

Препис-извлечение

**ОБЩИНА БУРГАС**

**ЕКСПЕРТЕН СЪВЕТ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА**

**ПРОТОКОЛ – РЕШЕНИЕ**

**№ 26**

Днес, 10.09.2010 г. в състав, назначен със Заповед № 1738/26.06.2010 г. на Кмета на Община Бургас, се проведе заседание на Експертния съвет по устройство на територията, за разглеждане на.....

**По т.1 от дневния ред:**

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

Докладва арх.В.Иванова

Обявяването на проекта за актуализация на ПУП-ПРЗ на ж.к.”Зорница”, гр.Бургас е приключено с Акт от 23.08.2010 г. Видно от същия в законоустановения срок са постъпили 10 броя възражения както следва:

1/ Вх.№ 94-Н-481/06.08.10 г. от Николай Апостолов Апостолов с адрес гр.Бургас, ул.”Шейново” № 80 – собственик на имот пл.№ 19;

2/ Вх.№ Вх.№ 94-Г-566/18.08.10 г., и Вх.№ 94-Г-423/18.08.10 г. от Георги Благоев Тимнев, Донка Йовчева Тимнева, Таня Иванова Тимнева, Димитрина Иванова Тимнева, Петя Иванова Тимнева, Йова Иванова Тимнева, Димитър Георгиев Тимнев и Иван Георгиев Тимнев, с общ адрес за кореспонденция гр.Бургас, ул.”Генерал Гурко” № 9, ет.1 – собственици на имот пл.№ 33;

3/Вх.№ 94-Г-553/06.08.10 г. от Георги Благоев Тимнев – собственик на имот пл.№ 33;

4/ Вх.№ 94-Г-566/23.08.10 г. от Георги Благоев Тимнев – собственик на имот пл.№ 33;

5/ Вх.№ 92-3-5/18.08.2010 г. от собствениците на жилища в блокове 35, 36 и 37, ж.к.”Зорница”, относно предвижданията на плана за имот пл.№ 33;

6/ Вх.№ 94-Й-129/19.08.2010 г. от Йовка Иванова Желязкова с адрес ж.к.”Лазур”, бл.34, ет.2, ап.6, пълномощник на Павлина Илиева Белберова и Кремена Илиева Белберова – собственици на имот пл.№ 10/ ПИ 105 по КК/;

7/ Вх.№ 94-00-208/23.08.10 г. от собствениците на жилища в бл.37, ж.к.”Зорница”, против предвижданията на плана за изграждане на нова жилищна сграда източно от блокове 36 и 37 на мястото на бившите автомивки:

8/ Вх.№ 94-Г-575/23.08.10 г. от живущите в блок 28, ж.к.”Зорница” и .№ 61-00-228/26.08.10 г., относно предвижданията за имоти пл.№ 28 и 29 /ПИ 68,69 по КК/;

9/ Вх.№ 94-И-569/23.08.10 г. от живущите в блок 27, вх.Б и .№ 61-00-229/26.08.10 г. , относно предвижданията за имоти пл.№ 28 и 29 /ПИ 68,69 по КК/;

10/ Вх.№ 94-А-529/23.08.10 г. от живущите в блок 27, вх.А и .№ 61-00-229/26.08.10 г. , относно предвижданията за имоти пл.№ 28 и 29 /ПИ 68,69 по КК/;

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

**РЕШИ:**

**1/ По възражение № 1 с Вх.№ 94-Н-481/06.08.10 г. от Николай Апостолов Апостолов с адрес гр.Бургас, ул."Шейново" № 80 – собственик на имот пл.№ 19:**

За имот пл.№ 19 има издадено мотивирано предписание № 353 от 02.07.2008г. за изменение на ПРЗ за обособяване на самостоятелен УПИ за имота при условията на чл.19 ЗУТ отреден "За КОО" и предвиждане режим на застрояване в новообразувания УПИ, при спазване изискванията на чл.19 от Наредба № 7 за ПН по УТ – зона Жм, на нормативно отстояние от бл.46.

До настоящия момент собствениците не са представили за разглеждане и процедуриране на допуснатия с мотивираното предписание проект за изменение на ПРЗ за имот пл.№ 19.

С проекта за актуализация на ПУП-ПРЗ на ж.к."Зорница" За имот пл.№ 19 е обособен УПИ XV-94 в кв.3, с отреждане "За КОО" и с предвидена нова нискоетажна застроявка за обществено обслужване.

Възражението касае завишаване височината на предвидената едноетажна застроявка за обществено обслужване.

ЕСУТ не уважава възражението. Разрешението за изработване на нов план спира прилагането на действащия, както и действието на мотивираното предписание.

Предвижданията на ПУП-ПРЗ са в съобразени с реализираното застрояване, местоположението на имота и възможността за неговото застрояване.

За УПИ XV-94 да се отразят показатели за застрояване при максимална етажност до 2 етажа, като височината се докаже с РУП в следваща фаза на проектиране. Условието да се укаже в таблицата към ПУП.

**2/ По възражения №№ 2, 3, 4 и 5 с входящи номера:**

- 94-Г-566/18.08.10 г., и Вх.№ 94-Г-423/18.08.10 г. от Георги Благов Тимнев, Донка Йовчева Тимнева, Таня Иванова Тимнева, Димитрина Иванова Тимнева, Петя Иванова Тимнева, Йова Иванова Тимнева, Димитър Георгиев Тимнев и Иван Георгиев Тимнев, с общ адрес за кореспонденция гр.Бургас, ул."Генерал Гурко" № 9, ет.1 – собственици на имот пл.№ 33;

- 94-Г-553/06.08.10 г. от Георги Благов Тимнев – собственик на имот пл.№ 33;

-94-Г-566/23.08.10 г. от Георги Благов Тимнев – собственик на имот пл.№ 33;

-и Вх.№ 92-3-5/18.08.2010 г. от собствениците на жилища в блокове 35, 36 и 37, ж.к."Зорница", относно предвижданията на плана за имот пл.№ 33;

Възраженията от собствениците на имот пл.№ 33 и от живущите в блокове 35, 36 и 37 , ж.к."Зорница" се разглеждат едновременно, предвид тяхната обвързаност и съотносимост относно предвижданията за имот 33 в кв.2.

Възраженията на собствениците на имот пл.№ 33 сега имот 77 по КК касаят отреждането на обособения за имота УПИ VI-77. Искането е УПИ да се отреди "За сграда със смесено предназначение" и да се предвиди застрояване с височина в рамките на средноетажно застрояване и максимална плътност.

Имот пл.№ 33 е възстановен като бивша земеделска земя по реда на ЗСПЗЗ с решение Поземлена комисия гр.Бургас № 9279А от 05.04.2001 г. Имотът е отразен в Кадастралния план със Заповед №428/14.05.2001 г. За същия през 2003 г. по искане на собствениците е процедирана градоустройствена разработка – изменение на ПРЗ за урегулиране на УПИ за имота отреден за жилищно строителство с предвидено четириетажно застрояване с две застроителни линии с височина 10 и 13 м, одобрена със Заповед № 946 от 12.11.03 г. и РУП за конкретизиране точните мерки, разположение и височините на предвидената средноетажна застрройка, както и отстоянията от нея до регулационните граници на УПИ и до бл.35 и 36, одобрен със Заповед № 947/12.11.2003 г.

Заповеди №№ 946 и 947/12.11 2003 г. са обжалвани от живущите в блокове 35, 36 и 37 , ж.к."Зорница" пред БОС.

С Решение № II-255 от 27.09.2005 г. по адм.дело № 152 /2005 г., Бургаски окръжен съд отменя Заповеди №№ 946 и 947/12.11 2003 г. предвид на това, че не е налице нормативно необходимото отстояние спрямо блок 36 съгласно ЗУТ и Наредба № 5/2001 г. и предвидената жилищна средноетажна застрройка.

След решение на Общински съвет - Бургас по чл.9 ал.3 от ЗУТ взето с Протокол № 48/14.06.2007 г. , с мотивирано предписание № 496/24.08.2007 г. е допуснато ново изменение на ПУП-ПРЗ за обособяване на УПИ за имот пл.№ 33 отреден за жилищно строителство и обществено обслужване, при спазване изискванията на Наредба № 7 за ПН по УТ и чл.22 от ЗУТ.

От страна на собствениците на имот пл.№ 33 са представяни проекти, неколкократно връщани от ЕСУТ с конкретни забележки. Проектите не са изготвени при условията на чл.16 ЗУТ – новообразувания УПИ за имот пл.№ 33 е по имотни граници. Предвидената застрройка засяга съществуваща едроразмерна растителност. Указанията на ЕСУТ са за предвиждане на 2-етажна застрройка с обслужващи функции.

Указанията не са изпълнени. За имота няма влязъл в сила проект за изменение на ПРЗ.

Възражението на собствениците на жилища в бл.35, 36 и 37 е против предвиденото с проекта за актуализация на ПУП-ПРЗ застрояване в новообразувания УПИ VI-77 в непосредствена близост до съществуващите блокове , с изискване същото да бъде разположено на нормативни отстояния и при запазване на съществуващата едроразмерна растителност.

С проекта за актуализация на ПУП-ПРЗ на ж.к."Зорница" за имот пл.№ 33 е обособен УПИ VI-77 в кв.2 при условията на чл.16 ЗУТ отреден "За КОО" , с коефициент на редукция 18 % /еднакъв при урегулирането на всички възстановени имоти на територията на к/с "Зорница"/ , с предвидена двуетажна застрройка показана с ограничителни линии и конкретизирани показатели за застрояване в устройствена зона Жг, както следва: Плътност 40 %, Кинт – 1,2, озеленяване 40 %, с указано паркиране и гариране в рамките на УПИ/подземни гаражи/.

При условията на комплексно застрояване и спазване на изискванията за отстояние спрямо съществуващите жилищни блокове, единствено възможното застрояване на УПИ VI-77 е за КОО с височина max. 8.00 м. Във възстановения имот не могат да бъдат задоволени жилищните нужди и искания на собствениците му. Предвиждането е съобразено с решението на БОС.

Отчитайки обществения интерес и за запазване на съществуващата растителност ЕСУТ счита, че в УПИ следва да се предвиди целесъобразно

застрояване, икономически осъществимо за нуждите на собствениците и не създаващо дискомфорт на живущите в жилищните блокове.

Предвид гореизложеното, ЕСУТ не уважава постъпилите възражения и не удовлетворява исканията на собствениците на имот пл.№ 33 за максимално застрояване със смесена сграда.

ЕСУТ частично уважава възражението на живущите в бл.35, 36 и 37.

За съхраняване и защита на обществения интерес, съхраняване на съществуващата растителност и осигуряване комфорта на обитаване в комплекса от една страна и от друга страна даване възможност на собствениците за реализиране на инвестиционна инициатива, да се коригира плана в частта за УПИ VI-77, кв.2, като същия се отреди "За обществено обслужване и спорт". Застройката в УПИ VI-77 да се посочи със задължителни линии на застрояване, като същата се изтегли максимално на север при запазване на съществуващата едроразмерна растителност за която има приложено геодезическо заснемане, на нормативни отстояния от съществуващите жилищни блокове и с показатели за УПИ: височина на застройката до 2 етажа - 7.00 м без терасовиден етаж, Плътност на застрояване 20 %, Кинт 0.5, min озеленяване 60 % и задължително паркиране в УПИ. Показателите да се отразят в матрица и таблица към графичната и текстова част на проекта.

**3/ По възражение № 6 с Вх.№ 94-Й-129/19.08.2010 г. от Йовка Иванова Желязкова с адрес ж.к."Лазур", бл.34, ет.2, ап.6, пълномощник на Павлина Илиева Белберова и Кремена Илиева Белберова – собственици на имот пл.№ 10/ ПИ 105 по КК/;**

Възражението представлява искане за предвиждане на по-голяма етажност на застройката в УПИ XI-105, кв.5.

За имот пл.№ 10 /сега имот 105 по КК/ е в сила ПУП-ПРЗ, одобрен със Заповед № 283/26.03.2003г.

ЕСУТ не уважава възражението. В плана е отразен действащия ПУП-ПРЗ за имота. Актуализацията на плана не предлага промяна спрямо влязлата в сила градоустройствена разработка.

При ново изменение на плана относно УПИ XI-105 в кв.5 е необходимо спазване изискванията за отстояния при комплексно застрояване, при което предвижданията за жилищно строителство би следвало да отпаднат изцяло.

Запазване предвижданията по действащия план от 2003 год. е изцяло в полза на собствениците на имота.

**4/ По възражение № 7 с Вх.№ 94-00-208/23.08.10 г. от собствениците на жилища в бл.37, ж.к."Зорница", против предвижданията на плана за изграждане на нова жилищна сграда източно от блокове 36 и 37 на мястото на бившите автомивки:**

Имот пл.№ 76 по КК е общинска собственост. За имота с ПУП е обособен УПИ III в кв.2 , отреден "За обществено обслужване". Предвидено е застрояване с показатели за малкоетажно застрояване с Плътност 20 %, Кинт 0.6, озеленяване 60 %, без посочена етажност.

Предвидената застройка в УПИ III, кв.2 не е за жилищна сграда.

В обществен интерес и задоволяване на обществена нужда за обслужване на зоната, да се коригира плана в частта на УПИ III кв.2, като се фиксират

задължителни линии на застрояване при съобразяване с едроразмерната растителност, с показатели за застрояване на УПИ : височина  $H=7.00$  м без терасовиден етаж, Плътност 20 %, Кинт=0,5 и min озеленяване -60 %. Застройката да се оттегли максимално от жилищни блокове 36 и 37.

УПИ III да се отреди за имот 76.

**5/ По възражения №№ 8, 9 и 10 с Вх.№№:**

- 94-Г-575/23.08.10г. от живуците в блок 28, ж.к."Зорница" и .№ 61-00-228/26.08.10 г.,

- 94-И-569/23.08.10г. от живуците в бл. 27, вх.Б и № 61-00-229 от 26.08.10г.

-и 94-А-529/23.08.10г. от живуците в бл.27, вх.А и .№ 61-00-229 от 26.08.10г.

Възраженията са против предвиденото застрояване в УПИ XIII, XIV и XV /бивши имоти пл.№ 28 и 29 /ПИ 68,69 по КК/ в кв.1

В актуализацията на ПУП-ПРЗ на ж.к."Зорница" е отразен действащия ПУП-ПРЗ одобрен със Заповед № 2583 /25.09.2008 .

Имоти пл.№№ 28 и 29 са възстановени по съдебен ред с Решение № 4844 /17.07.2000 г. на Върховния административен съд на Република България по адм.дело № 2704/2000 г. и Решение № 1253/05.03.2001 г. на Бургаски окръжен съд по адм.дело №882/1999 г., като имотите са възстановени в съсобственост между частни лица и Община Бургас.

С действащия план на ж.к.Зорница одобрен през 1992 год. е предвидено застрояване с 8-етажен жилищен блок, реализирано е котелно и трафопост в южната част на кв.1.

С разработката са обособени УПИ за възстановената собственост и за Община Бургас, при съобразяване с общите предвиждания на плана от 1992 г., с конкретни граници, площи и застройки. Проектът е изготвен при условията на чл.16 от ЗУТ с приложена редукция за частните имоти и за собствеността на община Бургас. Изменението е съобразено с наличната растителност, като е обособен УПИ XI – за озеленяване и благоустрояване.

Към изменението на ПРЗ одобрен със Заповед № 2583/25.09.2008 г. е изготвен и РУП одобрен със Заповед № 2584/25.09.2008 г., за конкретизиране точните мерки, разположението и височините на предвидените в новообразуваните УПИ свързани застройки, както и отстоянията от тях до регулационните граници на УПИ и до сградата през улица от север /бл.27/.

Заповеди № 2583 и 2584 /25.09.2008 г. са влезли в сила. След приключено обявяване съгласно Акт от 14.10.2008 г. не са постъпили възражения. Няма обжалване на заповедите за одобряване изменението на ПРЗ и РУП.

ПР е приложен при условията на чл.16 от ЗУТ и частните лица и Община Бургас са получили в собственост УПИ.

След разглеждане на одобрения ПУП проектантите на актуализацията на ПУП са констатирани пълно съответствие на същия с действащата нормативна уредба.

ПУП-ПРЗ одобрен през 2008 год. е отразен в актуализацията на ПУП-ПРЗ на ж.к. "Зорница". Същият отговаря на нормативната уредба и не е в противоречие с общите предвиждания на ПУП.

С разглеждания ПУП съгласно разпоредбите на чл.22 от ЗУТ за съществуващите жилищни блокове са обособени УПИ, а площите между тях са устроени като УПИ за озеленяване и благоустрояване. Актуализирана е схемата за паркиране, като са предвидени необходимите за жилищните структури места за

паркиране при съобразяване със съществуващата растителност и максимално съобразена с реализираните благоустройствени мероприятия.

Новите предвиждания не са в противоречие и различие от предвижданията на основния план на комплекса от 1992 год. при отчитане на промените в общественоекономическите условия при които той е създаден.

За запазване на съществуващите озеленени площи са отпаднали предвидени обслужващи застройки източно от блок 23 и западно от блок 21.

Предвид гореизложеното, ЕСУТ не уважава възражението.

Към проекта е представено писмено становище от проектантския екип, изготвящ ОУП на гр.Бургас.

Съгласно същото ПУП е разработен в съответствие с предвижданията на ОУП с една забележка, касаеща предвижданията в югоизточната част на кв.3 , контактната зона с к/с "Лазур". Съгласно указанията, дадени в становището, ПУП да се коригира и допълни в частта относно УПИ XI и XII, кв.3, като се отразят забележките по писменото Становище на проектантите на ОУП на гр.Бургас, както следва:

1/Да се осигури възможност за изграждане на пътна връзка по южната граница на жилищния комплекс към ул."Димитър Димов", с цел бъдеща обвръзка на обслужващата територията улична мрежа с основните градски артерии и разтоварване концентрацията на МПС в съществуващите кръстовища. Тази връзка е залегнала в предвижданията на ОУП и играе важна роля в решението на транспортните проблеми на комплекса и града. Точното ѝ решение е предмет на самостоятелен ПУР след влизане в сила на ОУП. За целта УПИ да се изтеглят в северна посока, за осигуряване бъдещо трасе за улицата.

2/ В югоизточния край на квартала, северно от споменатата по-горе транспортна връзка в непосредствена близост до нея е устроена зона за изграждане на пунктова сграда. За постигане на желания силует на града по една от основните входно-изходни градски артерии е необходимо да се зададат максимални параметри на застрояване в тази зона, с цел осигуряване на възможност за разполагане на пунктова сграда с височина до  $H_{min}=100$  м и адекватни на тази височина плътност и Кинт на застрояване.

След корекции и допълване на плана да се проведат процедурите по одобряване Актуализацията на ПУП-ПРЗ на ж.к."Зорница" по реда на чл.129 ал.1 от ЗУТ.

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

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ЕСУТ: /П/**

арх. В.Илиева

Вярно с оригинала:

Техн.секретар - З.Пеева