

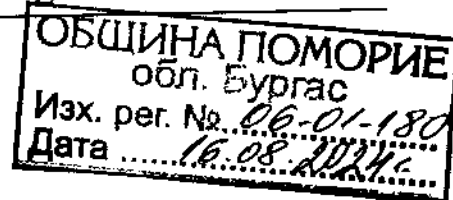


ОБЩИНА ПОМОРИЕ

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



ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР.ПОМОРИЕ



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ ИВАН АЛЕКСИЕВ – КМЕТ НА ОБЩИНА ПОМОРИЕ

Относно: Допускане на отклонение от правилата и нормативите, определени в Наредба № 7/22.12.2003г. за ПНУОВТУЗ на основание §9 от Преходните и Заключителни разпоредби на същата наредба за УПИ III, отреден - „за хотелски комплекс, басейн, спортен клуб, подземен гараж и трафопост“, кв. 19а, по плана на гр. Поморие, ПИ с идентификатор от КККР 57491.503.622 по КК на гр. Поморие, състоящо се в промяна на норматива за коефициент на интензивност за имота: от К инт до 2 на К инт до 2,40.

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Със заявления с вх. рег. №№ 91-1447-3/24.06.2024 г. и 91-1447-4/28.06.2024 г. до Кмета на Община Поморие, с копия до Общински съвет Поморие „ПОРТ ХОТЕЛ ПОМОРИЕ“ ЕООД е внесло за разглеждане и приемане проект за изменение на ПУП – ПРЗ за УПИ III, отреден - „за хотелски комплекс, басейн, спортен клуб, подземен гараж и трафопост“, кв. 19а, по плана на гр. Поморие, ПИ с идентификатор от КККР 57491.503.622 по КК на гр. Поморие, с искане за допускане отклонение от правилата и нормативите, посочени в чл. 38, ал. 1 от Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (ПНУОВТУЗ), състоящо се в промяна на норматива за коефициент на интензивност за имота: от К инт до 2 на К инт до 2,40.

Към проекта са приложени документи за собственост, скица на имота и учредителни протоколи.

С изготвения проект за изменение на ПУП - ПРЗ част от съществуващите сгради се запазват, пристрояват и надстрояват, а друга част от тях ще се премахнат поради негодността им за използване и ще се предвиди заместване с ново застрояване, описано както следва по ред на идентификаторите на сградите в кадастралната карта и кадастралните регистри.

Сграда 1 с идентификатор 57491.503.622.1, на 3 етажа със смесено предназначение и Сграда 2 с идентификатор 57491.503.622.2, на 2 етажа и смесено предназначение не се запазват и на тяхното приблизително местоположение се предвижда изграждането на нова 4-етажна сграда с $H \leq 16m$;

Сграда 3 с идентификатор 57491.503.622.3 - сграда за обществено хранене на 4 етажа, от които 2 етажа са над нивото на прилежащата улица, се пристроява склучено към новопредвидена сграда с височина 2 етажа над нивото на прилежащата улица.

Сграда 4 с идентификатор 57491.503.622.4 – сграда за хотел на 7 етажа, от които 6 етажа са над нивото на прилежащата улица, се надстроява частично до достигане на височина

от 8 етажа или 24 метра над нивото на прилежащата улица. По-голямата част от съществуващата 3-етажна част от сграда 4 на нейното приблизително местоположение се предвижда да се замени с изграждането на нова част от сграда 4 с намалена височина - на 1 етаж или 6 метра над нивото на прилежащата улица.

Сграда 5 с идентификатор 57491.503.622.5 – сграда за хотел с височина 1 етаж се предвижда на нейното приблизително местоположение заменянето ѝ с изграждане на нова сграда с височина 1 етаж или 6 метра над нивото на прилежащата улица.

Сграда 6 с идентификатор 57491.503.622.6 – спортна сграда, база с височина 4 етажа се предвижда на нейното приблизително местоположение заменянето ѝ с изграждане на нова сграда с височина 5 етажа или 18 метра над нивото на прилежащата улица, заедно с нови прилежащи подземни етажи.

Сграда 7 с идентификатор 57491.503.622.7 – сграда за хотел с височина 10 етажа, като максималната височина е 8 етажа са над нивото на прилежащата улица, се надстроява частично, като максималната височина на сградата е от 8 етажа или 26 метра над нивото на прилежащата улица.

Сграда 8 с идентификатор 57491.503.622.8 - сграда за обществено хранене, с височина 1 етаж не се запазва, като на нейно място не са запланувани надземни нива, а се изграждат подземни етажи с предназначение за паркинг;

Сграда 9 с идентификатор 57491.503.622.9 - сграда за битови услуги, с височина 2 етажа се заменя с изграждане на нейно място на нова 2-етажна сграда.

Относно начина на застрояване спрямо съседните имоти и имотите през улица всички описани сгради са на нормативни отстояния, а една спрямо друга всички сгради в имота са разположени склучено и редово помежду си.

Настоящият проект за ПУП - ИПЗ е разработен с помощта на приложено актуално геодезическо заснемане. Съгласно него са нанесени в плана за застрояване характерните съществуващи теренни коти в зоната на прилежащата улица, както и теренни коти в рамките УПИ и в съседни имоти.

При определяне на отстоянията през улица между новопредвиденото застрояване в УПИ III и съществуващото застрояване в имотите в квартали с номер 18, 19 и 27 са спазени изискванията на чл. 32 от ЗУТ.

Лицето (изход) към улица се осигурява по действащата улична регулация от съществуващата улица, с което са спазени изискванията на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

Проектът е изработен в съответствие с изискванията на ЗУТ, Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони и Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените планове .

Съгласно извадка от действащия застроителен план в предходните урегулирани поземлени имоти, преди обединяването им в УПИ III посредством одобрен на 01.08.2023 година ПУП – ПР, застрояването се характеризира като обществено обслужване и по тази причина в настоящия ПУП – ПЗ устройствената зона, в която попада УПИ III, се обозначава като „Ц - смесена централна зона“ съгласно чл. 36 от Наредба 7 за ПНУОВТУЗ.

Съгласно § 1, ал. 1 от Допълнителни разпоредби на Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ, град Поморие се квалифицира като „малък град“ с население между 10 хил. и 30 хил. жители.

Съгласно чл. 38, ал. 1 от същата наредба за малки градове в зона „Ц - смесена централна зона“ се определят следните показатели: плътност на застрояване: до 60%; максимален К инт до 2.0; мин. озеленена площ - 30%; кота корниз не се ограничава.

Част от съществуващото застрояване в имота, което се запазва е с характерен художествен облик, включващ по-големи еркерна наддавания, издадени както към уличната регулация, така и над морето. Хотелският комплекс е разположен върху стръмен терен, което

при изчисляване на коефициентът на застрояване увеличава неговата стойност. С настоящия проект за изменение на ПУП – ПРЗ се предвижда К инт да бъде 2.40, което се оказва в отклонение с нормативните изисквания на чл. 38, ал. 1 от ЗУТ, но е допустимо съобразно спецификите на територията.

Успоредно с това, с цел оптимизация на инвестиционната инициатива и желанието на възложителя да запази и подсили емблематичния облик на туристическия комплекс, предвижда в част от съществуващите сгради частично надстрояване.

Проектът е внесен за разглеждане на заседание на ОЕСУТ, проведено на 07.08.2024 г. С Решение, обективизирано в Протокол № 14/07.08.2024 г., по т. 5 от дневния ред на ОЕСУТ е дал положително становище по изготвения проект и направеното предложение.

Налице е необходимост Общински съвет Поморие на основание §9 от Преходните и Заключителни разпоредби на Наредба № 7/22.12.2003г. за ПНУОВТУЗ в случаите за съобразяване със заварени специфични дадености на територията да допусне отклонение от правилата и нормативите, определени с тази наредба за УПИ III, отреден - „за хотелски комплекс, басейн, спортен клуб, подземен гараж и трафопост“, кв. 19а, по плана на гр. Поморие, ПИ с идентификатор от КККР 57491.503.622 по КК на гр. Поморие, състоящо се в промяна на норматива за коефициент на интензивност за имота: от К инт до 2 на К инт до 2,40.

Предвид изложеното и на основание чл. 21, чл. 1. т. 11 от ЗМСМА, във връзка с §9 от ПЗР на Наредба № 7/22.12.2003 г. за ПНУОВТУЗ предлагам Общински съвет Поморие да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21, чл. 1. т. 11 от ЗМСМА, във връзка с §9 от ПЗР на Наредба № 7/22.12.2003 г. за ПНУОВТУЗ Общински съвет Поморие допуска отклонение от правилата и нормативите, определени с тази наредба за УПИ III, отреден - „за хотелски комплекс, басейн, спортен клуб, подземен гараж и трафопост“, кв. 19а, по плана на гр. Поморие, ПИ с идентификатор от КККР 57491.503.622 по КК на гр. Поморие, състоящо се в промяна на норматива за коефициент на интензивност за имота: от К инт до 2 на К инт до 2,40.

Приложение: заявления с вх. рег. №№ 91-1447-3/24.06.2024 г. и 91-1447-4/28.06.2024 г. до Кмета на Община Поморие; документи за собственост; скица на имота; учредителни протоколи; проект за изменение на ПУП – ПРЗ за УПИ III, отреден - „за хотелски комплекс, басейн, спортен клуб, подземен гараж и трафопост“, кв. 19а, по плана на гр. Поморие, ПИ с идентификатор от КККР 57491.503.622 по КК на гр. Поморие; Протокол – Решение № 14/07.08.2024 г., по т. 5 от дневния ред на ОЕСУТ на Община Поморие

С уважение,

ИВАН АЛЕКСИЕВ
Кмет на Община Пом.

