

# ОБЩИНА БУРГАС

## ЕКСПЕРТЕН СЪВЕТ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

### ПРОТОКОЛ – РЕШЕНИЕ

#### № 14

Днес, 29.07.2020г. в състав, назначен със Заповед №780/25.03.2020г. на Кмета на Община Бургас, се проведе заседание на Експертния съвет по устройство на територията при Община Бургас, със следния .....

#### ДНЕВЕН РЕД:

1. Заявление с вх.№94-01-2522/23.01.2020г. от Стефко Георгиев Йорданов и Таня Методиева Йорданова за одобряване на ПУП-ПЗ за ПИ с идентификатор 07079.706.525 по КК на гр.Бургас, с.о.Острица 1, землище кв.Банево.

Докладва: арх.Д.Евгениева

2. Заявление с вх.№94-01-4968/5/13.07.2020г. от Зорета Мострова за разглеждане на схема за раполагане на временен преместваем обект по реда на чл.56 от ЗУТ в УПИ IV в кв.40 по плана на ж.к.“Лазур“, гр.Бургас.

Докладва: арх.Г.Начева

3. Заявление с вх.№70-00-9765/09.12.2019г. от „Нордус Балкан 2“ООД за одобряване на проект за изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ VIII-78 в кв.45 по плана на кв.Крайморие, гр.Бургас, ПИ с идентификатор 07079.30.272 по КК на гр.Бургас.

Докладва: арх.Д.Алексиев

4. Заявление с вх.№91-00-35/07.05.2020г. от „Италдом“ООД и Иван Михайлов Михайлов за разрешаване изработване на КПИИ по реда на чл.150 от ЗУТ и разглеждане на проект за изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ III-579, IV-579 и V-579 в кв.2 по плана на кв.Ветрен, гр.Бургас, част от КПИИ.-Н.Ц.

Докладва: урб.Н.Цоцмански

5. Заявление с вх.№94-01-15774/8/08.05.2020г. от Стоян Константинов Константинов и др. за разглеждане на проект за изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ VII-452, VI-451 и V-447 в кв.175 по плана на ЗЦГЧ, гр.Бургас, ПИ с идентификатори 07079.613.219, 07079.613.218 и 07079.613.214 по КК на гр.Бургас и РУП УПИ VII-452, VI-451 и V-447 в кв.175 по плана на ЗЦГЧ, гр.Бургас, ПИ с идентификатори 07079.613.219, 07079.613.218 и 07079.613.214 по КК на гр.Бургас в едно с постъпило възражение вх.№94-01-17727/15.06.2020г. от Никола Василев Съботинов и Желез Василев Съботинов.

Докладва: урб.Н.Цоцмански

6. Заявление с вх.№70-00-4958/17.07.2020г. от „България хотел мениджмънт“ за разглеждане на предложение за изграждане на

подземен и надземен паркинг и благоустрояване на прилежащите пешеходни зони пред северната и западната фасади на хотел „България“, в УПИ II-1851 в кв.43 по плана на ЦГЧ, гр.Бургас.

Докладва: арх.Е.Бурулянов

## По т.1 от дневния ред

Заявление с вх.№94-01-2522/23.01.2020г., допълнено със заявление вх.№94-01-2522/3/22.06.2020г. от Стефко Георгиев Йорданов и Таня Методиева Йорданова за одобряване на ПУП-ПЗ за ПИ с идентификатор 07079.706.525 по КК на гр.Бургас, /бивш ПИ с пл.№503.525 по ПНИ на с.о.Острица 1, землище кв.Банево/, в устройствена зона 1/Ов, съгласно действащ ОУП на гр.Бургас.

*Докладва: арх.Д.Евгениева*

По искане с вх.№94-01-36859/26.10.2018г. от Стефко Георгиев Йорданов и Таня Методиева Йорданова със Заповед №180/28.01.2019г. на Заместник-кмет „Строителство, инвестиции и регионално развитие“ на Община Бургас по реда на чл.124а, ал.2 от ЗУТ е разрешено изработване на ПУП-ПЗ за ПИ с идентификатор 07079.706.525 по КК на гр.Бургас, /бивш ПИ с пл.№503.525 по ПНИ на с.о.Острица 1, землище кв.Банево/, в устройствена зона 1/Ов, съгласно действащ ОУП на гр.Бургас.

Достъпът до имота се осъществява от ул.”Седма”, за която няма утвърдена улична регулация.

С решение по т.14 от Протокол 37/30.01.18г. на Общински съвет Бургас е разрешено изработване на цялостен ПУП-ПУР на с.о.”Острица 1” и с.о.”Острица2” по реда на чл.16а от ЗУТ. След проведена процедура по реда на ЗОП, Община Бургас е избрала Изпълнител на ПУП-ПУР. Към момента ПУР е в процес на изработване.

Съгласно действащ ОУП на гр.Бургас одобрен с Решение №51-1/21.07.2011г. на Общински съвет Бургас, имотът попадат в устройствена зона 1/Ов – устройствена зона за вилно застрояване. В границите на зоната се допуска изграждане на: магазини и заведения за хранене, сгради за социални, здравни, културни, спортни и др. обслужващи дейности, малки хотели с до 40 легла (до 20% от площта на вилната зона), съоръжения за стопанско и инфраструктурно обслужване, с показатели на застрояване както следва: Височина до 7.00м., Кинт до 0.8, Плзастрт до 20% и Позел. мин.70%.

Със Заповед №РД-18-35/26.04.16г. на изпълнителния директор на АГКК е одобрена КККР на гр.Бургас, кв.Банево.

С настоящето искане е внесен за разглеждане и одобряване ПУП-ПЗ за ПИ с идентификатор 07079.706.525 по КК на гр.Бургас, /бивш ПИ с пл.№503.525 по ПНИ на с.о.Острица 1, землище кв.Банево/, в устройствена зона 1/Ов, съгласно действащ ОУП на гр.Бургас, окомплектован с извадка от КК, ПЗ, схема по част Вик, схема по част Електро и схема по част „Паркоустройство и благоустройство”.

С ПУП-ПЗ за ПИ с идентификатор 07079.706.525 по КК на гр.Бургас, се предвижда свободно вилно застрояване, посочено с ограничителни линии на застрояване, разположено на 4,0м. от имотните граници на съседните имоти и на 6,0м. от съществуващ път и от дъно на имота, с установяване на показатели за застрояване за устройствена зона Ов, съгласно действащ ОУП, както следва Височина до 7,00м., Пл.застр до 20%, Кинт до 0.8, Пл.озел. мин 70% и задължително паркиране в границите на имота.

Съгласно изискванията на чл.108 от ЗУТ към ПУП-ПЗ са изготвени схеми по част ВиК, част Електро и част Паркоустройство и благоустройство.

Със схемата по част ВиК се предвижда водоснабдяването в имота да се осигури от собствен водоизточник - сондажен кладенец. Отвеждането на отпадъчните битово-фекални води от имота се предвижда да стане в изгребна яма, ситуирана на 3м. от границите на имота.

Приложено е удостоверение за вписване в регистъра на водоземните съоръжения за подземни води на съоръжение за задоволяване на собствените потребности с №143 от Басейнова дирекция „Черноморски район“.

За реализиране на строителство в ПИ с идентификатор 07079.706.436 по КК на гр.Бургас следва да се докаже с инвестиционен проект осигуряването на вода за питейно-битови нужди с необходимите качества.

Със схемата по част Електро се предвижда захранването да се реализира с кабел ниско напрежение (НН) от съществуващата въздушна мрежа ниско напрежение (ВМрНН) до електромерно табло (ТЕПО), монтирано на границата на ПИ с идентификатор 07079.706.525 по КК.

Приложена е служебна бележка от 21.06.2020г. на председателя на сдружение ЕПК ТП Бялков в уверение на това, че имота е присъединен към електроразпределителната мрежа собственост на дружеството.

Приложено е становище с изх.№ ПД-387/6/20.05.2016. на РИОСВ-Бургас, във връзка с инвестиционно предложение ПУП-ПРЗ за ПИ с пл.№503.525, представляващ ПИ с идентификатор 07079.706.525 по КК. Същото не е представено в цялост.

Предвид изработването на цялостен ПУР и промяна в инвестиционното намерение, като се изготвя само ПУП-ПЗ за имота, с цел създаване на градоустройствена основа за реализиране на вилна сграда следва да се уведоми РИОСВ-Бургас.

ПУП-ПЗ е обявен на заинтересуваните собственици по реда на чл.128, ал.3 и ал.5 от ЗУТ. Видно от Акт за резултатите от обявяването от 02.04.2020г. в законно установения срок не са постъпили възражения.

След станалите разисквания и изразени становища, единодушно ОЕСУТ

### **РЕШИ:**

Проектът за ПУП-ПЗ за ПИ с идентификатор 07079.706.525 по КК на гр.Бургас, /бивш ПИ с пл.№503.525 по ПНИ на с.о.Острица 1, землище кв.Банево/, в устройствена зона 1/Ов, съгласно действащ ОУП на гр.Бургас е изготвен в обем и съдържание, съгласно изискванията на Наредба №8/МРРБ за ОС на УП, при спазване изискванията на ЗУТ и Наредба №7/МРРБ за ПНУОВТУЗ, в съответствие с издадената заповед за ПУП-ПЗ, върху актуална извадка от КК.

ОЕСУТ приема проекта за ПУП-ПЗ ПИ с идентификатор 07079.706.525 по КК на гр.Бургас, /бивш ПИ с пл.№503.525 по ПНИ на с.о.Острица 1, землище кв.Банево/, в устройствена зона 1/Ов, съгласно действащ ОУП на гр.Бургас, с който се предвижда свободно вилно застрояване, посочено с ограничителни линии на застрояване, разположено на 4,0м. от имотните граници на съседните имоти и на 6,0м. от съществуващ път и от дъно на имота, с установяване на показатели за застрояване за устройствена зона Ов, съгласно действащ ОУП,

както следва Височина до 7,00м., Пл.застр до 20%, Кинт до 0.8, Пл.озел. мин 70% и задължително паркиране в границите на имота.

ОЕСУТ, предлага след представяне на становище от РИОСВ-Бургас процедурата по одобряване на ПУП-ПЗ за ПИ с идентификатор 07079.706.525 по КК на гр.Бургас, /бивш ПИ с пл.№503.525 по ПНИ на с.о.Острица 1, землище кв.Банево/, в устройствена зона 1/Ов, съгласно действащ ОУП на гр.Бургас да продължи по реда на чл.129, ал.2 от ЗУТ.

Копие от протокола в едно с копие от ПУП-ПЗ да се предоставят на проектантите на ПУП-ПУР.

### **По т.2 от дневния ред**

**Заявление с вх.№94-01-4968/5/13.07.2020г. от Зорета Иванова Мострова за разглеждане на схема за раполагане на временен преместваем обект по реда на чл.56 от ЗУТ в УПИ IV в кв.40 по плана на ж.к.“Лазур“, гр.Бургас.**

*Докладва: арх.Г.Начева*

Със заявление вх.№94-01-4968/11.02.2020г. от Зорета Иванова Мострова е постъпило искане за разрешаване поставянето на гаражна клетка на площ от бкв.м. за помощни средства за придвижване на лице с увреждане, разположена до блок №13, находящ се в УПИ IV, кв.40 по плана на ж.к.“Лазур“, гр.Бургас. Във връзка с искането е изготвена служебно комбинирана скица №19/26.02.2020г. и е изготвена служебно схема по реда на чл.56 от ЗУТ, с която се предлага разполагането на обекта до допълващо застрояване в УПИ IV - сграда с идентификатор 07079.607.581.3. изготвената схема е обявена на заинтересуваните собственици в УПИ. Видно от Акт от 27.04.2020г. при обявяването ѝ е постъпило възражение от собственика на сграда с идентификатор 07079.607.581.3.

Предвид на постъпилото възражение е изготвен нов вариант на схема по чл.56 от ЗУТ, с която се предлага разполагане на обекта на югозападната плътна част на фасадата на жилищен блок №13, находящ се в УПИ IV, кв.40 по плана на ж.к.“Лазур“, гр.Бургас. Схемата е обявена повторно на заинтересованите лица. Видно от Акт от 25.06.2020г за приключило обявяване в законоустановения срок не са постъпили възражения.

Със заявление вх.№94-01-4968/5/13.07.20г. от Зорета Иванова Мострова е представено предложение за визията на обекта, изпълнен от бели термопанели и профили в червен цвят.

След станалите разисквания и изразени становища, единодушно ОЕСУТ

### **РЕШИ:**

Изразява положително становище по представеното предложение за разполагане на временен преместваем обект - гараж по реда на чл.56 от ЗУТ в УПИ IV в кв.40 по плана на ж.к.“Лазур“, гр.Бургас, със забележка по отношение на цветово оформление на обекта, като профилите да бъдат съобразени със цветовото решение на жилищната сграда с изпълнени СМР по Национална програма за енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради.

### По т.3 от дневния ред

**Заявление с вх.№70-00-9765/23.06.2020г. от „Нордус Балкан 2“ООД за одобряване на проект за изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ VIII-78 в кв.45 по плана на кв.Крайморие, гр.Бургас, ПИ с идентификатор 07079.30.272 по КК на гр.Бургас.**

*Докладва: арх.Д.Алексиев*

На заседание на ОЕСУТ проведено на 19.02.2020г. е разгледан проект за изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ VIII-78 в кв.45 по плана на кв.Крайморие, гр.Бургас, ПИ с идентификатор 07079.30.272 по КК на гр.Бургас. С Решение обективизирано в Протокол №4/19.02.2020г., ОЕСУТ е указал, че за доказване възможността за транспортно обслужване на УПИ и захранване с техническа инфраструктура към изменението на ПУП да се изготви схема на идейна вертикална планировка, в обвързка с нивилетите на съществуващата обслужваща улица и схеми по част Електро и ВиК, съгласувани с експлоатационните дружества за доказване възможността за захранване на новообразуваните УПИ с енергия, вода и отвеждане на отпадните битови води към ГКПС. Указано е изменението на ПУП-ПРЗ да се обяви на заинтересуваните собственици по реда на ЗУТ и след приключване на обявяването, в едно с евентуално постъпилите възражения да се внесе за окончателно приемане от ОЕСУТ.

С настоящето искане е внесен за разглеждане и одобряване допълнен проект за изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ VIII-78 в кв.45 по плана на кв.Крайморие, гр.Бургас, ПИ с идентификатор 07079.30.272 по КК на гр.Бургас.

Изменението на ПУП-ПРЗ за УПИ VIII-272 в кв.45 по плана на кв.Крайморие, гр.Бургас, ПИ с идентификатор 07079.30.272 по КК на гр.Бургас е разрешено със Заповед №3251/24.10.2019г. на Заместник-кмет „Строителство, инвестиции и регионално развитие“ на Община Бургас, при условията на чл.134, ал.2, т.6 от ЗУТ

Съгласно действащ ОУП на гр. Бургас, одобрен с Решение №51-1/21.07.11г. на Общински съвет Бургас, имотите попадат в устройствена зона 9/Жм. С Решение №43-5/26.06.18г. на Общински съвет Бургас е одобрено изменение на ОУП на гр.Бургас за конкретизиране на правилата за прилагане на ОУП, като за устройствена зона 9/Жм за територията на кв.Крайморие, показателите за застрояване се предвиждат в съответствие със ЗУТ и Наредба №7/МРРБ за ПНУОВТУЗ.

Съгласно действащ ПУП-ПРЗ на кв. Крайморие, одобрен с Решение № 32/13.04.2009г. на Общински съвет Бургас, изменен със Заповед №1312/23.05.2018г. на Заместник-кмет „Строителство, инвестиции и регионално развитие“ на Община Бургас, УПИ VIII е отреден „за хотел“, с предвидено в него ново свободно застрояване, посочено с ограничителни линии на застрояване, на нормативни отстояния от регулационни граници, с допустими показатели за застрояване за устройствена зона Жм, както следва: Височина до Н=7м., Плътност до 20%, Кинт до 0.5 и озеленяване мин. 70%, от които с дървесна растителност до 25% и за устройствена зона Жм2, с показатели за застрояване, както следва: Височина до Н=10м., Плътност до

30%, Кинт до 1.2 и озеленяване мин. 50%, от които с дървесна растителност до 25%.

С изменение в ЗУЧК, обнародвано в ДВ бр.40/13.05.2014г. охранителна зона „А“ отпада в урбанизираните територии и обхваща само териториите извън населените места.

С Решение №51-26/28.04.2015г. Общински съвет Бургас е предвидил коригиране на границата на зона „А“, с цел привеждане на ОУП, в съответствие със ЗУЧК. Към момента не е влязла в сила специализирана кадастрална карта с отразени границите на зона „А“ и зона „Б“ по ЗУЧК.

С Решение №К33-17/27.12.2010г. на К33 е променен статута на земята за ПИ с идентификатор 07079.30.272 от земеделска в за неземеделски нужди, влязло в сила на 03.07.2017г.

Със Заповед №2095/07.08.2013г. на Заместник-кмета на Община Бургас по реда на чл.16 от ЗУТ заявителите са придобили собствеността върху УПИ XII, за ПИ с идентификатор 07079.30.272 по КК.

С проекта за изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ VIII-272 в кв.45 по плана на кв.Крайморие, гр.Бургас, ПИ с идентификатор 07079.30.272 по КК на гр.Бургас се предвижда, при условията на чл.19, ал.1 от ЗУТ от УПИ да се обособят пет нови самостоятелни УПИ, отредени за ПИ с проектен идентификатори по КК, както следва: УПИ XIV, отреден за ПИ с проектен идентификатор 07079.30.1184, УПИ XV, отреден за ПИ с проектен идентификатор 07079.30.1185, УПИ XVI, отреден за ПИ с проектен идентификатор 07079.30.1186, УПИ XVII, отреден за ПИ с проектен идентификатор 07079.30.1187 и УПИ XVIII, отреден за ПИ с проектен идентификатор 07079.30.1188, всички с функционално отредяване „за жилищно застрояване“, с предвидено в тях ново свободно ниско жилищно застрояване, посочено с ограничителни линии на застрояване, на нормативни отстояния от регулационни граници, при спазване изискванията на чл.31, ал.5 от ЗУТ, с показатели за застрояване за устройствена зона Жм, съгласно действащ ПУП за нов УПИ XVIII, както следва: Височина до Н=7м., Плътност до 20%, Кинт до 0.5 и озеленяване мин. 70%, от които с дървесна растителност до 25% и за устройствена зона Жм2, с показатели за застрояване, както следва: Височина до Н=10м., Плътност до 30%, Кинт до 1.2 и озеленяване мин. 50%, от които с дървесна растителност до 25% за нови УПИ XIV, УПИ XV, УПИ XVI, и XVII, както и задължително паркиране в границите на УПИ. За достъп до новообособените УПИ, в североизточната част на бивш УПИ V, при условията на чл.81, ал.4 от ЗУТ се провежда задънена улица с о.т.195а-о.т.195б, за която е обособен ПИ с проектен идентификатор 07079.30.1189, с площ 486 кв.м.

Към изменението на ПУП-ПРЗ е изготвен ТЧ, с координатен регистър и баланс на територията, съгласуван с главен експерт „Геодезия“, в дирекция УТ при Община Бургас.

За доказване възможността за транспортно обслужване на УПИ и охраняване с техническа инфраструктура към изменението на ПУП са изготвени: схема на идейна вертикална планировка, в обвързка с нивелетите на съществуващата обслужваща улица и схеми по част Електро и ВиК, съгласувани с експлоатационните дружества.

Приложено е становище с изх.№ПД-3134/1/27.12.2019г. на РИОСВ-Бургас, в което е указано, че не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС, планът не подлежи на регламентираните в глава шеста от ЗООС процедури по преценяване на необходимостта от извършване на ЕО и/или ОВОС, задължителна ЕО и/или ОВОС, и теренът няма характеристика на пясъчни дюни.

Изменението на ПУП е обявено на заинтересуваните собственици по реда на чл.128, ал.3 и ал.5 от ЗУТ. Видно от Акт от 15.07.2020г. за приключило обявяване в законно установения срок не са постъпили възражения.

Представени са удостоверение за приемане на проект за изменение на КККР №25-75781-17.03.2020г. и скица-проект №15-285001-24.03.2020г.

След станалите разисквания и изразени становища, единодушно ОЕСУТ

### **Р Е Ш И:**

Проектът за изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ VIII-272 в кв.45 по плана на кв.Крайморие, гр.Бургас, ПИ с идентификатор 07079.30.272 по КК на гр.Бургас е изготвен в обем и съдържание, съгласно изискванията на Наредба №8/МРРБ за ОС на УП, при спазване изискванията на ЗУТ и Наредба №7/МРРБ за ПНУОВТУЗ, в съответствие с издадената Заповед за изменение на ПУП-ПРЗ, върху актуална извадка от действащ ПУП и КК.

ОЕСУТ приема проекта за изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ VIII-272 в кв.45 по плана на кв.Крайморие, гр.Бургас, ПИ с идентификатор 07079.30.272 по КК на гр.Бургас, с който при условията на чл.19, ал.1 от ЗУТ от УПИ се обособяват пет нови самостоятелни УПИ, отредени за ПИ с проектен идентификатори по КК, както следва: УПИ XIV, отреден за ПИ с проектен идентификатор 07079.30.1184, УПИ XV, отреден за ПИ с проектен идентификатор 07079.30.1185, УПИ XVI, отреден за ПИ с проектен идентификатор 07079.30.1186, УПИ XVII, отреден за ПИ с проектен идентификатор 07079.30.1187 и УПИ XVIII, отреден за ПИ с проектен идентификатор 07079.30.1188, всички с функционално отредяване „за жилищно застрояване“, с предвидено в тях ново свободно ниско жилищно застрояване, посочено с ограничителни линии на застрояване, на нормативни отстояния от регулационни граници, при спазване изискванията на чл.31, ал.5 от ЗУТ, с показатели за застрояване за устройствена зона Жм, съгласно действащ ПУП за нов УПИ XVIII, както следва: Височина до Н=7м., Плътност до 20%, Кинт до 0.5 и озеленяване мин. 70%, от които с дървесна растителност до 25% и за устройствена зона Жм2, с показатели за застрояване, както следва: Височина до Н=10м., Плътност до 30%, Кинт до 1.2 и озеленяване мин. 50%, от които с дървесна растителност до 25% за нови УПИ XIV, УПИ XV, УПИ XVI, и XVII, както и задължително паркиране в границите на УПИ и при условията на чл.81, ал.4 от ЗУТ се провежда задънена улица с о.т.195а-о.т.195б, за която е обособен ПИ с проектен идентификатор 07079.30.1189 по КК за достъп до новообособените УПИ.

ОЕСУТ предлага процедурата по одобряване на изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ VIII-272 в кв.45 по плана на кв.Крайморие, гр.Бургас, ПИ с идентификатор 07079.30.272 по КК на гр.Бургас да продължи по реда на чл.129, ал.2 от ЗУТ.



#### По т.4 от дневния ред

**Заявление с вх.№91-00-35/07.05.2020г. от „Италдом“ООД и Иван Михайлов Михайлов за разрешаване изработване на КПИИ по реда на чл.150 от ЗУТ и разглеждане на проект за изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ III-579, IV-579 и V-579 в кв.2 по плана на кв.Ветрен, гр.Бургас, ПИ с идентификатори 07079.702.622, 07079.702.623 и 07079.402.624 по КК на гр.Бургас, част от КПИИ.**

*Докладва: урб.Н.Цоцмански*

По искане с вх.№91-00-35/07.05.2020г. от „Италдом“ООД и Иван Михайлов Михайлов със Заповед №1844/22.07.2020г. на Заместник-кмет „Строителство, инвестиции и регионално развитие“ на Община Бургас по реда на чл.150, ал.1 от ЗУТ е разрешено изработване на КПИИ, състоящ се в изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ III-579, IV-579 и V-579 в кв.2 по плана на кв.Ветрен, гр.Бургас, ПИ с идентификатори 07079.702.622, 07079.702.623 и 07079.402.624 по КК на гр.Бургас и технически инвестиционен проект за „Смесена сграда с комплексно обществено обслужване и жилища.

Със същото заявление е поискано и разглеждане на проект за изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ III-579, IV-579 и V-579 в кв.2 по плана на кв.Ветрен, гр.Бургас, ПИ с идентификатори 07079.702.622, 07079.702.623 и 07079.402.624 по КК на гр.Бургас, като част от КПИИ, с цел приемане на проекта от ОЕСУТ, с който ще се осигури на градоустройствена основа за проектиране и на ТИП.

Съгласно действащ ОУП на гр.Бургас, одобрен с Решение №51-1/21.07.11г. на Общински съвет Бургас, имотите попадат в устройствена зона 1/Жм - Жилищна устройствена зона с преобладаващо застрояване с малка височина, състояща се предимно от жилищни сгради, като се допуска изграждане на административни и делови сгради, хотели, научни и учебни заведения, обекти на социалната инфраструктура, културата, търговията, услугите, подземни и етажни паркинги и гаражи, търговско-складови и безвредни производства, обекти на инженерната инфраструктура и други, с показатели за застрояване, както следва: Височина до 10м., Пл.застр. до 30%, Кинт 1.0 и Озеленяване мин.60%.

Съгласно действащ ПУП, одобрен с Решение № 7/15.12.2006г. на Общински съвет Бургас, УПИ III-579, IV-579 и V-579 в кв.2 по плана на кв.Ветрен, гр.Бургас са отредени за ниско жилищно застрояване, с предвидено в УПИ V-579 ново свободно застрояване, а за УПИ IV ново свързано застрояване с предвиденото застрояване в УПИ III-579, с показатели за застрояване, както следва: Височина до 10м., Пл.застр. до 60%, Кинт 1.2 и Озеленяване мин.40%.

За УПИ V-579 съгласно одобрени проекти и Разрешение за строеж №О-23/10.03.2020г. е разрешено изграждане на Жилищна сграда. Към настоящия момент не започнато строителство.

С изменението на ПУП-ПРЗ за УПИ III-579, IV-579 и V-579 в кв.2 по плана на кв.Ветрен, гр.Бургас се предвижда трите УПИ да се обединят в един нов общ УПИ III, отреден за нов ПИ с проектен идентификатор по КК, с функционално отреждане „за смесена сграда и обществено обслужване“, с предвидено в него ново свободно основно застрояване, ново свободно едноетажно допълващо застрояване по общата дворищно регулационна граница с УПИ VI, при

запазване на едноетажното допълващо застрояване по общата дворищно регулационна граница с УПИ II, съгласно действащ ПУП, с установяване на показатели за застрояване за устройствена зона Жм, съгласно действащ ПУП, както следва: Височина до 10м., Пл.застр. до 60%, Кинт 1.2, Озеленяване мин.40% и задължително паркиране в границите на УПИ.

Към изменението на ПУП е изготвен ТЧ, с координатен регистър и баланс на територията, съгласуван с главен експерт Геодезия, при Община Бургас.

След станалите разисквания и изразените становища, единодушно ОЕСУТ

### **РЕШИ:**

Проектът за изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ III-579, IV-579 и V-579 в кв.2 по плана на кв.Ветрен, гр.Бургас, ПИ с идентификатори 07079.702.622, 07079.702.623 и 07079.402.624 по КК на гр.Бургас, като част от КПИИ, по реда на чл.150 от ЗУТ е изготвен в обем и съдържание, съгласно изискванията на Наредба №8/МРРБ за ОС на УП, при спазване изискванията на ЗУТ и Наредба №7/МРРБ за ПНУОВТУЗ, в съответствие с издаденото разрешение за изработване на КПИИ, изготвен е върху актуална извадка от действащ ПУП и КК.

ОЕСУТ изразява положително становище по представения проект за изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ III-579, IV-579 и V-579 в кв.2 по плана на кв.Ветрен, гр.Бургас, ПИ с идентификатори 07079.702.622, 07079.702.623 и 07079.402.624 по КК на гр.Бургас, с който трите УПИ да се обединят в един нов общ УПИ III, отреден за нов ПИ с проектен идентификатор по КК, с функционално отреждане „за смесена сграда и обществено обслужване“, с предвидено в него ново свободно основно застрояване, ново свободно едноетажно допълващо застрояване по общата дворищно регулационна граница с УПИ VI, при запазване на едноетажното допълващо застрояване по общата дворищно регулационна граница с УПИ II, съгласно действащ ПУП, с установяване на показатели за застрояване за устройствена зона Жм, съгласно действащ ПУП, както следва: Височина до 10м., Пл.застр. до 60%, Кинт 1.2, Озеленяване мин.40% и задължително паркиране в границите на УПИ.

Съгласно изискванията на Наредба №РД-02-20-5 от 15 декември 2016г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри, изменението ПУП-ПРЗ следва да се съгласува със СГКК-Бургас преди одобряването му.

Изменението на ПУП-ПРЗ да се обяви на заинтересуваните собственици по реда на ЗУТ.

Следва да се представи КПИИ, в обхват на:

1.Изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ III-579, IV-579 и V-579 в кв.2 по плана на кв.Ветрен, гр.Бургас, ПИ с идентификатори 07079.702.622, 07079.702.623 и 07079.402.624 по КК на гр.Бургас

2.Технически инвестиционен проект за „Смесена сграда с комплексно обществено обслужване и жилища, в съответствие с изменението на ПУП-ПРЗ.

ТИП следва да се окомплектова и представи съгласно чл.143 и чл.144 от ЗУТ и подлежи на ОСИП по реда на чл.142, ал.6, т.2, по ал.10 и ал.11 от ЗУТ.

Инвестиционното намерение да се съгласува с РИОСВ-Бургас.

След приключване на обявяването и представяне на окомплектован КПИИ, същият да се внесе за окончателно приемане от ОЕСУТ.

#### По т.5 от дневния ред

**Заявление с вх.№94-01-15774/8/08.05.2020г. от Стоян Константинов Константинов и др. за разглеждане на проект за изменение на ПУП-ПЗ за УПИ VII-452, VI-451 и V-447 в кв.175 по плана на ЗЦГЧ, гр.Бургас, ПИ с идентификатори 07079.613.219, 07079.613.218 и 07079.613.214 по КК на гр.Бургас и РУП за УПИ VII-452, VI-451 и V-447 в кв.175 по плана на ЗЦГЧ, гр.Бургас, ПИ с идентификатори 07079.613.219, 07079.613.218 и 07079.613.214 по КК на гр.Бургас в едно с постъпило възражение вх.№94-01-17727/15.06.2020г. от Никола Василев Съботинов и Желез Василев Съботинов.**

*Докладва: урб.Н.Цоцомански*

С Мотивирано предписание №77/02.10.2013г. на Заместник Кмета на Община Бургас е разрешено изменение на ПУП-ПЗ за УПИ IV-446, УПИ V-447 и УПИ VI-451 в кв.175 по плана на ЗЦГЧ гр.Бургас, ПИ с идентификатори 07079.613.213, 07079.613.214 и 07079.613.218 по КК на гр. Бургас.

Със заявление вх.№94-01-15774/2/11.07.2019г. от Стоян Костадинов Костадинов, Златка Дамянова Бонева, Даниела Богомилова Христова, Султанка Атанасова Матеева, Михаил Стоянов Матеев, Марио Вълев Ганев, Станислава Илиева Златанова в качеството на собственици на УПИ VI-451, Венета Златинова Златинова, Станислава Златинова Делчева в качеството на собственици на УПИ V-447 и Недялка Димова Раданова, Жельо Тодоров Раданов, „Стели-Смарагд Км“ ООД, Динко Костадинов Хаджидинов, Любомир Христов Петканов и Бойчо Димитров Пенев, в качеството на собственици на УПИ VII-452 е поискано допълване на разрешение за изработване на изменение на ПУП-ПЗ за УПИ IV, УПИ V, УПИ VI в кв.175 по плана на ЗЦГЧ, гр.Бургас, като в описания обхват се включи УПИ VII-452, представляващ ПИ с идентификатор 07079.613.219 по КК на гр.Бургас.

Със Заповед №3246/24.10.2019г. на Заместник-кмет „Строителство, инвестиции и регионално развитие“ на Община Бургас е допълнено Мотивирано предписание №77/02.10.2013г. на Заместник Кмета на Община Бургас, като в описания обхват в мотивираното предписание се включва и УПИ VII-452 в кв.175 по плана на ЗЦГЧ гр.Бургас, ПИ с идентификатор 07079.613.219 по КК на гр.Бургас

Съгласно действащ ОУП на гр.Бургас, одобрен с Решение №51-1/21.07.11г. на Общински съвет Бургас, имотите попадат в устройствена зона 5/Ц - Смесена централна зона, в която 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, като параметрите на застрояване следва да се докажат с РУП, с допустими показатели за застрояване, както следва: Плътност от 50 до 100%, и Кинт от 2.0 до 5.0 и Озеленяване от 20 до 30%.

Съгласно действащ ПУП на ЗЦГЧ, одобрен със Заповед №421/13.06.1991г. на Общински народен съвет, изменен със Заповед №225/28.02.1997г. на Кмета на Община Бургас за УПИ IV-446, УПИ V-447 и УПИ VI-451 в кв.175 е предвидено свързано застрояване по общите им регулационни граници и на 4м. от съществуващата от изток жилищна сграда изградена в УПИ VII-452, която е предвидена за запазване и надстрояване с един етаж на отстояние 1м. от северната и източната улични регулационни граници и на 2м. от застрояването предвидена за запазване като елемент на плана, разположена на намалено отстояние спрямо регулационната граница с УПИ VI-451 в кв.175.

В УПИ IV се намира ЕНКЦ – „Жилищно-търговска сграда, ул.“Фердинандова“№44, с категория местно значение.

В УПИ VII се намира ЕНКЦ – „Жилищно-търговска сграда, ул.“Фердинандова“№36,38/ ул.“Шейново“№20, с категория за сведение.

Със заявление вх.№94-01-15774/8/08.05.2020г. от Стоян Константинов Константинов и др. е внесен за разглеждане и одобряване проект за изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ VII-452, VI-451 и V-447 в кв.175 по плана на ЗЦГЧ, гр.Бургас, ПИ с идентификатори 07079.613.219, 07079.613.218 и 07079.613.214 по КК на гр.Бургас и РУП за УПИ VII-452, VI-451 и V-447 в кв.175 по плана на ЗЦГЧ, гр.Бургас, ПИ с идентификатори 07079.613.219, 07079.613.218 и 07079.613.214 по КК на гр.Бургас. Предвид на това, че за УПИ IV не се предвиждат нито регулационни промени, нито промени по отношение на застрояването, същият е изключен от обхвата на разработката.

С изменението на ПУП-ПРЗ за УПИ VII-452, VI-451 и V-447 се предвижда пристрояване на сграда с идентификатор 07079.613.219.1 по КК на гр.Бургас, до достигане на кота корниз на същата, при запазване на предвиденото и надстрояване с един етаж на разстояние от 1м. от северната и източната улични регулационни граници и на 3м. от западната дворищна регулационна граница. За УПИ IV-446, УПИ V-447 и УПИ VI-451 се предвижда свързано застрояване по общите им регулационни граници, посочено със задължителни линии на застрояване с височини частично до 12,00м, 12,50м. и 15,50м., разположено по уличната регулационна граница и на нормативни разстояния спрямо застрояването в съседни УПИ в т.ч. и през улица при спазване на чл.32 от ЗУТ, с което се установява застрояване с голяма височина с градоустройствени показатели на застрояване: Плътност до 100%, Кинт до 5.0 и Озеленяване мин 20%, които са в съответствие с утвърдените с ОУП на гр.Бургас за устройствената зона. За УПИ V-447 и УПИ VII-451 се предвижда допълващо едноетажно застрояване разположено на 3,50м. спрямо дъно на УПИ и 3,00м. спрямо страничните дворищни регулационни граници.

Съгласно изискванията на чл.113 от ЗУТ за конкретизиране на размерите на застрояването и отстоянията спрямо сгради в УПИ, включително и през улици,

при отчитане характера на терена, в съответствие с изменението на ПЗ е изготвен и РУП.

Констатирано е, че в обхвата на плана не е включен УПИ IV от което следва да се измени разрешението за допускане на изменение на ПУП-ПРЗ, като от обхвата се изключи УПИ IV.

Проектите за изменение на ПУП-ПРЗ и РУП са обявени на заинтересуваните собственици по реда на чл.128, ал.3 и ал.5 от ЗУТ. Видно от Акт от 20.07.2020г. за приключило обявяване в законоустановения срок е постъпило Възражение с вх.№94-01-17727/15.06.2020г. от акад.Никола Василев Съботинов и Желез Василев Съботинов, собственици на УПИ IV.

След станалите разисквания и изразените становища, единодушно ОЕСУТ

### **РЕШИ:**

ОЕСУТ, уважава постъпилото възражение. Същото е основателно и обосновано.

Проектите за изменение на ПУП-ПРЗ и РУП следва да се преработят:

За УПИ V предвиденото застрояване не отговаря на нормативите за жилищно застрояване.

При запазване отреждането на УПИ за жилищно застрояване, следва новото застрояване изцяло да се преработи, като се предвиди основното застрояване да е с дълбочина до 16м., отстъпите да са нормативно обосновани и да се конкретизира основното и допълващото застрояване в УПИ.

Отстоянията на предвиденото застрояване в УПИ VI до регулационната граница с УПИ VII не отговарят на нормативно изискуемите, съгласно изискванията на чл.31 от ЗУТ.

След преработване на проектите за изменение на ПУП-ПРЗ и РУП, същите да се обявят на заинтересуваните собственици по реда на ЗУТ.

### **По т.6 от дневния ред**

**Заявление с вх.№70-00-4958/17.07.2020г. от „България хотел мениджмънт“ за разглеждане на предложение за изграждане на подземен и надземен паркинг и благоустрояване на прилежащите пешеходни зони пред северната и западната фасади на хотел „България“, в УПИ II-1851 в кв.43 по плана на ЦГЧ, гр.Бургас.**

*Докладва: арх.Е.Бурулянов*

Постъпило е заявление с вх.№70-00-4958/17.07.2020г. от „България хотел мениджмънт“, с искане за стартиране на процедура по учредяване право на строеж за реализиране на подземен паркинг по реда на чл.188 от ЗУТ.

С цел осигуряване на градоустройствена основа за реализиране на инвестиционното намерение е внесено предложение за ПУП-ПЗ и идейно решение по част Архитектура за изграждане на подземен и надземен паркинг и благоустрояване на прилежащите пешеходни зони пред северната и западната фасади на хотел „България“, в УПИ II-1851 и в УПИ I в кв.43 по плана на ЦГЧ, гр.Бургас.

Съгласно изискванията на чл. 188 от ЗУТ с подробни устройствени планове може да се предвижда застрояване под и над улици и други открити пространства. Строежите под и над улици или други открити пространства, собственост на общините или държавата, се извършват въз основа на учредено право на строеж по реда на Закона за общинската собственост или на Закона за държавната собственост.

Територията предмет на проучване и проектиране попада в устройствена зона 1/Цкин. Съгласно чл. 32 от Наредба №7/МРРБ за ПНУОВТУЗ УПИ I е с допустими показатели за застрояване за Плътност - до 10% и П Озеленяване - мин.65%. Към настоящия момент постигнатите показатели за застрояване за УПИ II-1851 са - Височина - до 65,50м, Плътност - до 69,47%, Кинт -3.56. в УПИ е реализирана сградата на хотел „България“.За устройствена зона 1/Цкин в ЦГЧ, допустимите показатели за застрояване са, както следва: Височина - до 17,5, Плътност - до 100%, Кинт - 5.

УПИ I, съответстващ на ПИ с идентификатор 07079.610.195, представлява общинска публична собственост, с трайно предназначение на територията - урбанизирана, за озеленяване и с начин на трайно ползване - за площад. УПИ II-1851, съответстващ на ПИ с идентификатор 07079.610.197, представляват частна собственост, съгласно приложените документи за собственост, с трайно предназначение на територията - урбанизирана, за хотелски комплекс, с начин на трайно ползване - за курортен хотел, почивен дом. Улица „Александровка“, съответстваща на ПИ с идентификато 07079.610.413, представлява общинска публична собственост, с начин на трайно ползване - за първостепенна улица.

С предложения ПУП-ПЗ се предвижда подземно застояване за подземен паркинг заемащо както следва съответните части от засегнатите имоти: УПИ I, представляващ ПИ с идентификатор 07079.610.195, със ЗП 1256.60 кв.м.; част от ул. „Александровска“, ПИ с идентификатор 07079.610.413, със ЗП 814.64 кв.м. и УПИ I-1851, представляващ ПИ с идентификатор 07079.610.197, със ЗП 232.01 кв.м. Общата ЗП на подземното ниво е 2 303,25 кв.м. Предлага се и свободно стоящо надземно застрояване за вход и изход с цел осигуряване на достъпна среда в подземен паркинг и в така обособеното пространство да помести намиращия се в близост павилион за билетен център, със ЗП - 364.81 кв.м. Обща РЗП на предложеното застрояване /подземно и надземно/- 2 668,06 кв.м.

За доказване възможността за реализиране на предвиданото застрояване е представено идейно решение по част Архитектура, с визуализации.

С проектното решение подходът е решен от кръгова рампа разположена на северозапад от хотела, достъпна от юг от ул.”Митрополит Симеон”. Паркингът пред хотела на ниво терен се предвижда да бъде с перпендикулярно паркиране, двустранно. Общият капацитет на надземния паркинг се предлага с 23 места за паркиране, като две от тях са предвидени за хора с увреждания. Предвидено е и място за маневриране и паркиране на автобус. Предлага се озеленяване и благоустрояване на контактната зона с ул.”Александровска” и градската озеленена площ. Пешеходния подход към подземния паркинг се предлага да се осъществява чрез предверие със стълбищната клетка и

асансьор, като на това ниво се предвижда и билетен център с отделен вход. Покритието на автомобилната рампа е решено като озеленен покрив, обвързан с прилежащата зелена площ. Осигурена е достъпност на средата с асансьорен достъп до всички нива. Настилката на паркинга се явява продължение на настилката на пешеходната зона като материали и дизайн.

Паркинга се предлага да бъде достъпен от двулентова кръгова рампа, отговаряща по габарити и наклони на изискванията на "Наредба № РД-02-20-2 от 20.12.2017г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии". В северозападния ъгъл на сградата са разположени стълбищна клетка, асансьор за посетителите, отговорящ на нормите за достъпност и технически помещения - за електрически табла, за вентилационни системи за отвеждане на дим и топлина при пожар (ВСОДТ), за канална помпена станция, и други.

Подземното ниво на паркинга ще е разположено на кота -3.75 спрямо кота  $\pm 0.00$  на хотела. Предвиждат се 70 броя паркоместа, като пет от тях са предвидени за хора с увреждания, дванадесет от паркоместата са предвидени със зарядни станции за електрически коли. Застроената площ на етажа с включена рампата е 2303,25 кв.м. Предлага се подземното ниво на паркинга да се свърже със сутерена на хотел „България“ на кота -3.80. Тази връзка е възможно да се осъществи по коридор, водещ към фойето пред стълбищната клетка и асансьорите на високото хотелско тяло.

Широчината на обслужващата улица е 6 м. светлата височина до плочи се очаква да бъде около 280 см, а до капителите при колоните около 250 см.

Пространството за паркиране ще бъде отворено към автомобилната рампа и ще е отделено с бариери. За нуждите на евакуацията са предвидени три разсредоточени евакуационни изхода. Първия евакуационен изход е през северната част на сутерена на хотела, втория е през двураменна стълбищна клетка излизаща на терена в северозападния ъгъл на паркинга и трети евакуационен изход през западната част на сутерена на хотела.

Констатирано е наличие на съществуваща техническа инфраструктура преминаваща през УПИ I, с функционално отреждане „за озеленяване“.

Необходимо е да се представят схеми за изместване на техническата инфраструктура.

След станалите разисквания и изразените становища, единодушно ОЕСУТ

### **РЕШИ:**

Изразява положително становище по представеното предложение за ПУП-ПЗ и идейно решение по част Архитектура за изграждане на подземен и надземен паркинг и благоустрояване на прилежащите пешеходни зони пред северната и западната фасади на хотел „България“, в УПИ II-1851 и УПИ I в кв.43 по плана на ЦГЧ, гр.Бургас.

Преписката следва да се допълни със схеми за изместване на техническата инфраструктура, с цел осигуряване на безконфликтно реализиране на инвестиционното намерение.

Предложението за ПУП-ПЗ, със заданието за проектиране следва да се съгласува с МК по реда на ЗКН.

За стартиране на процедура по разрешаване изработване на ПУП-ПЗ и учредяване право на строеж следва да се внесе Докладна записка в общински съвет Бургас, при условията на чл.134 и чл.188 от ЗУТ за даване на съгласие за изработване на ПУП-ПЗ за създаване на градоустройствена основа за реализиране на подземно строителство за реализиране на подземен паркинг и за учредяване право на строеж по ЗОС.

Инвестиционния проект следва да бъде изготвен в обем и съдържание съгласно действащата нормативна уредба, след учредяване право на строеж.

Идейното решение по част Архитектура може да бъде съгласувано след допълване със схеми за изместване на техническата инфраструктура за доказване възможността за реализиране на инвестиционното намерение за стартиране на процедура по учредяване право на строеж.

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ЕСУТ.....**

*/арх.Е.Бурулянов/*

**ЗАМ.ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ЕСУТ.....**

*/урб.Н.Цоцомански/*

**ТЕХНИЧЕСКИ СЕКРЕТАР.....**

*/И.Петракиева/*

**ЧЛЕНОВЕ:**