

Към 15398
11.04.2024

ОБЩНСКИ СЪВЕТ
БУРГАС
Регистрационен индекс и дата
08-00-15457/11.04.24

До
Кмет на Община Бургас

До
Общински съвет – Бургас

СТАНОВИЩЕ

От:
А. Й. Пецов, ЕГН:
и „ИДЕАЛСТРОЙ 4“ ЕООД,
ЕИК: 200022874, със седалище и адрес на
управление: гр. Бургас, ул. „Ради
Николов“ № 26, представлявано от
К Я Стоянов

Чрез:
Адвокатско дружество „ Спасов, Ангелов,
Томов, Казанлиев и Харбазов“, ЕИК:
177394480, със седалище и адрес на
управление гр. София, ул. „Лавеле“ №19,
ет.3, представлявано от адвокат Г.
П Спасов

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН НИКОЛОВ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Във връзка с постъпило писмо с изх. № 0023/26.03.2024 г. от „Сидоинвест“ ЕООД и „Сидоренко Фудтех“ ЕООД, дружества от групата на „Сидоренко Холдинг“ АД, излагам следното становище:

Разпоредбата на чл. 131, ал. 1 от ЗУТ предвижда, че заинтересовани лица в производството по одобряване на подробните устройствени планове и на техните изменения са собствениците, носителите на ограничени вещни права и концесионерите според данните от имотния регистър, **до неговото въвеждане.**

В настоящия случай, съгласно заповед № 2543/07.08.2023 г., издадена от заместник-кмет „Строителство, инвестиции и регионално развитие“ при Община Бургас е одобрен Подробен устройствен план – План за регулация и застрояване за поземлен имот с идентификатор 07079.2.1994 по КККР на гр. Бургас, по силата на който се обособява УПИ ХІІІ-2872 в кв. 64, по плана на ПЗ „Север“ гр. Бургас, с площ 7 360 кв. м., в устройствена зона „12/Смф“, с функционално отреждане „Сграда със смесено предназначение, обществено обслужване, обитаване и апартаментен хотел“.

Същата е издадена след изтичане на законоустановените срокове за постъпване на възражения от заинтересовани лица по смисъла на чл. 128, ал. 3 и 5 от ЗУТ.

Въз основа на така депозираното писмо от горепосочените дружества, става ясно, че същите не са доволни от застрояването и проектирането на жилищна сграда в обособения УПИ XIII-2872, кв. 64, поради това, че същата ще бъде построена в непосредствена близост до действащи промишлени предприятия в бъдеще, с които те циркулират в гражданския оборот и представлява сериозен риск за живота и здравето на живущите в такъв район, налице е повишен риск от пожари, експлозии, шум, замърсяване и други.

Посочват също, че изграждането на сградата, съгласно функционалното ѝ предназначение, ще доведе до сериозни затруднения за функционирането на тяхното предприятие за опаковки за хранително-вкусовата промишленост, върху която сграда е включено изграждането на фотоволтаична инсталация и изграждането на сграда до 28 метра ще засенчи нейното функциониране.

Разпоредбата на чл. 128, ал. 5 от ЗУТ предвижда, че в едномесечен срок от обявяването за изработеният проект за подробен устройствен план или в 14-дневен срок от съобщението за същото, заинтересованите лица могат да направят писмени възражения, предложения и искания по проекта за подробен устройствен план до общинската администрация.

Вярно е, че сроковете по чл. 128, ал. 5 от ЗУТ не могат да бъдат възприети като преклузивни, но с оглед тълкуването на закона, подаването на възражения, предложения или искания, следва да предхожда разглеждането на предложението за одобрение на ПУП, за да бъдат те взети предвид при произнасянето на този консултативен орган. Аргумент в тази насока дават и разпоредбите на чл. 128, ал. 12 - ал. 14 от ЗУТ, а друго тълкуване би обезсмислило въвеждането на коментираните срокове, изтичането на които предхожда произнасянето на общинския съвет.

Предвид гореизложеното, считам че за горепосочените дружества, част от групата на „Сидоренко Холдинг“ АД **не е налице правен интерес** от предявяването на възражения и оплаквания относно проектирането и изграждането на жилищната сграда, тъй като заповедта за одобрение на ПУП - ПРЗ, включително и Решение № КЗЗ - 20 от 20.10.2023 г. **са влезли в законна сила.**

В подкрепа на изложеното обръщаме внимание на пар. 5 т. 29а от ДР на ЗУТ, където се предвижда, че „Сграда със смесено предназначение“ е **нежилищна сграда**, която се състои от самостоятелни обекти с различно предназначение, като при наличие на жилища, те заемат по-малко от 60 на сто от разгънатата ѝ застроена площ. По ОУП на гр. Бургас, одобрен с Решение 51-1/21.07.2011 г. на Общински съвет Бургас, изменен с Решение № 28-10/30.11.2021 г. на Общински съвет - Бургас, поземлен имот с идентификатор 07079.3.1994 по КККР на гр. Бургас в кв. 64 по плана на ПЗ „Север“, гр. Бургас попада в предвиденото разширение на границите на гр. Бургас, в устройствена зона 12/Смф, с показатели на застрояване както следва: височина - над 15, площ на застрояване - до 60%, К инт - до 4.0, П озел. - мин. 20 %.

На следващо място, недоволните от одобрения ПУП-ПРЗ търговски дружества, посочват, че техническата инфраструктура в кв. 64 по плана на ПЗ „Север“ не е в състояние да поеме автомобилния трафик в района и предвидените гаражи или паркоместа не били достатъчни за задоволяване нуждите на живеещите, поради което паркирането на автомобили по улиците и тротоарите ще затрудни движението на големи тежкотоварни автомобили.

Тези твърдения не отговарят на обективната действителност, тъй като изрично със Заповед № 2543 от 07.08.2023 г., с която се одобрява ПУП-ПРЗ, решаващият орган е посочил, че при условията на чл. 16, ал. 1 от ЗУТ и при съобразяване с действащия ПУП-ПУР и приетия ПУП-ПРЗ за поземления имот се обособява УПИ XIII, отреден за нов поземлен имот с проектен идентификатор 07079.3.2872 по КК, с функционално отреждане „за сграда със смесено предназначение с апартаментен хотел, обществено обслужване и обитаване“, с предвидено в ново свободно застрояване, указано с ограничителни линии на застрояване, на нормативни отстояния от регулационните граници, с градоустройствени показатели за застрояване за устройствена зона 12/Смф, както следва: Височина до 28 м, П застр. – до 60 %, К инт – до 2.5; П озел. – мин. 30 % и **задължително паркиране в границите на УПИ.**

Предвид изложеното, считаме че одобреният Подробен устройствен план - План за застрояване за ПИ с идентификатор 07079.3.1994 по КККР на гр. Бургас, в кв. 64 по плана на ПЗ „Север“, гр. Бургас за обособения УПИ XIII – 2872, в кв. 64, по плана на ПЗ „Север“, гр. Бургас, е **постановен в съответствие с устройствените правила, техническите изисквания и нормативи за устройството на територията, регламентирани в ЗУТ и с подзаконовите нормативни актове по неговото прилагане, поради което изразеното недоволство извън законосутановените за това срокове от Сидоинвест“ ЕООД и „Сидоренко Фудтех“ ЕООД, дружества от групата на „Сидоренко Холдинг“ АД не следва да се взема предвид.**

Суважение: _____