ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
БУРГАС
Регистрационен индекс и дата
08-00 05196 / 04.12.12
УТ, ОСОТ, БА, ПВ
04.12.12 -

До председателя
на
Общинския съвет
Гр.Бургас

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

От

Георги Василев Манев-общински съветник от ПП СЕК и член на постоянната комисия по Устройство на територията

ОТНОСНО:Предложение на Общински съвет -гр.Бургас по реда на §9 от ПЗР на Наредба № 7 относно съгласуване с Министъра на регионалното развитие и благоустройството, в съответствие с предвижданията на ОУП по плана на ЦГЧ на гр.Бургас.

Уважаеми общински съветници,

Съгласно действащ ПУП-ПРЗ,УПИ VI-2459,2460 , кв. 147 по плана на ЦГЧ -гр.Бургас е отреден за многофункционална сграда с обществено обслужване и подземни гаражи, с предвидено високо застрояване частично от 1 до 7 етажа и показатели: Плътност-84% и Кинт 5,2.
Имотът представлява важна част от територията и оформя облика на ЦГЧ на гр.Бургас ,заключена между Дома на НХК , ул."Александровска" , в контакт с архитектурната зона на площад „Тройката" и сградата на Съдебната палата.
Съгласно влезлия в сила ПУП –ПРЗ ,Никола Иванов Янев,като пълномощник на Нора Николова Янева и Тодор Иванов Бандрамалиев и др. собственици на УПИ VI-2459,2460 имат инвестиционно намерение за изграждане на смесена сграда с обществено обслужване в собствения им имот,като за целта предлагат промяна на показателите, височината и конфигурацията на застройката в УПИ VI-2459,2460 без да се променя характера на застрояване и без промяна в плана за регулация на УПИ.
Предлага се ново застрояване за смесена многофункционална сграда с обществено обслужване и подземни гаражи с височина до H=27,85м и терасовиден етаж. Към ул."В.Левски" и ул."Александровса" застрояването е с височина 24 м отстъп.
Предложените нови показатели за застрояване на УПИ са както следва:Плътност 95%,Кинт 9,5,Озеленяване мин. 20%, като същото следва да бъде на терена и като покривни градини.

Към проекта-предложение са представени скица на ПИ с идентификатор 07079.612.168 по КК на гр. Бургас, геодезическо заснемане на съществуващата растителност с приложена към него обяснителна записка,обяснителна записка по част архитектура,извадка от действащ план,геодезическо заснемане на сградите през улица за определяне на отстоянията и предложение за изменение на ПЗ и РУП със силуети.

Съгласно предвижданията на ОУП на гр. Бургас, УПИ VI-2459,2460 в кв.147, ЦГЧ-гр.Бургас попада в зона Ц (смесена централна зона) и в зона предвидена за изграждане на висока сграда.Според правила и нормативи за прилагане на ОУП на гр.Бургас,параметрите на застрояване в имоти с предвидени високи сгради не се ограничават, а се доказват с РУП ,като същия подлежи на съгласуване по реда на § 9 от Наредба №7 с министъра на РРБ.
Проектното предложение е в съответствие с предвижданията на ОУП-окончателен проект, за високо застрояване в УПИ VI-2459,2460,кв.147 по плана на ЦГЧ-гр.Бургас.

Във връзка с правилата на ОУП, към изменението на ПЗ е изготвен РУП за конкретизиране очертанията , точните размери на застройката и отстоянията до реализираното застрояване през ул."В.Левски" и до съществуващата сграда –Дом на НХК в прилежащата територия.

Във текстовата част на предложението е подробно описано,че отстоянията между застройките през ул."В.Левски" са нормативни на основание чл.32,ал.3 от ЗУТ и към обслужващите сгради по чл.35, ал.2 от ЗУТ.Няма допуснати намалени отстояния.Всички отстояния са подробно описани и в приложената графична част.

Новопредвидената застройка оформя северозападната част на площад „Тройката" и е в синхрон със съществуващата сграда на Съдебната палата от изток.На ниво партер,в очертанията на сградата е предвидена колонада в границите на имота за осигуряването на обслужването на обектите на ниво терен.Към предложението е приложено примерно фасадно решение за илюстриране на намерението.

Тъй като за изграждането на такава сграда в имота е необходимо да бъдат утвърдени нови показатели-различни от максималните по Наредба №7 за ПНУОВТУЗ,съгласно разпоредбите на §9 от ПЗР на Наредба №7 за ПНУОВТУЗ е необходимо разрешение от Министъра на регионалното развитие и благоустройството на основание предложение на Общински съвет Бургас.

Отчитайки важното местоположение на сградата и възможността за едно добро решение с реализирането `и , както и благоустрояването на района , поддържане на прилежащото пространство, считам, че са на лице достатъчни условия Общинския съвет на гр. Бургас да подкрепи инвестиционното намерение с цел законосъобразното желание на собствениците.Целесъобразността за града ни е увеличаване на приходите към бюджета на гр.Бургас,както и всички съпътствуващи ползи при реализирането на един такъв проект. Изграждането на нови обекти за обществено обслужване в период на задълбочаваща се икономическа криза ще осигури възможност за разкриване на нови работни места и развитие на бизнеса в общината ни. Във връзка с местното самоуправление като знак на добро взаимоотношение между общински съвет град Бургас и бизнеса, намиращ в лицето на ОС партньор разбиращ целесъобразността и ползите за двете страни, собствениците и инвеститорите на този проект предлагат да извършат капиталови разходи в размер на 150 000 лева за своя сметка на посочени от ОС или общинска администрация места или обекти свързани с благоустрояването на град Бургас.

РЕШЕНИЕ

Предлага на Министъра на регионалното развитие и благоустройството да допусне отклонение от нормите по Наредба №7 за ПНУОВТУЗ за УПИ VI- 2459,2460 по отношение на показател Кинт,съгласно приложеното предложение.

Приложения: Копие от инвестиционното предложение и действащ ПРЗ на УПИ VI-2459,2460,кв.147 по плана на ЦГЧ-гр.Бургас;геодезическо заснемане на същ.растителност;предложение за изменение на ПЗ и РУП ; примерно фасадно решение извадка от ОУП на гр.Бургас-окончателен проект;скица от СГКК на имота;

С уважение:
Г.Манев