



## РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на регионалното развитие и благоустройството

### ЗАПОВЕД

№ РД-02-17-188 / 1.01.2013

С писмо вх. № АУ 15-3 от 07.12.2012г. на главния архитект на община Несебър (изх.№ 04-00-7449 от 05.12.2012г.), във връзка със заявление от Георги Манолов, управител на „Голдън стар“ ООД, БУЛСТАТ 115761973, собственик на поземлен имот с идентификатор 51500.505.994 съгласно нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 170, том XVIII, рег.№ 12009, дело № 3446 от 2008г., предвид обстоятелството, че курортен комплекс (КК) „Слънчев бряг“ е селищно образувание от национално значение с Решение № 45 от 25.01.2005г. на Министерския съвет на Република България е образувано производство по чл.129, ал.3 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) (в редакцията ѝ преди изменение и допълнение на ЗУТ, ДВ бр.82 от 2012 г.) за одобряване на проект за изменение на подробния устройствен план (ПУП)-план за застрояване (ПЗ) за УПИ IV с площ от 571 кв.м., с отреждане „за комплексно обществено обслужване“ („КОО“), находящо се в кв.75 по плана на КК „Слънчев бряг-изток“, община Несебър.

Представеното предложение за изменение е по възлагане на собственика на имота.

Проектът на ПУП-ИПЗ за посочения имот е разгледан на заседание на Националния експертен съвет по устройство на територията и регионална политика (НЕСУТРП), състояло се на 09.01.2013г., на което е взето Решение по Протокол № УТ-01-02-03 от 09.01.2013г. да се изиска допълнителна информация от Агенцията по геодезия картография и кадастър (АГКК), относно местоположението на имота, в коя охранителна зона попада „А“ или „Б“ по Закона за устройството на Черноморското крайбрежие (ЗУЧК), както и актуална информация, в т.ч. и графична от Дирекцията за национален строителен контрол (ДНСК), относно изпълнено и въведено в експлоатация застрояване в съседните УПИ, както и на тези през улица, с цел определяне на линиите на застрояване в УПИ IV от кв.75, предмет на процедурата по чл.129, ал.3 от ЗУТ.

След запознаване с получената от АГКК (писмо изх.№ 05-31 от 08.02.2013г.) и ДНСК (писмо изх.№ ОН-163-00-424 от 09.04.2013г.) информация, в т.ч. и графична, проектът отново е внесен за разглеждане в НЕСУТРП на заседание, състояло се на 11.04.2013г.

Проекта на ПУП-план за застрояване не е изработен върху актуална кадастрална карта на КК“Слънчев бряг-изток“ за квартали 75, 21, 22 и 25, с нанесени изградените и въведени в експлоатация сгради в контактната зона в обхвата на проектното застрояване за УПИ IV-„за КОО“, предмет на плана, което е в нарушение на § 5, т. 2 от Преходните и заключителни разпоредби (ПЗР) на Наредба № 8 на МРРБ за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове, видно от предоставените ни данни от АГКК с писмо изх.№ 05-31 от 08.02.2013г.

Представената извадка от действащия одобрен ПУП за кв.75, неразделна част от проекта за ПЗ е невярна, като погрешно е записана заповедта, с която е одобрен като Заповед № РД-02-14-825/20.12.2008г. За кв.75 са одобрени и действат ПУП-изменение на плана за регулация (ИПР), одобрен със заповед РД-02-14-995/27.09.2007г. и ПУП-изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ), одобрен със Заповед № РД-02-14-1825/20.12.2008г. С посочените заповеди за УПИ IV от кв.75 са одобрени регулационните му граници, които от север граничат с улица, от изток с част от тушик от ул.“Четвърта“, продължена в пешеходна улица, от юг с пешеходна ул.“Трета“ (чл.114, т.5, Раздел XX от Наредба № 2/29.06.2004г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на урбанизираните територии), а от запад със страничната регулационна граница на УПИ II-за „КОО“ и е отредено предназначението му –„за КОО“.

Проектът за план за застрояване на УПИ IV- за „КОО“ е изработен с ограничителни линии на застрояване (подземно и надземно), съгласно чл. 48. ал. 2, т. 1, букви „д“ и „е“ от раздел I на Наредба № 8 на МРРБ, като предлага „свободно“ застрояване в урегулирания поземлен имот по смисъла на § 5, т. 21 от Допълнителните разпоредби на ЗУТ. С проекта за план за застрояване се предлага подземното застрояване да е изцяло по регулационните граници на УПИ IV-„за КОО“, представляващо 100% от площта му, което е недопустимо като такова към страничната регулационна граница с УПИ II-„за КОО“, тъй като не осигурява и гарантира императивното изискване за 50% озеленена площ за имота, от които 25% с висока дървесна растителност, както и, че при реализиране на изкопни работи на страничната регулационна граница с подземното застрояване няма да се навлезе в съседния УПИ. II-чужда собственост. Предложеното с проекта на план за застрояване подземно застрояване противоречи на нормите на чл. 12, т. 1, б.“в“ от ЗУЧК и чл. 28, ал. 2, т. 3 от Наредба № 7 за Правила и норматива за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (ПНУОВТУЗ), по отношение на устройствения показател за „минимално озеленена площ“. Предложеното с проекта надземно застрояване с

ограничителни линии (до които застрояването може да се разположи), също не осигурява 50% от терена на УПИ IV-„за КОО“ за озеленена площ. За да се спазят нормите на ЗУТ и ЗУЧК в проекта, тези ограничителни линии на надземното застрояване трябва да укажат в кои 50% от площта на посоченият терен може да се разположи бъдещото застрояване, като в случая южната ограничителна линия на застрояване следва да се изравни с южния фронт на новопостроената сграда в съседния УПИ II-„за КОО“, за да се спази нормата на чл.108, ал.5 от ЗУТ и да се отстранят нарушенията на чл.27, ал.2 от ЗУТ в североизточния край на кв. 75.

Предвид изложеното и на основание § 124 от Преходните и Заключителни разпоредби на Закона за изменение и допълнение на Закона за устройство на територията (ПЗР на ЗИД на ЗУТ, обн. в ДВ, бр.82 от 2012 г.), чл. 129, ал. 3 (в редакцията ѝ преди изменение и допълнение на ЗУТ, ДВ бр.82 от 2012 г.) и чл. 136 ал. 1 от ЗУТ, предвид обстоятелството, че не е спазена разпоредбата на § 5, т. 2 от ПЗР на Наредба № 8 на МРРБ за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове, както и че, с проекта се предлага недопустимо подземно и надземно застрояване в УПИ IV-„за КОО“ в кв. 75, с което се нарушават разпоредбите чл. 12, т. 1, б.„в“ от ЗУЧК и чл. 28, ал. 2, т. 3 от Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ по отношение на устройствения показател за „минимално озеленена площ“, чл. 108, ал. 5 и чл. 27, ал. 2 от ЗУТ по отношение на предложените ограничителни линии за надземно застрояване, Решения по Т.1 от Протокол № УТ-01-02-08 от 11.04.2013 г. на НЕСУТРП и Заповед № РД-02-14-344 от 08.04.2013 г.(т.7) на заместник министър-председателя и министър на регионалното развитие и благоустройството

### **О Т К А З В А М**

да одобря проекта за изменение на подробния устройствен план – план за застрояване за УПИ IV, с отреждане „за КОО“, находящ се в кв. 75 по плана на КК „Слънчев бряг-изток“, община Несебър.

Заповедта да се съобщи на заинтересуваните лица по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

На основание чл.215, ал.1 и ал.4 от ЗУТ във връзка с чл.132, ал.1 и ал.2 от Административнопроцесуалния кодекс, настоящата заповед подлежи на обжалване пред Административен съд - гр.Бургас в 14-дневен срок от съобщаването ѝ, чрез МРРБ.

**ЗАМЕСТНИК-МИНИСТЪР:**

**АНГЕЛ ПЕТРОВ**