ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
БУРГАС
Регистрационен индекс и дата
08 ПР 06094 / 10.09.12
УТ, ПВ
10.09.12-

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. БУРГАС

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от

арх. Димитър Г. Георгиев – общински съветник ПП - ГЕРБ

ОТНОСНО: Искане за допускане изменение на правилата и нормативите на застрояване спрямо предвидените показатели в ОУП за УПИ I-73 в масив 70, Стопански двор – кв. Ветрен, гр. Бургас

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Предмет на докладната е допускане изменение на правилата и нормативите на застрояване, показател за плътност /П застр./, процент на озеленяване /П озел./ и височина спрямо предвидените в ОУП, както и предложение до Министъра на регионалното развитие и благоустройството във връзка с разпоредбите на §9 от ПЗР на Наредба №7 за ПНУОВТУЗ за допускане на отклонение от правилата и нормативите определени с тази наредба за отделни урегулирани имоти, по отношение на П застр., П озел. и височината, за УПИ I-73, масив 70, Стопански двор, кв.Ветрен, гр.Бургас. Исканото отклонение е по отношение на височина за УПИ I от 26,00 /двадесет и шест/ метра, вместо предвидената в ОУП 10,00 /десет/ метра, П застр. от 40% на 80% и П озел. от 40% на 20%.
В Общински съвет Бургас е постъпило заявление с вх.№91-00-00072/09.07.12г. от „ПИРГОС АГРО“ ООД, собственик на УПИ I-73, масив 70, Стопански двор, кв.Ветрен, за допускане отклонение по реда на §9 от ПЗР на Наредба №7 за ПНУОВТУЗ във връзка със завишаване на показателите за застрояване предвидени за имота – П застр., П озел. и височина. Същото е разгледано от ЕСУТ и с Протокол №20/27.06.12г. е взето решение, че промяна на височината на застрояване за отделен имот – в случая УПИ I-73 от 10,00м. на 26,00м. е допустима при прилагане на разпоредбите на §9 от ПЗР на Наредба №7 за ПНУОВТУЗ с разрешение на Министъра на регионалното развитие и благоустройството по предложение на Общинския съвет.

Фирмата е собственик, съгласно договор за покупко-продажба на недвижим имот държавна земя - частна държавна собственост по чл. 27, ал. 6 от ЗСПЗЗ на имот № 000073 по картата на възстановената собственост на землище кв. Ветрен, Община Бургас, Област Бургас. Имотът се намира в бивш Стопански двор на кв. Ветрен, представляващ прилежаща земя към обект „Краварници” в едно със съществуващите сгради.

За УПИ I-73 има влязъл в сила ПУП-ПРЗ,одобрен със Заповед №1530/23.12.2004г, съгласно който за имот 000073 е обособен УПИ I-73 в устройствена зона Пп, с предвидени показатели за застрояване – П застр. до 80%, Кинт. до 1,0, ниско застрояване до 10,00м. и П озел. мин.20%.

На основание действащия ПУП, за реализиране на инвестиционната инициатива на собственика на имота има издадено Разрешение за строеж № О-57/23.05.12г. за етапно изграждане на „База за съхранение и преработка на семена и зърна“. Строителството е започнато. За обекта са изготвени:

- Комплексен доклад от „АГРОВОДИНВЕСТ" ЕАД клон гр.Бургас с лиценз №000689/01.07.2009 год. на МРРБ.
- Становище на Министерството на земеделието и храните, Българска агенция по безопастност на храните №0216/30.01.2012 год.
- Становище на районна служба „Пожарна безопастност и защита на населението" регистрационен №ПТ1-2/06.01.2012 год.
- Решение №БС-36-ПР/16.05.2011 год. на РИОСВ.
- Предварителен договор с „ЕВН" АД №112008479/2011 год.

Предвидени са три етапа:

- Първи етап – приемна шахта, елеваторна кула, комадна зала, силози за съхранение на семена и зърна с диаметър 18,53м и 12,96м, буферен бункер и елеваторна шахта.
- Втори етап – силоз за съхранение на семена и зърна с диаметър 18,53м.
- Трети етап - силоз за съхранение на семена и зърна с диаметър 18,53м.

За обслужващия персонал са осигурени битови помещения в съществуващите сгради.

През периода на предпроектни проучвания за обекта и изготвяне на техническия проект за „База за съхранение и преработка на семена и зърно" за територията в която се намира имота е одобрен общ устройствен план /ОУП/. Планът е одобрен с Решение №51-1/21.07.2011 год. на Общински съвет Бургас, обнародвано в Държавен вестник бр.71/13.09.2011 год. Съгласно ОУП имотът попада в зона З/Смф, предвидена за разширение на населеното място с преобладаващо обществено обслужване, търговия, безвредни производства и складове, жилища /не-повече от 60% от общото РЗП/, спорт и атракции и други допълващи функции без да се допускат обекти за дейности с вредни отделяния и влияния. Не се допускат жилища в близост и на територията на стопанските дворове.За устройствената зона са утвърдени показатели на застрояване:

- П застр. – 40%
- КинТ – 1,5
- П озел. – 40%
- Етажност – 3 етажа
- Височина – 10,0м.

Фирмата собственик на имота кандидатства с проекта за финансиране по европрограма – „Мярка 123". Цел на мярка 123 е подобряване на икономическото състояние на предприятията от хранително вкусовата и горската промишлености.

Сектори за подпомагане

Допустими за подпомагане по мярка 123 са следните сектори, свързани с преработка и/или маркетинг на продукти, описани в Анекс I на Договора за ЕС:

- Мляко и млечни продукти
- Месо и месни продукти
- Плодове и зеленчуци, включително гъби
- Пчелен мед
- Зърнени, мелничарски и нишестени продукти
- Растителни и животински масла и мазнини
- Технически и медицински култури, включително маслодайна роза, билки и непреработен тютюн
- Готови храни за селскостопански животни (фуражи)
- Производство на енергия и биогорива чрез преработка на растителни и животински продукти от първична и вторична биомаса,
- Първична преработка на горски продукти, свързани с използване на дървесината като суровина, преди индустриалната преработка

Бенефициенти

- еднолични търговци или юридически лица, които са микро, малки и средни предприятия

• междинни предприятия с по-малко от 750 работника и с годишен оборот по-малък от 200 милиона евро
• за преработка и/или маркетинг на горски продукти са допустими за подпомагане само микро-предприятия

Програмата подпомага проекти, когато те са икономически изгодни. Одобрените силози с височина 10,00м съответстващи на действащите утвърдени показателите са с използваем капацитет под 2000 куб.метра, което прави проекта икономически неизгоден. За постигане ефективност на инвестицията и с оглед възможността той да бъде финансиран по мярка 123 е необходимо да се постигне ползваем обем 5000 куб.метра. Тази кубатура се постига когато силозите са с височина 26,00м.

Имотът попада в територията на бивш Стопански двор. На територията има съществуващи сгради и съоръжения, които с ПУП са включени в режима на застрояване. ПУП за имот УПИ I-73 одобрен със заповед №1530/23.12.2004 год. е предвидил запазване на съществуващите сгради и е предвидил ново застрояване – силози. Предвид икономическата обстановка това е целесъобразно с оглед факта маскимално да бъде запазен, реновиран и доизграден наличния сграден фонд. Пристрояването на сгради и извършване на основен ремонт на съществуващи съоръжения е икономически по-целесъобразно, отколкото премахването и изграждането на нови сгради и съоръжения. Територията е на разстояние от жилищната територия повече от 200 м. Съгласно постъпилото заявление вх.№ 91-00-00072/09.07.12г. от „ПИРГОС АГРО“ ООД, собственикът е заявил инвестиционно намерение, което касае изграждането на 4 /четирите/ бр. силози, които с оглед да са икономически изгодни е необходимо бъдат завишени до височина 26м. при запазване за имота на показателите П застр. 80% и П озел. 20%. Така заявеното инвестиционно намерение по отношение на височина, П застр. и П озел. се явява в отклонение на действащите устройствени показатели.
Съгласно разпоредбата на §22 т.2 от ПР на ЗУТ плана за застрояване за УПИ I-73 е приложен.

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Създаването на работеща многофункционална зона ще осигури възможности за разкриване на нови работни места, осигуряване на работа за местното население и намаляване на трудовите пътувания. Поради всички изложени до тук аргументи и при отчитане на промените в обществено-икономическите условия е целесъобразно да бъде допуснато и процедирано изменение на ПУП за УПИ I-73 с което да се докажат нови показатели на застрояване:

- П застр. – 80%
- Кинт – 1,5
- П озел. – 20%
- Етажност – 3 етажа
- Височина – застрояване с голяма височина /над 15,0м./

Вземайки в предвид гореизложеното на основание чл.136 ал.1 ЗУТ, във връзка с чл.134, ал.1, т.1 от ЗУТ и параграф 9 от ПЗР на наредба №7 за ПНУОВТУЗ , при отчитане на следните специфичните дадености:

- Действащи показатели за застрояване на имотът съгласно ПУП Заповед №1530/23.12.2004г – П застр. до 80%, Кинт до 1,0, П озел. 20% и ниско застрояване Н=10,00м.
- Имотът попада на територия бивш „Стопански двор”.
- Зоната в която попада имотът съгласно ОУП е З/Смф, в която могат да се изграждат складове, като изрично е уточнено, че не се допускат жилища в близост и на територията на стопанския двор.

- Технологично изискване на силозите да са високи – съвременен начин за обработка и съхранение на зърно.
- Одобрени инвестиционни проекти и издадено строително разрешение за обект „База за съхранение и преработка на семена и зърна" № О-57/23.05.12г., съгласно ПУП с показател за П застр. и П озел. с височина до 10 м- в процес на реализация

Предлагам Общинския съвет да вземе следното:

Р Е Ш Е Н И Е

1. **Общински съвет Бургас дава съгласие, да се предвидят правила и нормативи за застрояване за УПИ I-73, масив 70 Стопански двор, кв.Ветрен, гр.Бургас:**
   - **Височина – застрояване с голяма височина /над 15,00м/**
   - **Процент на застрояване /П застр./ - 80% / запазва се съгласно ПУП одобрен със Заповед №1530 /23.12.2004 год./**
   - **Кинт – 1,5**
   - **П озел. – 20% / запазва се съгласно ПУП одобрен със Заповед №1530 /23.12.2004 год./**
2. **Предлага на Министъра на регионалното развитие и благоустройството, във връзка с разпоредбите на §9 от ПЗР на Наредба №7 за ПНУОВТУЗ да допусне отклонение от правилата и нормативите определени с тази наредба за отделни урегулирани поземлени имоти, по отношение на П застр., П озел. и височина за УПИ I-73, масив 70, Стопански двор, кв. Ветрен, гр. Бургас, спрямо показателите в ОУП както следва:**
   - **П застр. - от 40% на 80%**
   - **П озел. – от 40% на 20%**
   - **Височина – от застрояване с малка височина /до 10,00м/ на застрояване с голяма височина /над 15,00м/.**

Приложения: искане с вх.№ 91-0000072/09.07.2012 год. до Общински съвет Бургас, от „ПИРГОС АГРО" ООД, гр.Бургас, ул."Кирил и Методи" №5, ет1, протокол-решение №20/27.06.2012 год. по точка 9.4 от дневния ред на ЕСУТ, договор за покупко продажба на недвижим имот държавна земя-частна държавна собственост, скица с виза за проектиране, разрешение за строеж №0-57/23.05.2012г, Становище на Министерството на земеделието и храните, Българска агенция по безопастност на храните №0216/30.01.2012 год., Становище на районна служба „Пожарна безопастност и защита на населението" регистрационен №ПТ1-2/06.01.2012 год., Решение №БС-36-ПР/16.05.2011 год. на РИОСВ., скица с виза за проектиране №К00416/02.02.2005 год., извадка от ОУП показатели за устройствена зона З/смф, Заповед №1530/23.12.2004 г., проект за изменение на ПУП /обяснителна записка , проект ПЗ и РУП/.

арх. Димитър Г. Георгиев
общински съветник ПП - ГЕРБ