



ОБЩИНА СОЗОПОЛ



Изх. № УТ-2060-36-2 24.08. 2025 година
гр. Созопол

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ СОЗОПОЛ



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА ОТ ТИХОМИР ЯНАКИЕВ КМЕТ НА ОБЩИНА СОЗОПОЛ

ОТНОСНО: Допускане на отклонение от правилата и нормативите на Наредба №7/2003г. за ПНУОВТУЗ по отношение на градоустройствените показатели на застрояване за УПИ XII в кв.53 по плана гр.Созопол /ПИ с идентификатор () по КККР на гр.Созопол/, във връзка с постъпило в Община Созопол заявление вх.№УТ-2060-36/27.05.2025г. от С. Д. И за одобряване на проект за изменение на Подробен устройствен план – план за застрояване /ПУП – ПЗ/ и Подробен устройствен план - работен устройствен план /ПУП – РУП/ за УПИ XII в кв.53 по плана гр.Созопол /ПИ с идентификатор () по КККР на гр.Созопол/.

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Созопол е постъпило заявление вх.№ УТ-2060-36/27.05.2025г. от Стефан Драганов Иванов за одобряване на проект за изменение на Подробен устройствен план – план за регулация и застрояване и работен устройствен план за УПИ XII в кв.53 по плана гр.Созопол /ПИ с идентификатор () по КККР на гр.Созопол/ по реда на чл.135 и чл.134, ал.2, т.6 от ЗУТ, при условията на §9 от ДР на Наредба №7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони /ПНУОВТУЗ/.

Към искането са представени: Договор №1 , том , рег. от ; Скица № 15-284805-16.03.2023г., издадена от СГКК-гр.Бургас; Скица с виза за проектиране №62/21.02.2024г. за УПИ XII в кв.53 по плана гр.Созопол, Трасировъчен чертеж към проект за жилищна сграда в УПИ XV, кв.53 по плана на гр.Созопол, Обяснителна записка и проект за изменение на Подробен устройствен план – план за застрояване и работен устройствен план за УПИ XII в кв.53 по плана гр.Созопол /ПИ с идентификатор () по КККР на гр.Созопол/ и Решение на Общински експертен съвет изх.№ УТ-2060-36-1/19.08.2025г. по т.21 от протокол №6/30.07.2025г.

Съгласно действащ ОУП на Община Созопол, одобрен със заповед № РД-02-14-539/13.07.2016 г. на Министъра на регионалното развитие и благоустройството, УПИ XII в кв.53 по плана гр.Созопол /ПИ с идентификатор () по КККР на гр.Созопол/ попада в строителните граници на гр.Созопол, в жилищна устройствена зона с малка височина – Жм/3, с показатели на застрояване както следва: Височина до 10,00м /3+Т етаж/, Пзастр. до 60%, Кинт. до 1,5 и Позел. мин 40%.

Съгласно действащо изменение на ПУП – ПЗ за УПИ XII и УПИ XXVIII в кв.53, ПИ с идентификатори 67800.502.393 и 67800.502.336 по КККР на гр.Созопол, одобрен със заповед №8-Z-511/28.03.2014г. на кмета на Община Созопол, влязла в сила на 15.05.2014г. за XII и УПИ XXVIII в кв.53, ПИ с идентификатори () и 67800.502.336 по КККР на гр.Созопол се предвижда



свързано жилищно застрояване, с градоустройствени показатели Височина Н до 10,00 м, Пзастр. до 60%, Кинт. до 1,5м и Позел. мин.40%, като в графичната част на ПУП – ПЗ за УПИ XII е предвиден преход във височината и към УПИ XV е предвидена височина Н до 12,50м.

Съгласно чл. 19, ал.1 от Наредба №7 от 22 декември 2003 г. за ПНУОВТУЗ: „Урегулираните имоти за жилищно застрояване в жилищните територии се устройват и застрояват по нормативи, установени с подробните устройствени планове и съобразени със следните стойности: за жилищна устройствена зона с малка височина на застрояване – Жм: Пзастр. от 20% до 60%, Кинт. от 0,5 до 1,2 и Позел. от 40% до 60%, съгласно чл.16, т.1 от Наредба №7 от 22 декември 2003 г. за ПНУОВТУЗ височината на застрояване за устройствена зона Жм е до 10,00м.

Съгласно чл.30, ал.1 от ЗУТ: „В жилищните зони със свързано застрояване дълбочината на жилищните сгради на основното застрояване над първия надземен етаж е най-много 16 м“.

С внесеното предложение за изменение за Изменение на ПУП – ПЗ и ПУП – РУП се предвижда за УПИ XII в кв.53 по плана гр.Созопол /ПИ с идентификатор _____ по КKKP на гр.Созопол/ да се въведат показатели за застрояване, надвишаващи допустимите по действащ ОУП, както следва: Височина Н до 12,50м /4+Т етаж/; Кинт. до 2,50; дълбочина на застрояване до 16.30м, като се запазват останалите показатели на застрояване съгласно действащ ПУП и ОУП, както следва: Пзастр. до 60% и Позел. мин. 40%.

Горепосоченото изменение на ПУП – ПЗ и ПУП – РУП е обосновано от необходимостта от спазване на единния градски силует и облик по ул.“Вихрен“, с цел покриване на калканите към УПИ XV и УПИ XXVIII в кв.53 по плана на гр.Созопол.

Предложението за изменение на Изменение на ПУП – ПЗ и ПУП – РУП се предвижда за УПИ XII в кв.53 по плана гр.Созопол /ПИ с идентификатор _____ по КKKP на гр.Созопол/ е разгледано на заседание на ОЕСУТ при Община Созопол, проведено на 30.07.2025г.

Видно от решение, обективирано в Протокол №6/30.07.2025г. по т.21 от дневния ред, ОЕСУТ е указал, че предложението за изменение на ПУП – ПЗ и ПУП – РУП се предвижда за УПИ XII в кв.53 по плана гр.Созопол /ПИ с идентификатор 67800.502.393 по КKKP на гр.Созопол/ е допустимо и законосъобразно, но следва да бъде процедирано след разрешение по §9 от ДР на Наредба №7 за ПНУОВТУЗ от Общински съвет Созопол, по отношение показателите на застрояване: Височина Н до 12,50м /4+Т етаж/; Кинт. до 2,50; дълбочина на застрояване до 16.30м, които са завишени, спрямо изискуемите, съгласно чл. 19, ал.1 от Наредба №7 от 22 декември 2003 г. за ПНУОВТУЗ и чл.30, ал.1 от ЗУТ.

Отклонение от правилата и нормативите, определени с Наредба №7/2003г. за ПНУОВТУЗ, за отделни урегулirани поземлени имоти е възможно при условията на §9 от ПЗР на същата Наредба само с решение на общинския съвет, прието с мнозинство не по-малко от две трети от общия брой на съветниците, по предложение на кмета на общината, за допускане въвеждане показатели за застрояване за УПИ XII в кв.53 по плана гр.Созопол /ПИ с идентификатор _____ по КKKP на гр.Созопол/, надвишаващи допустимите по действащ ОУП, Наредба №7/2003г. за ПНУОВТУЗ и ЗУТ, както следва: Височина на застрояване от Н до 10,00м да стане Н до 12,50м /4+Т етаж/; Кинт. от 1,5 да стане до 2,50 и дълбочината на застрояване от до 16,00м да стане до 16.30м, като същото следва да се допусне преди процедиране изменението на ПУП – ПЗ и ПУП – РУП по реда на чл.135 и чл.134, ал.2, т.6 от ЗУТ.

Преценявайки гореописаните обстоятелства и предвид Протокол №6/30.07.2025г. по т.21 от дневния ред от дневния ред на ОЕСУТ при Община Созопол, предлагам Общински съвет Созопол да вземе следното:

РЕШЕНИЕ:



ОБЩИНА СОЗОПОЛ



На основание чл.21, ал.1, т.11 от ЗМСМА и §9 от ПЗР на Наредба №7/2003г. за ПНУОВТУЗ на МРРБ, Общински съвет Созопол допуска въвеждане на показатели за застрояване, надвишаващи допустимите, съгласно чл. 19, ал.1 от Наредба №7 от 22 декември 2003 г. за ПНУОВТУЗ и чл.30, ал.1 от ЗУТ и по действащ ОУП на Община Созопол за УПИ XII в кв.53 по плана гр.Созопол /ПИ с идентификатор _____ по КККР на гр.Созопол/, както следва: Височина на застрояване от Н до 10,00м да стане Н до 12,50м /4+Т етаж/; Кинт. от 1,5 да стане до 2,50 и дълбочината на застрояване от до 16,00м да стане до 16.30м, във връзка с изменение на Подобен устройствен план – план за застрояване /ПУП – ПЗ/ и Подобен устройствен план - работен устройствен план /ПУП – РУП/ за УПИ XII в кв.53 по плана гр.Созопол /ПИ с идентификатор _____ по КККР на гр.Созопол/.

ТИХОМИР ЯНАКИЕВ
кмет на Община Созопол



Съгласували:

юрист при Община Созопол:

арх. Симеон Симеонов
гл. архитект на Община Созопол

изготвил:

арх. Малина Георгиева
гл. експерт СК



Приложения към докладна изх. № УМ-2060-36-2/27.08.25г.

1. Извадка от ОУП на Община Созопол;
2. Договор № , том , рег. , от г.;
3. Скица № 15-284805-16.03.2023г., издадена от СГКК-гр.Бургас;
4. Скица с виза за проектиране №62/21.02.2024г. за УПИ XII в кв.53 по плана гр.Созопол,
5. Трасировъчен чертеж към проект за жилищна сграда в УПИ XV, кв.53 по плана на гр.Созопол,
6. Обяснителна записка и проект за изменение на Подобен устройствен план – план за застрояване и работен устройствен план за УПИ XII в кв.53 по плана гр.Созопол /ПИ с идентификатор 67800.502.393 по КKKP на гр.Созопол/,
7. Решение на Общински експертен съвет изх.№ УТ-2060-36-1/19.08.2025г. по т.21 от протокол №6/30.07.2025г.
8. Заявление вх.№ УТ-2060-36/27.05.2025г. от Стефан Драганов Иванов за одобряване на проект за изменение на Подобен устройствен план – план за регулация и застрояване и работен устройствен план за УПИ XII в кв.53 по плана гр.Созопол /ПИ с идентификатор 67800.502.393 по КKKP на гр.Созопол/,
9. Изменение на ПУП – ПЗ за УПИ XII и УПИ XXVIII в кв.53, ПИ с идентификатори 67800.502.393 и 67800.502.336 по КKKP на гр.Созопол и Заповед №8-Z-511/28.03.2014г. на кмета на Община Созопол,
10. Констативен акт от 15.05.2014г. на Община Созопол.

изготвил:

арх. Малина Георгиева.....

гл. експерт СК