

Препис-извлечение

**О Б Щ И Н А Б У Р Г А С**  
**ЕКСПЕРТЕН СЪВЕТ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА**  
**ПРОТОКОЛ – РЕШЕНИЕ**

**№ 26**

Днес, 10.09.2010 г. в състав, назначен със Заповед № 1738/26.06.2009 г. на Кмета на Община Бургас, се проведе заседание на Експертния съвет по устройство на територията при Община Бургас, за разглеждане на .....

**По т.2 от дневния ред:**

**Разглеждане на възражения, постъпили по обявен проект “Актуализация на ПУП-ПРЗ на ж.к.”Славейков”, гр.Бургас.**

Докладва арх.Недева

Обявяването на проекта за Актуализация на ПУП-ПРЗ на ж.к.”Славейков” е приключено с Акт от 07.09.2010 г. Видно от същия в законоустановения срок са постъпили 6 броя възражения, както следва:

1/ Вх.№ 94-П-511/02.09.2010 г. от Пенчо Иванов Карапенчев, Стефанка Иванова Карапенчева, Лилия Костадинова Денева, Марийка Иванова Пейчева, Лилия Василева Спасова и Пенчо Василев Пенчев – всички с адрес за кореспонденция гр.Бургас, ул.”Св.Св.Кирил и Методий” № 35 – собственици на УПИ XXVII-368 в кв.49;

2/ Вх.№ 70-К-269/03.09.10 г. от ЕТ “Кафка- Султанка Иванова” – кв.Крайморие, ул.Гларус” № 12 с управител Радостина Ив.Иванова, собственици на имот 118 в кв.41;

3/ Вх.№ 94-А-554/03.09.10 г. от Александър Драганов Хараламбов и Кремена Тодорова Тодорова – собственици на имот пл.№ 366, с отреден УПИ XXXI-366, кв.49 /до спортна зала “Младост”;

4/ Вх.№ 94-В-551/12.08.10 г. от Вълчо Илиев Димитров – гр.Бургас, ж.к.”Славейков”, бл.68, вх.2 ап.19 – в качеството си на собственик на б.имот пл.№ 53 в кв.44;

5/ Вх.№ 94-С-866/31.08.10 г. от Станка Стоянова Михайлова и Огнян Михайлов Михайлов – собственици на 10 етажна сграда в УПИ IV-194, кв.15;

6/ Вх.№ 94-А-551/02.09.10 г. от Анка Любомирова Кожухарова- гр.Бургас, ул.”Успенска” № 9 и Карамфила Любомирова Савова – гр.Бургас, ул.”Кл.Охридски” № 39 – собственици на УПИ II-121, кв.51/ УПИ III-387, кв.51 по актуализацията на плана/;

След разглеждане на изнесеното от собствениците в постъпилите възражения и въз основа на изразените по тях становища, ЕСУТ

## РЕШИ:

**1/ По възражение Вх.№ 94-П-511/02.09.2010 г. от Пенчо Иванов Карапенчев, Стефанка Иванова Карапенчева, Лилия Костадинова Денева, Марийка Иванова Пейчева, Лилия Василева Спасова и Пенчо Василев Пенчев – всички с адрес за кореспонденция гр.Бургас, ул."Св.Св.Кирил и Методий" № 35 – собственици на УПИ XXVII-368 в кв.49;**

ЕСУТ частично уважава възражението. Не уважава възражението за предвиждане на обслужваща улица в общинската собственост за сметка на предвиденото озеленяване.

За УПИ XXVII-368 да се уеднаквят показателите за застрояване в графична част, матрица и легенда. В матрицата да се допълни подземно паркиране. Да се фиксира височина на застройката Н=18.00 м.

Във връзка с желанието за обслужваща улица, да се предвиди частна обслужваща тупикова улица източно от предвидения паркинг с габарит 5.00 м като усилена настилка, успоредна на предвидената обслужваща алея от юг, за сметка на отнемане на части от УПИ XXVII, XXVIII и XXIX . Да се обособи нов УПИ в кв.49 отреден за имоти 368,369,370,371.

Конкретните параметри на застройката следва да се докажат с РУП на база влязъл в сила ПРЗ и при спазване изискванията на чл.113 от ЗУТ.

Да се фиксира задължителна линия на застрояване от регулационната граница на УПИ от североизток към ул."Ст.Стамболов" – 10.00 м.

За новото строителство в кв.49 отреждането на УПИ XXVI, XXVII, XXVIII XXIX и XXX да се конкретизира за смесена сграда.

В матрица да се укажат показатели за застрояване на УПИ както следва:

Н<sub>max</sub> – 18.00 м, Кинт- max.5, Плътност –max. 80 %, Озеленяване – min. 20 %, с указано задължително подземно и наземно паркиране в УПИ.

**2/ По възражение Вх.№ 70-К-269/03.09.10 г. от ЕТ "Кафка- Султанка Иванова" – кв.Крайморие, ул.Гларус" № 12 с управител Радостина Ив.Иванова , собственици на имот 118 в кв.41, с искане за отреждане на обособения за имота УПИ III-311,313 в кв.41 "За обществено обслужване - търговия и офиси" с височина на застройката в него до 30 м и максимален Кинт -5.**

Възражението представлява искане за отреждане на УПИ III-311,313 /за имот пл.№ 118/ в кв.41 за обществено обслужване и офиси и предвиждане на застройка с по-голяма височина и по-високи показатели от тези, предвидени с плана.

За имота има издадено мотивирано предписание № 169/09.05.06 г. за обособяване на УПИ за имот пл.№ 118 отреден за обществено обслужване с предвиден режим на застрояване при спазване изискванията на Наредба № 7 за ПН по УТ – зона Жг. До разрешаване и възлагане изготвянето на проекта за актуализация на ПУП-ПРЗ на ж.к "Славейков" по издаденото мотивирано предписание не е постъпил проект за разглеждане и процедиране.

ЕСУТ частично уважава възражението по отношение отреждането на УПИ III-311,313.

УПИ III в кв.41 да се отреди "За обществено обслужване".

Показателите за застрояване на УПИ да се конкретизират както следва: максимална височина 18.00 м, Плътност до 70 % и максимален Кинт -5,0. Точните параметри на застрояването с конкретни линии на застрояване и височини и отстояния до съседни сгради в условията на комплексно застрояване следва да се докажат с РУП в рамките на тези параметри.

Да се отрази в плана линията на застрояване в различна етажност на изградения блок 10.

**3/ По възражение Вх.№ 94-А-554/03.09.10 г. от Александър Драганов Хараламбов и Кремена Тодорова Тодорова – собственици на имот пл.№ 366, с отреден УПИ ХХХI-366, кв.49 / до спортна зала “Младост”/.**

Възражението представлява искане за изтегляне на застроителната линия на предвидената в УПИ ХХХI-366, кв.49 застрояване в южна и източна посока по регулационните граници на УПИ и отреждане на УПИ за смесено строителство.

ЕСУТ уважава искането за изтегляне на застроителната линия към южната регулационна линия. Фронта към улица “Г.Минков” на застрояването в новообразувания УПИ да се изравни със застроителната линия на съществуващите сгради и се фиксира задължителна линия на застрояване.

Отреждането на УПИ да бъде “За смесена сграда” с височина до Н=18 м. Параметрите за УПИ указани в плана остават същите : Плътност 80 %, Кинт 5, Озеленяване 20 %.

В схемата по част “ВиК” да се предвиди реконструкция на съществуващия водопровод в кв.49, като същия се измести по ул.”Георги Минков” извън УПИ.

**4/ По възражение Вх.№ 94-В-551/12.08.10 г. от Вълчо Илиев Димитров – гр.Бургас, ж.к.”Славейков”, бл.68, вх.2 ап.19 – в качеството си на собственик на б.имот пл.№ 53 в кв.44;**

В имот пл.№ 53 с Разрешение за строеж № 4.152/28.10.1992 е изграден временен търговски обект - магазин и кафе, при условията на чл.120 ал.4 от ППЗТСУ.

Изграденият временен обект с проекта за актуализация на ПУП-ПРЗ на ж.к.”Славейков” попада в УПИ III, кв.44, отреден за зелени площи.

ЕСУТ не уважава възражението. Същото се базира на неверни данни.

Планът е съобразен с правото на собственост върху терена – Община Бургас и фактическите обстоятелства.

Представеният нотариален акт № 13, том I, рег.№ 114 дело 9 от 2006 год. е издаден по обстоятелствена проверка, за призната собственост по давностно владение върху имот общинска собственост, представляващо имот пл.№ 53 с площ от 400 кв.м.

Към настоящия момент не е изтекла придобивната давност по отношение на имоти частна, общинска и държавна собственост. Давност върху имоти собственост на общината, респективно държавата не тече.

Община Бургас – Д”ПНО” следва да предприеме действия за защита на интересите си и отмяна на издадения неправомерно документ за собственост-Н.А.№ 13/2006 г.

Изграденият търговски обект е временно строителство, реализиран при условията на отменения чл.120 ал.4 от ППЗТСУ, няма траен градоустройствен статут и не е елемент на действащ план за застрояване.

Цитираната във възражението Заповед № 689/09.08.1996 год. не касае въпросния имот. Заповедта е за одобряване изменението на ПРЗ относно имот 411 по КК /б.имот 54/ с отреден УПИ IV-411 в кв.52.

Във връзка с направените констатации, да се коригира плана , като отпадне в отреждането на УПИ IV индекс 327.

Предвид наличието на самостоятелен имот 327 по действаща КК, от УПИ III да се обособи нов УПИ при условията на чл.16 от ЗУТ с редукция съгласно установената единна такава за плана, номериран с пореден номер за квартала отреден за имот 327, с отреждане "За детска площадка и благоустрояване".

**5/ По възражение Вх.№ 94-С-866/31.08.10 г. от Станка Стоянова Михайлова и Огнян Михайлов Михайлов – собственици на 10 етажна сграда в УПИ IV-194, кв.15;**

Възражението представлява искане с предложение за удължаване на предвидения с плана тупик северозападно от УПИ IV-194, кв.15 с цел осигуряване на достъп до входовете на изградената сграда и увеличаване броя на паркоместата.

ЕСУТ уважава възражението частично. В кв.15 северно от о.т. 1120 да се предвиди алея с усилен настилка с габарит 4,50 м , за достъп и обслужване от запад, север и изток на изградените сгради в УПИ IV и V.

Да се прецизира габарита на паркинга южно от бл.51, съгласно реализираната на място асфалтова площадка.

**6/ По възражение Вх.№ 94-А-551/02.09.10 г. от Анка Любомирова Кожухарова- гр.Бургас, ул."Успенска" № 9 и Карамфила Любомирова Савова – гр.Бургас, ул."Кл.Охридски" № 39 – собственици на УПИ II-121, кв.51/ УПИ III-387, кв.51 по актуализацията на плана/:**

За имот пл.№ 121 в кв.51 има влязъл в сила ПУП-ПРЗ, одобрен със Заповед № 887/29.10.2003 год., с обособен УПИ II-121 и предвидена свободностояща 6-етажна застроявка, с показатели за устройствена зона Жг: височина до Н=18 м, Плътност 48 %, 2,8, озеленяване 30 % и паркиране в УПИ. По плана УПИ е с нов номер III-387.

ЕСУТ уважава възражението частично по отношение показателите за застрояване на УПИ III-387. Налице е техническа грешка, допусната при отразяване предвижданията за имота съгласно действащ план.

Да се коригират показателите за УПИ III-387 , като се посочат показатели за застрояване по влезлия в сила ПУП-ПРЗ, одобрен със Заповед 887/2003 г.

Предвидения уличен паркинг - част от улична регулация, е съгласно действащ план и е в съответствие с изискванията на Наредба № 2 за проектиране и изграждане на комуникационно-транспортните системи в урбанизираните територии. С новата разработка е предвиден паркинг от североизток, който не засяга границите на УПИ III-387. Предвидените крайулични паркинги са изцяло в терен общинска собственост и не засягат УПИ на жалбоподателите.

Конкретната организация и реализация на паркинга е предмет на инвестиционно проектиране след влизане в сила на ПРЗ.

С плана са обособени УПИ IV – за ТП в терен общинска собственост и УПИ II – за спорт и озеленяване. Цитираната матрица касае показателите за квартала, а не за УПИ II. УПИ II е отреден за спорт и озеленяване. Реализирането на предвижданията става на база инвестиционен проект.

В УПИ II видно от плана няма предвидено застрояване.

За всеки УПИ съгласно изискванията на ЗУТ следва да бъде осигурен достъп за обслужване.

Обслужващата алея за достъп до УПИ IV отреден “за ТП” е 3,50 м. Същата е необходима и задължителна за обслужване на инфраструктурния обект и следва да се коригира, като се осигури габарит 4.00 м за достъп на специализирани автомобили .

Предвиждането на обслужваща алея и на УПИ за инфраструктурния съществуващ обект ТП не променя предвижданията относно УПИ III собственост на жалбоподателите.

Да се коригират констатираните от ЕСУТ пропуски и технически грешки в плана, както следва:

1/ Да се посочи съществуващия проход в бл.55 компрометиран с изградените в него временни обекти по реда на чл.120 ал.4 от ППЗТСУ, като задължителна транспортна връзка между предвидените паркинги в кв. 15 и кв.15а, предвид размерите на жилищния блок и дължината на пътищата за обслужване.

2/ Застроителните линии на предвидените нови застройки да се котират спрямо регулационните граници на УПИ съгласно чл.31 и 32 от ЗУТ и се посочат височините на застройките;

3/ УПИ II, кв.37а да бъде отреден само за възстановения имот а не и за общината и се отрази действащата регулация. Да се коригира матрицата.

4/ за УПИ IV, кв.37 а да се покаже коректно влязлата в сила регулация за възстановени имоти 305, 486.

5/ УПИ VI, кв.37а да отпадне. Територията да остане част от улична регулация за крайулично озеленяване.

6/ кв.7б , УПИ VII – да се посочи коректно матрица и височина на новопредвидената застройка по одобрен ПУП.

7/ кв.12 – да се отразят коректно матриците на УПИ XVI и XIV съгласно влязъл в сила ПУП и да отпадне матрицата за УПИ XVII;

8/ Отрежданията за имотите да бъдат коректно посочени.

9/ УПИ VI, кв.21 е със самостоятелен устройствен режим, да отпадне матрицата в УПИ. Показателите да се посочат в таблица към ПЗ.

10/ Между блок 44 и бл.46 , кв.19а по действащ план има предвидена и не реализирана едноетажна застрройка за обслужващи дейности. Регулационната граница между УПИ I и III да се заложи на нормативно отстояние от жилищния блок и се прецизира формата и разположението на предвиденото едноетажно застрояване в УПИ I, или същото изцяло да отпадне.;

11/ В парк "Изгрев" да се отрази реализираната детска площадка за деца с увреждания;

12/ кв.38, УПИ VI и VIII –да се предвиди свързано застрояване с височина 1 етаж.;

13/ Да се прецизират джобовете за спирки съгласно трасетата на МГТ по представената схема;

14/ Да се прецизира местоположението за подхода за обслужване на подземния паркинг в УПИ II, кв.29, предвид характера и класа на улица "Тракия";

15/ Да се уеднаквят отреждането и показателите в матрица, таблица и планово решение;

16/ В УПИ V, кв.7 предвидената нова застрройка да е с обслужващи функции и се посочи сградата за спортни дейности съгласно одобрен инвестиционен проект;

17/ В УПИ IV, кв.7а да се посочат ограничителни линии за бъдещо застрояване на нормативни отстояния от регулационните граници;

18/ Да се коригират очертаванията и предвижданията за УПИ I, кв.12, като северно от бл.41 се обособи УПИ II отреден за обществено обслужване, а останалата част се придаде към УПИ III – за озеленяване.

19/ Да се прецизират регулационните граници на УПИ III, кв.9а, при спазване на нормативните изисквания;

20/ Да се прецизира застрройката в УПИ V-403 и УПИ VI, кв.54а .  
Да отпадне УПИ VI за ТП. Трафопостовите да останат като съществуващи застрройки в улична регулация. Да се отразят изградените и въведени в експлоатация сгради в кв.54 съгласно Разрешенията за строеж и Разрешения за въвеждане в експлоатация.

21/ Кв.50, УПИ IX, X /за ТП/– ТП е на регулационната граница. Да отпадне УПИ за ТП и ТП да остане в рамките на УПИ V, като се промени границата между УПИ II и V, при спазване на нормативни отстояния.

22/ Да се провери и съобрази с влезлия в сила ПУП Плана за регулация в кв.37 относно УПИ I, V и VII;

23/ В ПЗ да се посочат линиите на застрояване в различна етажност на изградените сгради и за УПИ с влезли в сила ПУП и РУП;

24/ Кв.41 - да се свърже обслужващия тротоар пред УПИ III и УПИ VI;

25/ Да се предвиди обслужващ тротоар в кв.53 и 54 източно от бл.8 и 9;

26/ Да се прецизира отреждането за УПИ VII, кв.52 съгласно влязъл в сила ПРЗ и се коригира цветовото оформяне.

27/ УПИ XI, кв.52 да се отреди за ТП и КОО и се предвиди едноетажно застрояване с отразяване на реализираното застрояване;

28/ В кв.15а пред УПИ I да се предвиди обслужващ тротоар и се прецизира предвиденото паркиране;

29/ алеята в кв.17, 18 и 19 - да се предвиди като алея с усилена настилка.

Проектът да се допълни и коригира съгласно направените констатации и взети решения в срок до 30.09.2010 г.

След корекции и допълване да се проведат процедурите по одобряване на плана по реда на чл.129 ал.1 от ЗУТ.

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ЕСУТ: /П/**

арх. В.Илиева

Вярно с оригинала:

Техн.секретар - З.Пеева