа, рехабилитация на главни канализационни колектори и на пречиствателната станция за отпадъчни води в село Врачанци. Важно обстоятелство, оказващо директно влияние върху състоянието на улиците попадащи в обхвата на проекта е, че за допустими се считат разходите за възстановяване на настилката единствено в зоната, засегната от изкопните работи. Поради тази особеност в резултат на изпълнението на проекта се очаква в крайната му фаза получаване на едно нехомогенно състояние на уличните настилки - комбинация на ивици от възстановено покритие със значително компрометирана останала площ. В допълнение наличието на фуги между стара и нова настилка предполага възникването на деформации, слягане и влошаване транспортно-експлоатационните характеристики на уличната мрежа. Прегледа на списъка, на улиците засегнати от проекта показва, че ще бъде засегната близо 50 km улична мрежа, попадаща в зоните с предполагаем публичен и социален характер.



Водопровод и канализация

Населението на града е обхванато и на 100 % получава вода от водопреносната мрежа. Разпределителната водопроводна мрежа е силно амортизирана и се нуждае от реконструкция, с загубите на вода са над 80 %. По линия на Оперативна програма по опазване на природната среда ще се реконструират и изградят над 87 км В и К мрежи и съоръженията на градската пречиствателна станция за отпадъчни води.

Степента на изграденост на канализацията и около 85 %, а степента на обхвата на населението – 97%. Значителен брой улици в някои от кварталите – ЖК "Балик-Йовково" – юг, все още са без канализация, като в последните години Община Добрич изгради и канализационна мрежа – 2340 м в ЖК "Изгрев". Канализационната мрежа на града страда от висока степен на инфилтрация, като течовете по водопроводната мрежа се считат за основна причина за това .

Електроснабдяване

Община град Добрич се електроснабдява с напрежение 110 kV от три подстанции, а за нуждите само на промишлени потребители функционира отделна подстанция. Дългогодишен и задълбочаващ се проблем е осигуряването на битовите товари - поради недостатъчни преносни възможности на линиите и схемата на разпределителната мрежа 20 kV.

Комуникационни мрежи - пощи, далекосъобщения, радио и телевизия

В град Добрич функционират 6 обекта за пощенски услуги. В града функционират четири мобилни мрежи - цифрови на "М-тел", "Глобул" и "Вива тел" и аналогова на "Мобиком". В Общината работи радио-телевизионна станция, а градът е свързан с оптичен кабел с Варна и Силистра, с което се осигуряват качествени телефонни, мобилни и интернет връзки със страната и чужбина.

Газификационната мрежа

Газификационната мрежа е в процес на постепенно разширяване. Изградена е Автоматична газорегулираща станция. Реализирани са и са пуснати в експлоатация 3 клона, обслужващи промишлени и комунални обекти. Газифицирани са много от детските градини и училищата.

2.10. Инвентаризация на актуални проекти

В периода след 2007 г., община Добрич е една от активните български общини в усвояване на средства както от структурните фондове на ЕС така и от други донори. Текущите проекти на общината са:

- Подобрена туристическа инфраструктура
- Корекция, укрепване и разширяване на коритото на река Добричка
- Организиране и промотиране на фестивал с традиционни културни прояви
- Предоставяне на социални услуги по отглеждане и възпитание на деца лишени от родителски грижи в среда, близка до семейната
- реконструкцията на общо 86 километра водопроводна мрежа, рехабилитацията на главни канализационни колектори и на пречиствателната станция за отпадъчни води.
- построяването на регионално депо за неопасни отпадъци до с. Стожер и две претоварни станции
- Осигуряване на ефективно функциониране на областен информационен център,
- Подобряване на трансграничната сухопътна инфраструктура в регион Добрич-Констанца
- Мерки за координиране на услугите, свързани с трансграничния трафик - пътните условия, координиране на обществения транспорт

2.11. Осигуреност на територията с действащи устройствени планове/схеми

От действащите устройствени планове за гр. Добрич в ИПГВР следва да бъдат отчитани принципите, заложи в Устройствовата концепция на одобрения през 1997 г. ОУП и предвижданията на отделните ПУП-ове за структурните единици на града. ПУП нямат ПЗ Север и Запад, ж.к. Стрител, ж.к. Дружба 3 и кв. Север 3.

2.12. Роля и въздействие на гр. Добрич в регионален аспект

В националната селищна мрежа гр. Добрич е с позиция на опорен център от второ йерархично ниво (без това на столичния град), което балансира групата от опорни центрове от първо йерархично ниво (големите градове) в страната. В селищно-урбанистичния модел на Североизточния район за планиране, градът може да бъде разглеждан като балансатор на най-големия град в района – Варна. В националната йерархична система от градове - селищни центрове, гр. Добрич е съизмерим с градове от типа на Шумен, Сливен, Велико Търново. Позиционирането на града с добре развити функции в националната и регионалната селищна мрежа, като и силно изявената му организираща роля на опорен център в област Добрич и в Североизточния район за планиране са основанията той да изпълнява функции на център на агломерационен ареал. Община/град Добрич изпълнява и важната функция на двигател, стимулиращ развитието на областния социално-икономически комплекс. Превръщането на гр. Добрич в трансфериращ център на иновации, на подготвени кадри към останалите общини в областта е сериозен потенциал.

3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Целевият и проблемен анализ на настоящата ситуация разглежда територията на гр. Добрич, както и значението на града и отделните негови зони в рамките на агломерационния ареал. Анализът обхваща социално-икономически, екологични, политически, технологични фактори и законодателната уредба, влияещи върху средата. Като първа стъпка в разработването на бъдещия Интегриран план на гр. Добрич, анализът дава основание за формулиране на изводи относно наличието на територии в неудовлетворително състояние, с негативни тенденции в развитието или с нереализиран потенциал, решаването на чиито проблеми изисква интегриран подход. Постигнати са поставените цели: да се определи състоянието на градските територии, да се идентифицира потенциала за тяхното развитие и да определят такива, решаването на чиито проблеми изисква интегриран подход; да се създаде базата за формиране на визия за градско развитие, за идентифициране на конкретни проектни идеи за преодоляване на несъответствията и изоставането на градските територии и подсистеми, включително възможности за публично-частно партньорство; да се идентифицират тесните места пред развитието на териториите, което би оказало положително въздействие върху целия агломерационен ареал; да се постигане на приемственост, съгласуваност и доразвиване на целите и задачите на Интегрирания план спрямо другите стратегически и планови документи и не на последно място да се очертаят условията, при които Интегрирания план следва да постигне максимална концентрация на ресурси и синергичен ефект. Основен метод в рамките на системния подход, приложен при разработването на анализа беше териториалния анализ за определянето на тенденции и състояния в развитието на градските зони. При териториалния анализ, идентифицираните състояния на отделните сектори на градското развитие бяха обвързани с конкретна зона или място на територията на гр. Добрич или неговата агломерация. Очертаните тенденции от другите използвани методи, чрез методите на сравнителния анализ бяха съпоставени и на тази чиято основа беше направен избора на зоните за въздействие.