ПК по УТ, ПВ
06.04.23

КАМАРА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ
РЕГИОНАЛНА КОЛЕГИЯ – БУРГАС

CHAMBER OF ARCHITECTS IN BULGARIA
BURGAS REGIONAL COLLEGE

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
БУРГАС
Регистрационен индекс и дата
08-00-13983/06.04.23

КАМАРА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ
РЕГИОНАЛНА КОЛЕГИЯ - БУРГАС

РЕГИСТРАЦИОНЕН ИНДЕКС	ДАТА
Изх. № БГ-11-К	06.04.2023г.

ДО:
Г-ЖА ПРОФ. Д-Р СЕВДАЛИНА ТУРМАНОВА
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - БУРГАС

КОПИЕ ДО:
Г-Н ДИМИТЪР НИКОЛОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА БУРГАС

УВАЖАЕМА Г-ЖА ТУРМАНОВА,

Във връзка със Заявление с вх. № 08-00-13877/16.03.2023 г. от г-н Т. Бохосян, изпълнителен директор и представляващ „ТЪРГОВСКА ЛИГА – ГЛОБАЛЕН АПТЕЧЕН ЦЕНТЪР“ АД за Допускане на отклонения от правилата и нормативите по реда на §9 от ПЗР на Наредба №7/2003г. за ПНУОВТУЗ от Общински съвет Бургас за завишаване на допустимия К инт. за УПИ VII-842 в кв.68 по плана на ПЗ „Север“, гр. Бургас, с цел реализиране на нов корпус „Мама и аз“ към МБАЛ „Сърце и мозък“, Съветът на Регионална колегия – Бургас към Камарата архитектите в България изразява несъгласие с предложението, начина на провеждане на процедурата и мотивите за изискането изключение.

Обръщаме внимание, че съгласно цитираната в заявлението информация за УПИ VII-842, е действащ ПУП-ПРЗ одобрен със Заповед №3469/17.12.2020г, с градоустройствени показатели, както следва: Височина – до 28 м, Плътност – до 60%, К интензивност – до 4,0 и Озеленяване – мин. 20%. Същевременно през ноември 2021 г. е проведена процедура по изменение на ОУП за зона Смф 16, в която попада визирания имот, и височината за зоната е променена от „до 21м“ на „над 15м“, което практически изключва единия от три градоустройствени показателя (височина, плътност и интензивност) от ролята им на взаимно-балансираща се система, призвана да пази

8000 БУРГАС
УЛ. „ЦАР АСЕН“ № 7
ТЕЛ. +359 56 84 29 44
kabburgas@abv.bg
rk-burgas@kab.bg

правата на всички собственици в дадена урбанизирана територия и да възпрепятства възникване на дисбаланси и прекомерно презастрояване в отделни имоти, в ущърб правата на останалите собственици на имоти в зоната. Тази ситуация повишава тежестта на останалите в системата два показателя (плътност и интензивност) и тяхното изменение следва да се разглежда с повишено внимание и след експертна оценка на влиянието им върху цялата устройствена зона.

Обръщаме внимание, че предложената на общинските съветници процедура по даване на изключение по реда на §9 от ПЗР на Наредба №7/2003г. за ПНУОВТУЗ не се отнася до изменения в ОУП, доколкото процедурата по одобрение и изменение на общи устройствени планове е подробно разписана в нормативен акт от по горна категория, какъвто се явява Закона за устройство на територията спрямо Наредба №7. Цитирания Параграф 9 позволява на Общинския съвет да приема отклонения само и единствено на правила и нормативи разписани в Наредба №7. Смесените-многофункционални зони, в каквато попада визирания имот, не са предмет на регламентиране в тази наредба и в нея няма разписани никакви „правила и нормативи" за тези зони, които да подлежат на допускане на отклонения. Правилата за застрояване на Смесени-многофункционални зони се определят с Общите устройствени планове и се променят само с промяна на ОУП по съответния ред. Част от този ред е произнасяне на общинската администрация и нейния орган – Експертен съвет по устройство на територията, провеждане на обществено обсъждане и не на последно място евентуално обжалване и съдебен контрол на актовете по приемане и изменяне на общите устройствени планове.

Доколкото евентуалното одобряване на исканото отклонение ще се яви изменение на общ устройствен план ВЪЗРАЗЯВАМЕ, ОУП на гр. Бургас да бъде променян с непрозрачна процедура, отнасяща се до различен вид правомощия на общинските съветници, като така се въвеждат изключения от общите правила по прилагането му.

В случая е без значение размера на поисканото увеличение на показателя коефициент на интензивност. Заявената процедура освен с правна несъстоятелност дава много лош знак към обществото и всички собственици които в желанието си да променят

8000 БУРГАС
УЛ. „ЦАР АСЕН" № 7

ТЕЛ. +359 56 84 29 44

kabburgas@abv.bg
rk-burgas@kab.bg

устройствени показателите за своите имоти, са длъжни да изминат цялата разписана в закона процедура и подробно да обосноват своите искания.

Изразяваме категорично несъгласие с предложението да бъде допуснато завишаване на К интензивност като необосновано, при положение че собственика декларира в Докладна с вх. № 08-00-13797/17.02.2023 г. намаляване броя на болничните легла в новото крило на 201 бр., спрямо предходната Докладна с вх. № 08-00 13655/19.01.2023, според която са планирани 318 бр. болнични легла в същия нов корпус (намаление с 37%), а същевременно декларира необходимостта да запази без промяна етажността и разгъната застроена площ на новия корпус съгласно докладната от м. януари, с което общото застрояване в имота ще надхвърли допустимия за зоната коефициент на интензивност.

АРХ. С. ПОПОВ

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА РК-БУРГАС

8000 БУРГАС
УЛ. „ЦАР АСЕН" № 7

ТЕЛ. +359 56 84 29 44

kabburgas@abv.bg
rk-burgas@kab.bg