

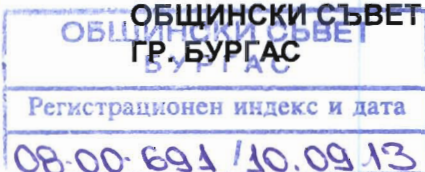


ОБЩИНА БУРГАС

8000 Бургас, ул. "Александровска" № 26
тел. централа: 056/ 84 09 15-19; факс: 056/ 84 13 14
www.burgas.bg; електронна поща: obshtina@burgas.bg



ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. БУРГАС



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ

УТ и ПВ

10.09.13г.

ДИМИТЪР НИКОЛОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА БУРГАС

ОТНОСНО: Искане за изменение на ПУП-ПРЗ и РУП за УПИ XI-89 и XII-90, кв.3 по плана на к-с „Зорница”, гр.Бургас, ПИ с идентификатори 07079.601.205 и 07079.601.204 по КК на гр.Бургас

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Бургас е постъпило заявление с вх.№70-00-4386/2/20.08.13г. от собственици на УПИ XI-89 и XII-90, кв.3 по плана на к-с „Зорница” за разглеждане на проект за изменение ПУП-ПРЗ и РУП и прилагане разпоредбата на §9 от ПЗР на Наредба №7 за ПНУОВТУЗ във връзка с предвидените показатели за застрояване за имотите.

УПИ са обособени при условията на чл.16 от ЗУТ за бивши имоти с идентификатори 07079.601.89 и 07079.601.90 по КК на гр.Бургас. Плана за регулация е приложен със Заповеди № 1841/27.07.2012г. и 2714/18.10.2012г. на Кмета на Община Бургас.

Проектът за изменение на ПУП-ПРЗ и РУП за УПИ XI и XII в кв.3 по плана на к-с „Зорница“ е изготвен въз основа на Мотивирано предписание №63/26.07.2013г. на Зам. кмета на Община Бургас на основание чл.135, ал.3 и чл.134, ал.2, т.6 от ЗУТ по искане на собствениците имотите - „Бургас Тауър“ ЕООД и Панайот Иванов Тодоров.

Разработката е възложена от собствениците на имотите и е внесена за разглеждане и одобряване с искане Вх.№ 70-00-4386/2/20.08.2013г. от „Бургас Тауър“ ЕООД и Панайот Иванов Тодоров.

Съгласно ОУП на гр.Бургас, имотите попадат в устройствена зона 2/Ц, предвидена за смесена централна зона – локален център на к-с „Зорница“, като се допуска изграждане на административни и делови сгради; сгради за социални, просветни, учебни, културни, религиозни и други обществени дейности; търговски и други обслужващи сгради и комплекси; жилищни и смесени сгради; хотели и ЗОХ; сгради за безвредни производствени и занаятчийски дейности; бензиностанции, газостанции и надземни и подземни гаражи и паркинги за леки автомобили; сгради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура.

Съгласно действащ ОУП и ПУП на к-с „Зорница“ в УПИ XII – ПИ с идентификатор 07079.601.204 е предвидена пунктова сграда с голяма височина и показатели за застрояване по-високи от тези по чл.38 от Наредба №7 за ПНУОВТУЗ.

Съгласно правилата за прилагане на ОУП на гр.Бургас, параметрите за застрояване в устройствената зона се доказват с РУП.

С Актуализацията на ПУП-ПРЗ на к-с „Зорница“, гр.Бургас, одобрен с Решение на Общински съвет Бургас №40-16/21.10.10г. и влязъл в сила на 27.01.2011г., съгласно акт за приключило обявяване са утвърдени показатели за застрояване както следва:

- за УПИ XI – Плътност до 80%, $H_{\text{мин.}}=100\text{м}$. Кинт 22,00 и Озеленяване мин.20%
- за УПИ XII – Плътност до 80%, Кинт до 5.00 и Озеленяване мин.20%.

С предложението за изменение на ПУП-ПРЗ от УПИ XI и XII за имоти с идентификатори съответно 07079.601.205 и 07079.601.204 по КК се предлага обособяване на нов общ УПИ XI, отреден „за обществено обслужване“, без промяна на устройствената зона по действащ план и с предвидено свободностоящо застрояване с показатели за застрояване: Плътност до 90%, Височина до 80м, Кинт до 20 и Озеленяване мин.20%. Предвидено е подземно паркиране в имота.

Във връзка със СПН за прилагане на ОУП към изменението на ПУП-ПРЗ е изготвен РУП, с който са определени с точни мерки разположението, застроената площ и височините на новопредвиденото застрояване, както и отстоянията от застрояването до регулационни граници и сгради в съседни УПИ.

Разработката съдържа: извадка от действащ ПУП и КК, изменение на ПР, ПР, ПЗ и РУП със силуети. Приложени са проект по част Озеленяване, инженерно-геоложко проучване и схеми по част Електро и ВиК, съгласувани от експлоатационните дружества.

ПУП е изготвен в обем и съдържание съгласно изискванията на Наредба №8 за ОС на УСП и Наредба №7 за ПНУОВТУЗ. Представени са становища изх.№ 5732/31.07.2013г. на РИОСВ, изх.№ 18-00-175/08.07.2013г. на ГД ГВА и изх.№ 26-00-583/03.07.2013г. от ДП РВД.

Разработката е разгледана на заседание на ЕСУТ, проведено на 28.08.2013г., който с Решение обективизирано в Протокол № 25/28.08.2013г. е констатирал, че представеният проект не е в противоречие с действащия ПУП и ОУП с неговите специфични правила и нормативи.

Във връзка с предвидените с проекта градоустройствени показатели за имотите е необходимо прилагане разпоредбата на §9 от ПЗР на Наредба №7 за ПНУОВТУЗ за допускане отклонение от действащите нормативи по чл.38 от Наредба №7 за ПНУОВТУЗ. УПИ предмет на разработката граничат от юг, изток, север и запад с нежилищни имоти, обекти на пътната и техническата инфраструктура. Местоположението е благоприятно за ситуиране на висока пунктова сграда, маркираща силуета на една от основните градски артерии – ул. „Димитър Димов“.

На основание гореизложеното, съгласно разпоредбите на §9 от ПЗР на Наредба №7 за ПН по УТ, предлагам Общинският съвет да вземе следното:

РЕШЕНИЕ

Във връзка с разпоредбите на §9 от ПЗР на Наредба №7 за ПН по УТ, Общински съвет Бургас предлага на Министъра на регионалното развитие и благоустройството да допусне отклонение от правилата и нормативите на Наредба №7 за ПНУОВТУЗ във връзка с изменение на ПУП-ПРЗ и РУП за УПИ XI и XII, кв.3 по плана на к-с „Зорница“, като за новообособения УПИ XI_{204,205} се допуснат показатели за застрояване предложени в проекта, както следва: Плътност до 90%, Височина до 80,00м, Кинт до 20,00 и Озеленяване мин.20%, без допускане на намалени отстояния към регулационни граници, спрямо сгради в съседни УПИ и през улици.

Приложения: Заповеди № 1841/27.07.2012г. и 2714/18.10.2012г. на Кмета на Община Бургас; Мотивирано предписание №63/26.07.2013г. на Зам. кмета на Община Бургас; извадка от действащ ПУП и КК, изменение на ПР, ПР, ПЗ и РУП със силуети; проект по част Озеленяване; инженерно-геоложко проучване; схеми по части Електро и ВиК; становища изх.№ 5732/31.07.2013г. на РИОСВ, изх.№ 18-00-175/08.07.2013г. на ГД ГВА и изх.№ 26-00-583/03.07.2013г. от ДП РВД; Протокол № 25/28.08.2013г. от заседание на ЕСУТ;

ДИМИТЪР НИКОЛОВ
Кмет на Община Бургас