

## **Становище на ПП „Зелените“ за Морската градина и Приморски парк в град Варна**

Относно името, статута, границите на Приморски парк и неговите части, както и автомобилното движение в него

След Освобождението българското общество с голямо желание започва изграждането на една европейска държава с европейски градове. През 1881 година по настояване на община Варна, чешкият паркостроител Антон Новак, прославил се с изграждането на дворците Шьонбрун и Белведере във Виена, взима присърце задачата за изграждане на морска градина. С времето създаденият от него парк става символ на града и е обявен за произведение на парковото изкуство.

За съжаление през последните години това наследство на Варна е все повече застрашено от разрушаване и дори от изчезване поради умишлено нерешителна община, незаконни действия на държавната и общинската администрация и съмнителни инвестиционни интереси. Зелените вярваме, че опазването на нашето природно, градско и културно наследство е наше задължение не само към предишните поколения, но най-вече към нашите деца.

### **Дефиниране на причините за проблемите**

Територията на Приморски парк е толкова разнородна според вида на собствеността, степента на застрояване и степента на реализиране на предвидените паркови мероприятия, че с основание се водят спорове дали някои негови части, райони или местности са с характеристиките на парк, вилна зона или жилищен квартал. Липсва нормативна и фактическа яснота относно статута и границите им.

Именно тази нехомогенност е определяща за сегашния **конфликт между частния интерес** на собствениците на заведения, обитаеми сгради и хотели за свободен автомобилен достъп и за ново строителство, и **обществения интерес** на гражданите и гостите на Варна да се разхождат и спортуват свободно и спокойно в един голям обществен парк без автомобили, замърсяващи въздуха и застрашаващи физически и деца, и възрастни.

С действията си общинската администрация не дава признаци за стратегическо мислене за развитието и бъдещето на парка, а само имитира желание да направи нещо обществено полезно, което подхранва съмненията ни, че обслужва частни интереси..

### **Примери за непоследователност в действията на местната, централната и съдебната власт.**

1. На теория има забрана за ново строителство в парка, но на практика се оказва, че контролните органи и съдът позволяват тя да се заобикаля. Схемата е класическа: издава се разрешение за ремонт на съществуваща сграда, после неблагоприятни атмосферни условия я разрушават до основи, а след ремонта застроената и разгънатата площ се оказват увеличени.

2. На теория има дори двойна забрана за движението на автомобили в парка - със Закона за движение по пътищата и с общинската Наредба за обществения ред, но въпреки това автомобили продължават да се движат в парка. По казуса с автомобилите различни съдебни състави постановяват противоречиви решения, които взаимно се обезсмислят и не решават, а само доразпалват конфликта.

3. „**Историческо ядро на Морската градина**“ е сърцевината, най-важната част от Морската градина. Тя е защитена със статут на паметник на градинското и парково изкуство и се простира от вълнолома до Шокърския канал. До неотдавна тази защитена зона достигаше брега на морето, включвайки територията на плажа, Морските и Калните бани. Сега тази територия е изключена и изрязана от „Историческото ядро“, както и от самия парк въз основа на Протокол от 08.06.2011г. от комисия към Министерство на културата с участието на представители на държавни и общински органи, която предлага промяната, без да е ясно кой орган приема решението за нея. Така територията на „Историческото ядро“ е „актуализирана“ и „прецизирана“ с около 110 дка по-малко, а фирми, свързани с концесионера, неясно по каква процедура стават собственици на сгради, построени върху плажа, който е изключителна държавна собственост.

4. Най-посещаваната за разходки алея - Крайбрежната алея, в настоящите официални документи не е включена като част от парка. Според някои общински документи, както и

според поставената табела, тази алея е наречена алея „Капитан Георги Георгиев“. Според други общински документи тази алея не е алея, а улица, осигуряваща автомобилния достъп до терените, отредени за изпълнението на проект „Алея първа“, както и до заведенията край плажа. Още по-нелогично е парк с име „Морска градина“ или „Приморски парк“ да не достига до морето. Точно такъв би бил резултатът от проекта „Алея първа“, защото няма гаранция, че общественият достъп до незаконно продадените на „Холдинг Варна“ АД крайбрежни терени няма да бъде забранен по същия начин, както вече е забранен за конкретни граждански активисти и експерти, обявили се срещу незаконната продажба, с предупреждение по чл.56 ал.2 от ЗМВР от ОД на МВР – Варна по искане на същия частен инвеститор „Холдинг Варна“ АД.

5. Напълно нелогично е в държавни и в общински документи да е названо и определено „Историческо ядро на Морската градина“, „ядро на Морската градина“, но името на парка да не е „Морска градина“, а „Приморски парк“. Затова с оглед запазването на парка и любовта ни към него в стратегически план е изключително важно той и отделните му части да са не само с ясен статут и с фиксирани граници, но и с популярни, логически непротиворечиви имена.

## Решението – ясна стратегия

Видна е липсата на стратегия през годините в действията на администрацията на Община Варна за запазването на хомогенността на парка. Именно стратегическо мислене и далноводност са нужни и сега за намирането на точния баланс между частния и обществения интерес при решаването на проблемите с автомобилите и строителството в парка. Това означава, че без ясна стратегия на общинската администрация за запазването и развитието на парка и без ефективни действия на контролните органи, героичните забранителни заповеди на кмета са безперспективни и безполезни в дългосрочен план.

## „Зелените“ предлагаме следната СТРАТЕГИЯ за трайно решаване на проблема с автомобилите, обитаемите сгради и строежите в парка

Като основна причина за проблемите с автомобилите и строежите в парка беше посочена разнородната собственост и различната степен на застрояване и реализиране на предвидените паркови мероприятия. Именно затова предлагаме действията на общинската и областната администрация през следващите 20 – 30 години да са съобразени със следната недвусмислена **стратегическа цел**:

**Еднородна публична собственост на територията на целия парк - от вълнолома до Евксиноград и от булеварда до морето, при справедлива компенсация за законните частни собственици.**

### За целия парк

Предлагаме през първите 10 - 15 години законните частни имоти да се изкупуват или разменят на доброволен принцип, след което останалите да се отчуждават поетапно по пазарни цени. Незаконните постройки подлежат на незабавно събаряне.

### За територията на парка от вълнолома до паркинга под спирка Почивка (Историческото ядро и м. Салтанат)

С оглед преобладаващия обществен интерес, **предлагаме** автомобилният достъп да е ограничен, с изключение на спешните случаи - пожарна, полиция и бърза помощ. Обекти се зареждат и жилищни сгради се обслужват само нощем или рано сутрин по точно определени за целта маршрути.

Затворената част от Станчовата алея между Карин дом и паркинга до бетонния път (бившия автополигон Почивка) да бъде отворена отново за пешеходци, като бъде възстановен предпазният парапет, откраднат или премахнат по време на аварийно-възстановителните работи след срутването на земни маси от ската на 04.05.2015г. В малките участъци над двете локални срутища алеята да бъде изместена и отдалечена с 1 - 2 метра от ръба след отчуждаване на 1 - 2 метра ивица от съседните имоти. По границите на имотите да се направят канавки за отвеждане на водата от срутищата.

### **За територията на парка от спирка Почивка до Евксиноград (м. Горчивата чешма и м. Долна Трака)**

С оглед спецификата на терена – предимно свлачищен район с непосредствена близост на голяма част от имотите до главния път, с липсващи паркови мероприятия и условия за спорт и отдих, както и поради преобладаващия частен интерес за това, **предлагаме** автомобилният достъп до всеки имот да остане свободен за времето, докато общината го изкупи, размени или отчужди по пазарни цени, или докато бъдат осъществени някакви паркови мероприятия след изготвянето и влизането в сила на ПУП за Приморски парк.

За панорамната туристическа пътека до Евксиноград предлагаме кметът на Варна да предприеме незабавно мерки за освобождаване на заградените участъци и възстановяване на трасето, като незаконните огради и прегради се съборят и премахнат веднага, а пътеката да бъде предвидена задължително в заданието за ПУП на Приморски парк.

### **За крайбрежната зона**

Градоустройственото ѝ бъдеще да се реши на **Местен референдум** с въпросите от подписката от 2013г., но при условията на концесия. Територията е с характеристиките на изключителна държавна собственост, продажбата ѝ е незаконна и държавата трябва да развали договора с частния инвеститор.

### **Допълнителни законодателни мерки**

Обмисляме предложение за законодателни промени, които да стимулират запазването и използването на градските паркове в страната само по предназначение, тоест само за отдих, рекреация, спорт и развлечения, включително и за курортни цели, но без автомобили и без постоянни обитатели с постоянен или настоящ адрес.

Идеята е заимствана от чуждестранен опит, където постоянното обитаване на жилище в парк е ограничено по подразбиране, като е възможно само след издаването на специално „поименно разрешение за обитаване на жилище в парк“ или „поименно разрешение за временно обитаване на жилище в парк“, ако сградите и лицата - кандидати за разрешения отговарят на определени изисквания.

## **Предлаганата стратегия включва следните конкретни мерки:**

### **1. Пълна забрана за строителството на нови сгради.**

Като превантивна мярка срещу заобикалянето на забраната, предлагаме общинската администрация да публикува всички разрешения за ремонт в деня на издаването им. За възстановяването на сгради, срутени непредвидено при ремонтни дейности, да се издава или да не се издава ново разрешение в зависимост от резултата от прокурорската проверка за наличието на умисъл.

Поради необходимост от поддържане на зелените площи, осветлението и инфраструктурата могат да се издават разрешения за облагородяване на алеите, добавяне на декоративни паркови елементи, пейки, беседки, за реновиране на спортните и детските съоръжения, но не и за строителството на сгради.

### **2. Мерки за постепенно освобождаване на сградите от постоянните обитатели, нуждаещи се от автомобилен достъп:**

- а) незабавна проверка за законността на построените сгради;
- б) освобождаване и събаряне или отнемане в полза на държавата или общината на незаконните сгради и имоти, ако при проверката се установят такива;
- в) през първите 10 - 15 години законните частни имоти да се изкупуват или разменят на доброволен принцип с имоти извън парка и евентуално обезщетение за разликата, след което останалите да се отчуждават поетапно по пазарни цени, като се използват средства от специален целеви Фонд за развитието на Морската градина;
- г) изкупените или отчуждени имоти или да се използват в обществена полза за дейности и цели, неизискващи автомобилен достъп и постоянно обитаване, като приходите от наеми постъпват във Фонда за развитието на Морската градина, или да се съборят.

**3. Приемане на маршрутен график за автомобилен достъп.** Зареждането на обекти и обслужването на жилищни сгради с автомобили да се извършва нощем или рано сутрин.

## Какво предлага и за какво настоява ПП „Зелените“?:

1. **„Приморски парк“** да е с граници от вълнолома до Евксиноград и от булеварда до морето. Той и сега достига до Евксиноград, но от него е изрязана продадената на „Холдинг Варна“ 122 дка крайбрежна ивица, после са изрязани и плажовете от Историческото ядро ведно със старинните сгради на Съблекалните и Калните бани (с оспорен статут на културно-историческа ценност), и по този начин е прекъсната връзката му с морето.

2. **„Морска градина“** да е частта от Приморски парк от вълнолома до алеята край паркинга до бетонния път (бившия автополигон Почивка), където е границата между м. Салтанат и м. Горчивата чешма). Именно тази територия си представят старите варненци, като чуват „Морска градина“ – „Историческото ядро“ плюс проблемната територия на м. „Салтанат“, за която е битката дали да остане в границите на парка, или да бъде превърната в жилищен квартал.

3. Границите на „Историческо ядро на Морската градина“ да бъдат възстановени до морето, за да включат отново територията на плажа, Морските и Калните бани. Защитената като културен паметник територия да бъде разширена до Делфинариума.

4. Категорични сме, че продажбата на 122 дка „изключителна държавна собственост“ от крайбрежната зона на частното дружество „Холдинг Варна“ АД за проекта „Алея първа“ е противоконституционна. Настояваме Държавата да развали сделката и възстанови статута на земята.

5. Общински съвет - Варна да се произнесе незабавно с решение за провеждането на **Местен референдум за Морската градина и крайбрежната зона на град Варна** по въпросите от подписката от 2013г. Целта на референдума е да се възстанови връзката на парка с морето и статутът на крайбрежната зона като зона за отдих.

6. Да се създаде специален целеви **Фонд за развитието на Морската градина** към общинския съвет, в който се събират средства за изкупуване, обезщетения и отчуждаване на законни частни имоти по пазарни цени, с оглед постепенното постигане на еднородна публична собственост на територията на целия парк, при справедлива компенсация за законните частни собственици.

7. Да се отвори за граждани отсечката от Станчовата алея от Карин дом до бившия автополигон Почивка (паркинга до бетонния път) и се възстанови панорамната туристическа пътека до Евксиноград, която е нейно продължение.

8. По алеите на парка от басейн „Приморски“ до спирка Почивка да няма автомобилно движение, с изключение на спешни случаи - пожарна, полиция и бърза помощ. Зареждането на обекти и обслужването на сгради да се извършва нощем или рано сутрин съгласно предварително оповестен маршрутен график. Зареждането на обекти и обслужването на сгради за територията на парка от басейн „Приморски“ до спирка да се извършва нощем или рано сутрин съгласно предварително оповестен маршрутен график.

За територията на парка след спирка Почивка до Евксиноград автомобилният достъп до всеки частен имот да остане свободен за времето, докато общината го закупи, размени или отчужди по пазарни цени, или докато бъдат осъществени някакви паркови мероприятия след изготвянето и влизането в сила на ПУП за Приморски парк.

9. Крайбрежната алея „Капитан Георги Георгиев“ да бъде обявена за изключителна пешеходна зона, каквото е естественото ѝ предназначение – любимо място за разходки на варненци и на гостите на града.

Отсечката от входа при басейн „Приморски“ до Втора буна да бъде забранена безусловно за неспециални автомобили. На места тя е широка само няколко метра със стени от двете ѝ страни, както е например между Калните бани и входа за Централния плаж. На такива тесни места е изключително опасно да се движат пешеходци и автомобили едновременно, каквито са претенциите на концесионера и собствениците на заведенията.

Абсурдно е създаването на автомобилен път между Историческото ядро и прилежащите му плажове - Южен, Централен, Северен, Рибарски и Офицерски. Тези стари градски плажове и заведенията край тях са леснодостъпни пеш и от гледна точка на обществен интерес е нелепо тази традиционно пешеходна зона да се отваря тепърва за автомобили, въпреки, че след намесата на Министерството на културата през 2011г., тя вече не се води част от културното наследство, нито нито част от Историческото ядро, нито парк.

Входът на автомобили откъм Почивка до Втора буна да бъде контролиран и платен за тези, които искат да ходят на плаж или на заведение с коли. Паркирането между Четвърта и Втора буна трябва да е значително по-скъпо, отколкото преди Четвърта буна за да не се получават задръствания.

10. В отсечката между Четвърта и Втора буна е необходимо да се построят поне две пешеходни стълбища или пътеки за слизване и качване по стръмния скат, за да се улесни пешеходният достъп и се намали интересът за автомобилен достъп до крайбрежните заведения и плажа – основен проблем.

**(11 В Приморски парк да са разрешени за велосипедисти всички алеи, но с предимство са пешеходците.**

**ИЛИ**

**11. В Приморски парк са разрешени за велосипедисти само обозначените велосипедни алеи.)**

12. В Приморски парк може да има екологично атракционно туристическо влакче, но само след провеждането на обществено обсъждане за неговия **оптимален и безопасен** маршрут и не много сгъстено разписание, за да не е в противоречие с функцията на парка като спокойна и свободна от автомобили пешеходна зона за отдых и рекреация.

13. Да се кандидатства за финансиране с европейски средства на проект за превръщането на част от акваторията и крайбрежието около топлата вода на Офицерския плаж в резерват за лебеди, които да привличат туристи. Топлата вода да се остави да изтича свободно в морето, за да привлича лебедите.

14. Държавата, общината и най-вече концесионерът на плажовете да предприемат мерки за постоянен ежедневен контрол върху чистотата на изтичащата вода от Шокаровия канал в морето, както и в самото море, като информацията от измерванията се публикува в интернет и се предоставя своевременно на плажуващите.

15. Общинският съвет да приеме Наредба за Приморски парк, определяща и правилата за управление на Фонда за развитието на Морската градина.

## КРАЙ на становището

\*\*\*\*\*

### **ЗАБЕЛЕЖКА:**

**Текстът и линковете по-долу не са част от становището, а помощен материал при представянето му на предстоящата пресконференция във Варна**

### Целеви Фонд за развитието на Морската градина и Приморски парк

**Предназначен** е за изкупуване на доброволен принцип или отчуждаване на сгради и имоти по пазарни цени и за доплащане при размяна на имоти, но не и за поддържане на парка, което и без друго е общинско задължение.

Фондът е общински и средства от него се харчат само по предназначение и само с решение на Общинския съвет.

**Средства се събират** от постъпления от общинския и държавния бюджет, проекти с европейско финансиране (европроекти), дарения, наеми, концесионни такси, местните данъци и такси от имотите в парка, такси за автомобилен достъп до обекти и паркинги на крайбрежната алея, от специализирани общински или държавни паркинги, глоби за строителни действия, глоби за неправилно влизане и паркиране в парка.

За фонда са необходими съгласувани действия между общинската и областната администрации.

Специализиран сезонен (летен) паркинг под егидата на общината и/или областната управа може да има в продължение на 5-10-15 или повече години в участъка от бетонния път до четвърта буна или дори до Рапонги (втора буна) – за тези, които искат да ходят на плаж или на заведение с коли. Паркирането между четвърта и втора буна може да е значително по-скъпо, за да не се получават задръствания.

Безплатни пропуски за специализираните паркинги не се издават - без изключения. Свободен достъп за пожарна, полиция и бърза помощ, но не и за служебни посещения с коли на общинската и областната администрации. Техните разходи за вход в паркингите се заплащат по общия ред от съответния бюджет, за да могат средствата да се използват за развитието на парка, а и за личен пример. Извън часовете на Маршрутния

график за автомобилен достъп, длъжностните лица могат да се придвижват до проверяваните обекти и пеш, както собствениците на заведения и живеешите в парка.

Разходите за заплати и техническо осигуряване на специализираните общински или областни паркинги да са прозрачни за свободен граждански контрол по реда на ЗДОИ, а ежедневните им приходи да се публикуват незабавно в сайта на съответната администрация, за да може цялата печалба да постъпва в целевия фонд и да се използва по предназначение.

\*\*\*\*\*

### **Казусът Салтанат:**

Съгласно ОУП на Варна, територията на Приморски парк е определена като зелена площ, включително територията на Салтанат, с начин на трайно ползване „Обществен селищен парк - градина“. Съгласно чл.62 ал.5 от ЗУТ, когато в терените, определени за озеленени площи - публична собственост, попадат поземлени имоти - частна собственост, те се отчуждават по предвидения в закона ред. Това означава, че след изработването на ПУП на Приморски парк, трябва да започне процедура за отчуждаване на частните имоти в парка. Законът, обаче, не посочва изрично дали задължението за отчуждаване е на общината или на държавата, нито от кой бюджет трябва да се вземат пари за това, поради което предвиденото в ОУП на Варна засега си остава едно добро пожелание.

\*\*\*\*\*

### **Осъжда използването на квалификации**

Отблъскващо е защитници на Морската градина да използват квалификации и да наричат живеещите, работещите и собствениците на имоти в „Салтанат“ „кебапчи“, „галеристи“, „мутри“, „крадци“, „измамници“ и т.н.

\*\*\*\*\*

**Да се добавят данни за съдебните дела по заповедите на кмета - към т.2 в примерите за непоследователни действия:**

### **Съгласувани действия между общинската и областната администрации**

#### **СОПА – съдействие**

\*\*\*\*\*

#### **Свилен Стойчев – кебапчи**

<https://web.facebook.com/zamorskata/posts/650197058389216>

#### **Декларация на собствениците на имоти в Салтанат**

<https://www.google.bg/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwjDkZKLmuHMAhXJuxQKHdzDDUgQFgggMAA&url=http%3A%2F%2Fsaltanat.bg%2Fdocuments%2Fdeklaratciia-saltanat%2Fdownload%2F&usg=AFQjCNG8ZMWSaMbinXj9JUPrs2sDRzM4Uw&bvm=bv.122129774,d.bGs>

\*\*\*\*\*

<http://saltanat.bg/documents/deklaratciia-saltanat/download/>

\*\*\*\*\*

ОУП може да се обжалва частично след 5 години

\*\*\*\*\*