ОБЩИНА ПОМОРИЕ

8200 Поморие, ул. Солна 5
тел. 0596/ 22004, факс: 0596/ 25236
e-mail: mayor@pomorie.bg; www.pomorie.bg

ДО ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР.ПОМОРИЕ

ОБЩИНА ПОМОРИЕ
обл. Бургас
Изх. рег. № 06-01-14
Дата 18.01.2021

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ПОМОРИЕ
обл. Бургас
рег. № ОС-25
дата 18.01.2021г.

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
ОТ ИВАН АЛЕКСИЕВ-КМЕТ НА ОБЩИНА ПОМОРИЕ

ОТНОСНО: Решение на Общински съвет за изработване на План за регулация и застрояване, с който да се измени Регулационен и застроителен план на гр.Поморие, одобрен със заповед № РД-16-487/05.12.1988 г. на Председателя на Общински народен съвет – Поморие, в частта му на УПИ II в кв.116, УПИ I в кв.184, УПИ I в кв.184а, УПИ I в кв.185 и УПИ I кв.196.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Със заповед № РД-16-487/05.12.1988г. на Председателя на Общински народен съвет - Поморие е одобрен, регулационен и застроителен план на гр.Поморие. Планът е одобрен при действието на Закона за териториалното и селищно устройство. Формата на държавно управление през цитираната 1988г. е социализъм. Година по-късно, на 10 ноември 1989г., се поставя началото на прехода на България от социализъм към демокрация, от планова икономика към пазарна. Съществени промени настъпват и в законодателната система на страната. Действащият от 1973г. Закон за териториалното и селищно устройство, е отменен от Закона за устройство на територията през 2001г., който действа и понастоящем. В периода след 1990г. са приети ред закони и подзаконови нормативни актове, уреждащи реституционния процес като Закон за възстановяване собствеността върху някои магазини, работилници, складове и ателиета; Закон за възстановяване собствеността върху одържавени недвижими имоти; Закон за възстановяване собствеността върху някои отчуждени имоти по закона за териториално и селищно устройство, Закон за плановото изграждане на населените места, Закон за благоустройство на населените места, Закон за държавните имоти и закона за собствеността и др. През 1996г. влиза в сила и Закона за общинската собственост, с който се уреждат придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост. В следствие на тези промени, собствеността на имотите в разглежданата територия се трансформира в частна – собственост на юридически лица и общинска. Планът, одобрен със заповед № РД-16-487/05.12.1988г., е действащ към момента. Съобразно този план, урегулираните поземлени имоти попадащи в квартали 116, 184, 184а, 185 и 196, и обхващащи по-голямата част от територията, са с отреждане „за инженерна подготовка". Останалите са с отреждане „за обществено жилищно строителство" и „за озеленяване и паркинг". Междувременно със заповед № РД-18-36/29.04.2009г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия картография и кадастър, за гр.Поморие са одобрени кадастрална карта и кадастрални регистри. Границите на имотите по кадастрална карта не съвпадат с регулационните граници по действащ регулационен план.

От така изложените факти се установява, че са настъпили съществени промени в обществено-икономическите и устройствените условия, при които е бил съставен планът, одобрен със заповед № РД-16-487/05.12.1988г. на Председателя на Общински народен съвет – Поморие, подади което за изменението му е приложимо нормативното основание на 134, ал.1, т.1 ЗУТ, във връзка с чл.134, ал.2 ЗУТ, влезлите в сила подробни устройствени планове могат да

се изменят, когато настъпят съществени промени в обществено-икономическите или устройствените условия, при които е бил съставен планът.

Видно от кадастралния регистър, собствеността на имотите в зоната са общински и частни – собственост на юридически лица. Сумата на площта на имотите, общинска собственост, е около 30 дка, а на имотите, собственост на юридически лица, е около 73 дка. В момента зоната е неблагоустроена, запустяла и загрозява облика на града. Разпокъсаното местоположение на общинските имоти и специфичната им форма, възпрепятства възможността за реализиране на проекти, свързани с благоустрояване на зоната. Град Поморие е развиващ се град и популярна туристическа дестинация. В града липсва спортен комплекс, включващ плувен басейн и многофункционална спортна зала. Малък е броят и на обособените паркови зони. Общинска администрация търси възможности за реализиране на тези мероприятия като част от развитието на социалната инфраструктура на града, с което се цели създаване на благоприятни условия за живот и възпроизводство на населението. Анализ на местоположението и площта на налични в града имоти общинска собственост, както и на зони удобни за реализиране на тези мероприятия показа, че тази територия е единствената възможна за развитие на такива дейности. Конфигурация и разположение на урегулираните поземлени имоти в действащия устройствен план, както и образуваната в тях съсобственост, правят реализирането на тези мероприятия невъзможно. Поради това възниква необходимост от изменение на подробният устройствен план и обособяване на самостоятелнии урегулирани поземлени имоти, образувани чрез комасиране на поземлените имоти, разположени в зоната.

В предвид на гореизложеното, считам, че е налице второ независимо основание за изменението на плана, произтичащо от нормата на чл.134, ал.2 ЗУТ, във връзка с 134, ал.1, т.2 ЗУТ - влезлите в сила подробни устройствени планове могат да се изменят, когато възникнат нови общински нужди за обекти - собственост на общините. Изменението се налага с цел развитие на социалната инфраструктура на града и следва да се приложат условията на чл.16 от ЗУТ.

Със заповед № РД-18-36/29.04.2009г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия картография и кадастър, за територията на гр.Поморие и неговото землище са одобрени кадастрална карта и кадастрални регистри. В границите на включените в обхвата на устройствената разработка УПИ II, кв:116, УПИ I,кв.184, УПИ I, кв.184а, УПИ I, кв.185 и УПИ I, кв.196 по регулационен план на гр.Поморие, попадат поземлени имоти с идентификатори 57491.505.160, 57491.505.121, 57491.505.123, 57491.505.53, 57491.505.65, 57491.505.67, 57491.505.58, 57491.505.63, 57491.505.69, 57491.505.72, 57491.505.73, 57491.505.77, 57491.505.158, 57491.505.64, 57491.505.60, част от 57491.505.74, 57491.505.122, 57491.505.89 по кадастрална карта. Видно от приложеният към настоящата докладна опорен план, границите на имотите по кадастрална карта не съвпадат с регулационните граници по действащ регулационен план.

Налице е трето независимо основание за изменение на подробният устройствен план с оглед нормата на чл.134, ал.2 ЗУТ – влезлите в сила подробни устройствени планове могат да се изменят при одобряване на кадастрална карта в урегулирана територия, когато имотните граници на поземлените имоти не съвпадат с регулационните.

Между урегулираните поземлени имоти и квартали, попадащи в обхвата на устройствената разработка са предвидени за изграждане улици. Към настоящият момент тези улици не са реализирани. В архива на община Поморие не са открити данни за извършено отчуждаване и заплатено обезщетение на собствениците на имотите, части от които попадат в тези улици. С оглед обстоятелството, че регулационният план е одобрен 1988г. е видно че е изтекъл срокът за започване на отчуждителните процедури по Закона за държавната собственост и Закона за общинската собственост на недвижими имоти, определени по подробните устройствени планове за изграждане на обекти - публична държавна или публична общинска собственост, който е пет години от влизане в сила на плановете и десет години от влизането в сила на подробните устройствени планове за изграждане на елементи на техническата инфраструктура по чл. 64, а за имоти, предвидени за озеленени площи по чл. 61, ал. 4 - петнадесет години от влизане в сила на плановете. След изтичане на този срок собствениците на недвижимите имоти имат правата по чл. 134, ал. 2, т. 1.

Изготвено е задание по чл.125 от ЗУТ, обосноваващо необходимостта от изработването на плана и съдържащо изисквания относно териториалния му обхват, сроковете и етапите за

изработване. Заданието е придружено от необходимата информация за съществуващото положение и за действащите за съответната територия устройствени планове. В съответствие с реда, описан в чл.135, ал.2 от ЗУТ, в техническа служба към община Поморие е изготвена скица с предложение за изменение на подробния устройствен план на гр.Поморие, в частта му на УПИ II в кв.116, УПИ I в кв.184, УПИ I в кв.184а, УПИ I в кв.185, УПИ I в кв.196. Проектът за изменение на подробен устройствен план ще включва план за регулация и план за застрояване. Проучвателните и проектни работи за съставяне на устройствения план ще се извършат еднофазно в окончателен проект. С изменението на плана се предвижда обособяване на осем нови урегулирани поземлени имоти, разположени в кв.116, със съответното отреждане и площи, както следва: УПИ VI – „за жилищно строителство и общ. обсл. дейности", с площ 6800 кв.м., УПИ VII – „за жилищно строителство и общ. обсл.дейности", с площ 30116 кв.м., УПИ VIII – „за жилищно строителство и общ.обсл. дейности", с площ 3552 кв.м., УПИ IX – „за жилищно строителство и общ.обсл.дейности", с площ 14371 кв.м., УПИ X – „за техническа инфраструктура", с площ 2302 кв.м., УПИ XI – „за жилищно строителство и общ.обсл.дейности", с площ 16946 кв.м., УПИ XII – „за спортен комплекс", с площ 28883 кв.м. и УПИ XIII – „за спирка", с площ 58 кв.м., с установяване на свободно застрояване, указано с ограничителни линии, с градоустройствени показатели за устройствена зона „Ц": плътност – до 60 %, височина – до 15м., до 5ет., Кинт – до 2.0, озеленяване – мин. 30%, паркиране в рамките на имотите. През територията, предмет на разработката, преминава канал, свързващ поморийското езеро и Черно море. Поради изключителната важност на канала за функционирането на Поморийското езеро, е необходимо около него да се обособи зона за техническата му поддръжка. Тази зона ще осигурява и пешеходен и транспортен достъп до крайбрежната алея. В обхвата на зоната попада и спирка на градския транспорт, за която се предвижда обособяване на самостоятелен имот. За осигуряване на площ, необходима за реализиране на тези мероприятия, се предвижда редукция на всички имоти, попадащи в зоната, предмет на изменението на плана, независимо от собствеността им. Към скицата проект за изменение на плана е приложена таблица с индивидуализация на имотите, включени в обхвата на градоустройствената разработка, и редукционните коефициенти за всеки един от тях. Приложени са и чертеж, представляващ опорен план по вид собственост, съгласно КККР към септември 2020г., и чертеж, графично представящ разпределението на собствеността след приключване на административната процедура по одобряване на проект за изменение на ПУП, при условията на чл.16 от ЗУТ.

Преписката е окомплектована с актове за частна общинска собственост, както следват: №№ 5668/16.02.2015г., 5669/16.02.2015г., 5697/01.06.2015г., 6616/16.04.2019г., 6619/18.04.2019г., 5663/13.02.2015г., 5664/13.02.2015г., 5640/31.10.2014г., 2308/03.06.2003г. и с документи за собственост на: „МАКС СЕЛЕКТ" ЕООД, с нот.акт № 103, том XII, дело № 2561, вх.рег.№ 2978 от 09.10.2007 г. на Сл Вп-ПРС; „ЗИИУ СТАНДАРТ" АД, с постановление № 299-1/ 28.11.2003г., вписан с № 57, том II, вх.рег.№ 2139 от 02.12.2003 г. на Сл Вп – ПРС и постановление № 299-2/ 28.11.2003г., вписан с № 58, том II, вх.рег.№ 2140 от 02.12.2003 г. на Сл Вп – ПРС; „ПИРГОСПЛОД" АД, с договор № 49, том 1, дв.вх.рег.№ 82 от 21.01.2014 год. на Сл Вп – ПРС; „БКС – Запад" АД, с нот.акт № 89, том XIV, дело № 2847, вх.рег.№ 3284 от 19.07.2006 год.на Сл Вп – ПРС; „ЮРПИЪН ДИВЕЛОПМЪНТ" АД, с нот. акт №180/16.11.2020г на Сл Вп – ПРС.

С оглед нормативните изисквания на чл.16, ал.5, т.2 и т.3 от ЗУТ, с писмо с изходящ рег. №30-211-1/03.06.2019г., юридическите лица, собственици на имоти, попадащи в територията, предмет на изменението на плана, са уведомени за предприетата от страна на община Поморие процедура по изменение на подробния устройствен план. С писмото им бе разяснено, че ако желаят да се възползват от законовата възможност, указана в чл.16, ал.5, т.2 от ЗУТ, следва да внесат в община Поморие искане с предложение за обединяване на два или повече имота в един урегулиран имот, или един поземлен имот да бъде разделен на два или повече новообразувани урегулирани имоти. Ако желаят да се образува съсобствен урегулиран имот за два или повече поземлени имоти, собственост на различни лица, е необходимо да внесат общо заявление на собствениците с нотариално заверени подписи, с което се определят идеалните части на всеки един, в съответствие с хипотезата на чл.16, ал.5, т.3 от ЗУТ. В 14- дневния срок, определен в

писмото, под формата на възражение с входящ рег. № 30-211-1/03.07.2019г., в деловодството на общината са постъпили предложения по предприетата инициатива, като по същество тя бе подкрепена. Образуваната административна преписка и изработената скица с предложение за изменение на плана, бяха допълнени и коригирани с оглед изложените предложения и исканията на юридическите лица, собственици на имоти, попадащи в територията, предмет на изменението на плана. С писмо изходящ № 30-211-1/16.09.2020г. заинтересованите юридически лица са уведомени за допълненията и корекциите, като им е даден нов 14 -дневен срок, ако желаят да се възползват от законовата възможност, указана в чл.16, ал.5, т.2 и т.3 от ЗУТ. В определения с писмото срок, в деловодството на Община Поморие е постъпило възражение с вх.№30-211-1/01.10.2020г. от „БКС-ЗАПАД"АД, „ПИРГОСПЛОД" АД и „МАКС СЕЛЕКТ" ЕООД. С възражението, внеслите го юридически лица не вземат отношение по указаната в чл.16, ал.5, т.2 и т.3 от ЗУТ законова възможност. По същество приемат конфигурацията на предложеното изменение на плана, с изключение на имота, отреден на „МАКС СЕЛЕКТ" ЕООД. Изразяват становище относно това, че имотът който ще се отреди на Община Поморие, следва да бъде на „МАКС СЕЛЕКТ" ЕООД. Преди внасяне на настоящата докладна за разглеждане от Общински съвет – Поморие, бе извършена справка чрез отдалечен достъп по данни за физическо/юредическо лице в Служба по вписванията – Поморие. Справката показа промяна в собствеността на поземлен имот с идентификатор 57491.505.58 по кадастрална карта. Видно от нотариален акт вписан в Служба по вписванията под № 94 том 8 рег. 2430 дело 1413 от 02.11.2020г., гр.Поморие имота е придобит от "ДОБИ ЕЛ" ЕООД. Видно от нотариален акт вписан в Служба по вписванията под №180 том 8 рег. 2552 от 16.11.2020г., няколко дена по късно имота е придобит от „ЮРПИЪН ДИВЕЛОПМЪНТ" АД. С оглед нормативните изисквания на чл.16, ал.5, т.2 и т.3 от ЗУТ, с писмо с изходящ рег. №30-4697/30.11.2020г., новият собственик е уведомен за предприетата от страна на община Поморие процедура по изменение на подробния устройствен план. Писмото е получено на 03.12.2020г.. В определеният с писмото 30 дневен срок, новият собственик не е реагирал, нито писмено, нито е потърсил връзка с обявения за контакт телефон.

Поради компетентността на Общински съвет – Поморие, произтичаща от чл.124а, ал.1, ЗУТ и след като се убедите, че са изпълнени условията на Закона за устройство на територията и на подзаконовите нормативни актове, касаещи устройството на територията и процедурите по изменение на подробните устройствените планове, е необходимо да дадете разрешение за откриване на административно производство по изработване на План за регулация и застрояване, с който да се измени Регулационен и застроителен план на гр. Поморие, одобрен със заповед № РД-16-487/05.12.1988г. на Председателя на Общински народен съвет – Поморие, в частта му на УПИ II в кв.116, УПИ I в кв.184, УПИ I в кв.184а, УПИ I в кв.185 и УПИ I кв.196.

С оглед гореизложеното, Ви предлагам да приемете следното

Р Е Ш Е Н И Е:

1. На основание чл.21, ал.1, т.11 от ЗМСМА, чл.134, ал.1, т.1 и т.2 и ал.2, т.1 и т.2 от ЗУТ, във връзка с чл.16 ЗУТ, Общински съвет – Поморие, дава разрешение за откриване на административно производство по изработване на План за регулация и застрояване, с който да се измени Регулационен и застроителен план на гр. Поморие, одобрен със заповед № РД-16-487/05.12.1988 г. на Председателя на Общински народен съвет – Поморие, в частта му на УПИ II в кв.116, УПИ I в кв.184, УПИ I в кв.184а, УПИ I в кв.185 и УПИ I кв.196.

2. Одобрява Задание по чл.125 ЗУТ и Скица с предложение за изменение на действащия подробен устройствен план – план за регулация и застрояване в обхват: УПИ II в кв.116, УПИ I в кв.184, УПИ I в кв.184а, УПИ I в кв.185, УПИ I в кв.196 по плана на гр.Поморие, състоящо се в заличаване на описаните по-горе урегулирани поземлени имоти и квартали и обособяване на

осем нови самостоятелни урегулирани поземлени имоти: VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII и XIII, в нов кв.116, със съответното отреждане и приблизителни площи, както следват: УПИ VI – за жилищно строителство и обществено обслужващи дейности, 6800 кв.м., УПИ VII – за жилищно строителство и обществено обслужващи дейности, 30116 кв.м., УПИ VIII – за жилищно строителство и обществено обслужващи дейности, 3552 кв.м., УПИ IX – за жилищно строителство и обществено обслужващи дейности, 14371 кв.м., УПИ X – за техническа инфраструктура, 2302 кв.м., УПИ XI - за жилищно строителство и обществено обслужващи дейности, 16946 кв.м., УПИ XII – за спортен комплекс, 28883 кв.м. и УПИ XIII – за спирка 58 кв.м., при свободно застрояване в новообразуваните УПИ, указано с ограничителни линии на застрояване, с градоустройствени показатели за зона „Ц“: плътност – до 60 %, височина – до (15м)5ет., Кинт – до 2,0, озеленяване – мин.30%, паркиране в рамките на имотите, съгласно приложените чертежи и таблици със съответните цветове, сигнатури, надписи и размери.

3. Разрешава на Кмета на Община Поморие да възложи изработването на проект на подробен устройствен план - план за регулация и застрояване, с който да се измени деистващ Регулационен и застроителен план на гр. Поморие, в частта му на УПИ II в кв.116, УПИ I в кв.184, УПИ I в кв.184а, УПИ I в кв.185 и УПИ I кв.196.

Решението да се обяви по реда на чл.124[б] ал.2 от ЗУТ.

На основание чл.124[б], ал.4 от ЗУТ решението не подлежи на оспорване от заинтересуваните от административното производство лица, освен по реда на чл.45, ал.4 от ЗМСМА при контрол по законосъобразност от Областен управител гр. Бургас.

С уважение,
Иван Алексиев
Кмет на Община Пом.

Изработил:
инж. Петър Войнов
Директор на дирекция СУТОСУП

Съгласувал:
Хубавина Япаджиева
Директор на дирекция ПНИАО