



КАМАРА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ
РЕГИОНАЛНА КОЛЕГИЯ – БУРГАС

CHAMBER OF ARCHITECTS IN BULGARIA
BURGAS REGIONAL COLLEGE

ДО:
Г-Н СТОЙКО ТАНКОВ
ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ БУРГАС

КОПИЕ ДО:

Г-Н ДИМИТЪР НИКОЛОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА БУРГАС

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - БУРГАС

ИНЖ. ЛИЛЯНА ПЕТРОВА
НАЧАЛНИК НА ДИРЕКЦИЯ ЗА НАЦИОНАЛЕН СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ

Г-Н ПАВЕЛ МАРИНОВ
ДИРЕКТОР НА РИОСВ - БУРГАС

АРХ. ПЕТЪР ПЕТРОВ
ДИРЕКТОР НА НИНКН

УВАЖАЕМИ Г-Н ТАНКОВ,

Във връзка със Заявление с вх. №70-00-9805/20.12.2021 г. от „Булгариен Директ Райзен“ ЕООД за одобряване на проект за изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ VII-142 в кв. 1 по плана на „Приморски парк“, гр. Бургас, ПИ с идентификатор 07079.618.1050 по КК на гр. Бургас, входящо в Община Бургас, Съветът на Камарата архитектите в България – Регионална колегия Бургас изразява несъгласие с предложените параметри в градоустройственото изменение, по отношение целесъобразност, адекватност и влияние на обемно-пространственото оформяне върху обществените зони, каквито са „Приморски парк“ и Зоната за обществен достъп на Пристанище Бургас. Цитираното заявление се отнася за имот, бивша публична държавна собственост, в който бе разположен обществено-обслужващ обект ресторант „Фрегата“.



8000 БУРГАС
УЛ. „ЦАР АСЕН“ № 7

ТЕЛ. +359 56 84 29 44

kaburgas@abv.bg
rk-burgas@kab.bg



В таблица 1 е представена нагледно информация за развитието, статута и режима на застрояване на ПИ с идентификатор 07079.618.1050 по КК на гр. Бургас за периода 2011 – февруари 2022 г.:

Година	Събития, изменения и др.	Показатели за застрояване
04.05.2011 г.	Позиционираният в имота ресторант „Фрегата“ е опожарен.	
Решение №51-1/21.07.11 г. на ОС -Бургас	Одобрен е ОУП на гр. Бургас, с който имотът е извън строителните граници на града - част от плажа и е включен в контактната зона на Историческото ядро на Морската градина	Не се предвижда застрояване
09.2012 г.	Съставен е Акт за Публична държавна собственост върху имота, след като е бил изключителна държавна собственост	
12.2012 г. Решение на МС	Променен е статута на имота от публична държавна в частна държавна собственост	
06.2013 г.	РИОСВ издава становище, че върху имота няма пясъчни дюни	Забележка: Вж. приложените графични материали – сателитни и други снимки
2014 г.	Одобрено е изменение на ОУП на гр. Бургас, с което имотът е включен в строителните граници на града	Параметри за застрояване, съответстващи на зона „А“ по ЗУЧК: Плътност – до 20%, К инт. - до 0,5 Височина - до 7,5 м
05.2015 г.	Областна администрация Бургас продава на "Булгариен райзен" ЕООД 885 кв. м. земя, върху която е разположен бившият ресторант „Фрегата“	
20.12.2021 г.	В Община Бургас е входиран проект за изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ VII-142 в кв. 1 по плана на „Приморски парк“, гр. Бургас, ПИ с идентификатор 07079.618.1050 по КК на гр. Бургас	ПРОЕКТЪТ предвижда ЗАВИШАВАНЕ на показателите: Плътност: от 20% на 100% ; К инт.: от 0,5 на 5 ; Височина: от 7+3 м до било на 10+4,5 м до било





Съветът на КАБ – РК Бургас счита, че долупописаните обстоятелства ще бъдат в ущърб на качествено развитие на обществено значимата зона на „Приморски парк“ и Зоната за обществен достъп на Пристанище Бургас, както и в противоречие с добрите градоустройствени практики:

1. Собственикът възнамерява да прехвърли на Община Бургас 30 % от имота под формата на пешеходна алея около имота си с ширина 2,25 м, при условие, че при действащите в момента устройствени показатели при евентуален бъдещ строеж следва отстоянията на сградите на основното застрояване до страничната граница на урегулирания поземлен имот да са най-малко по 3 м, а съгласно чл. 31, ал. 6 от ЗУТ разстоянието между застрояването в поземлен имот и границата на морски плаж е по-голямо или равно на височината на застрояването. При спазване на цитирания норматив е невъзможно и недопустимо осъществяване на застрояване с плътност 100%.
2. Завишаването на допустимата в имота височина от 7+3 м (до било) на **10+4,5 м** (до било), плътността, както и многократно завишеният К инт. **ще нарушат визуалните връзки по ул. „6-ти септември“ с морски плаж и морската панорама.**
3. Предложената нова функция на имота – за смесена многофункционална сграда не кореспондира с околната среда в която е разположен – Приморски парк и Бургаски плаж. Новата функция измества фокуса от ниско етажно обществено обслужване с широк достъп към многоетажна сграда със специфични функции и ограничен достъп.
4. Видно от приложените графични материали, в имота е имало едроразмерна растителност (в периода между 2014 и 2016 г. теренът губи голяма част от озеленяването си), която при осъществяване на застрояване с Плътност = 100% не би могла да бъде възстановена, дори и частично.



8000 БУРГАС
УЛ. „ЦАР АСЕН“ № 7

ТЕЛ. +359 56 84 29 44

kabburgas@abv.bg
rk-burgas@kab.bg



5. Съгласно действащия ОУП на гр. Бургас, Правилата за неговото прилагане и Специфичните правила и нормативи, публикувани на сайта на Община Бургас, ПИ 07079.618.1050, идентичен с УПИ VII-142, кв. 1 по плана на Приморски парк - Бургас, попада в контактната зона на Паметника на градинското и парковото изкуство „Морска градина“ от национално значение, по смисъла на Закона за културното наследство. В т. 1.9 от Специфичните правила и нормативи към ОУП: „Паметник на градинското и парковото изкуство „Морска градина“ от национално значение и контактната зона - не се допуска:
- ново строителство на обекти, които с площ, обем и архитектурен образ нарушават традиционния мащаб, структурата и не се вписват в градинския и културния пейзаж и които не отговарят на действащия устройствен план;
 - прокарване на нови алеи.

Видно от приложената извадка от ОУП на Бургас, имотът попада в зона (зеления щрих) - „Паметник на парково и градинско изкуство - контактна зона“ и градоустройствени промени подлежат на съгласуване с Министерство на културата съгласно чл. 83, ал.1, т. 2 от ЗКН. В тази връзка Съветът на КАБ – РК Бургас би желал да се информира Националният институт за недвижимо културно наследство (НИНКН) за процедурата по изменение на ПУП.

Съветът на КАБ - РК Бургас счита, че е недопустимо заобикалянето на законите, с цел удовлетворяване на частни искания, като е крайно време да се даде превес на обществения интерес над изцяло частния интерес в зоната на "Приморски парк" Бургас и Пристанище Бургас.

АРХ. СЪБИН ПОПОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА РК-БУРГАС



8000 БУРГАС
УЛ. „ЦАР АСЕН“ № 7

ТЕЛ. +359 56 84 29 44

kabburgas@abv.bg
rk-burgas@kab.bg



ПРИЛОЖЕНИЯ

1. **Приложение 1** - Визуална връзка по ул. „6-ти септември“ към плажа и морската панорама – към момента в оста на ул. „6-ти септември“ няма обем, който да прекъсва визуалната връзка на гражданите и гостите на града с морето и морската панорама. Снимка: Google
2. **Приложение 2 и 3** - Извадки от ОУП на Бургас, съответно от 2011 г. и от изменението през 2014 г.
3. **Приложения 4 ÷ 11**. Серия сателитни снимки, показващи изглед към УПИ VII-142 в кв. 1 по плана на „Приморски парк“, гр. Бургас, ПИ с идентификатор 07079.618.1050 по КК на гр. Бургас. **Период: 2004 – 2022 г.** Снимки: Google



Приложение 1. Визуална връзка по ул. „6-ти септември“ към плажа и морската панорама. Снимка: Google



8000 БУРГАС
УЛ. „ЦАР АСЕН“ № 7

ТЕЛ. +359 56 84 29 44

kabburgas@abv.bg
rk-burgas@kab.bg

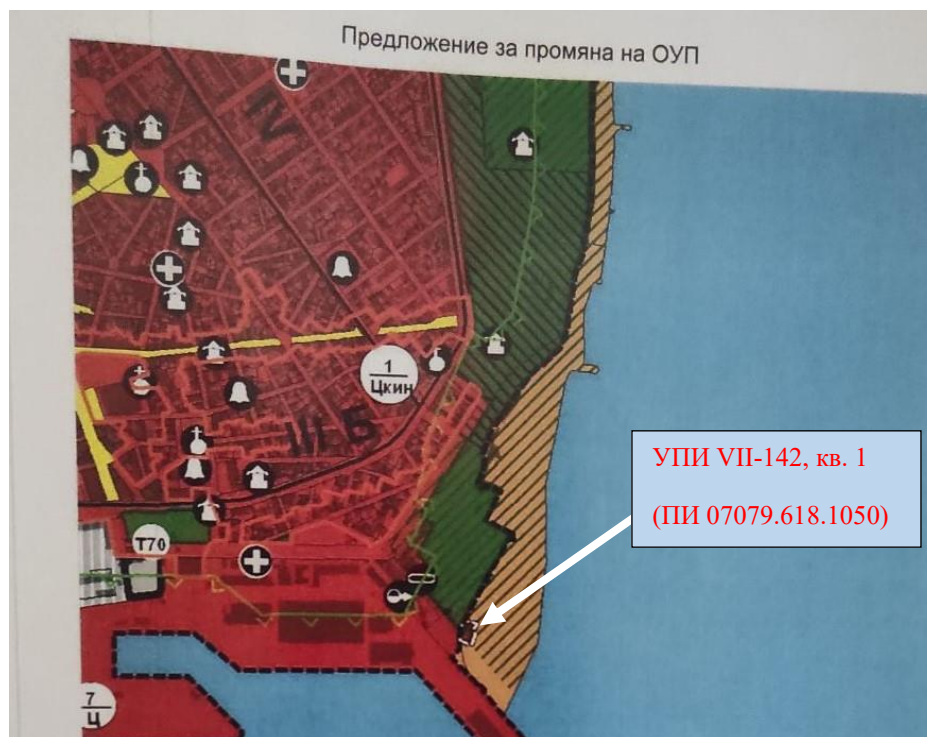


КАМАРА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ
РЕГИОНАЛНА КОЛЕГИЯ – БУРГАС

CHAMBER OF ARCHITECTS IN BULGARIA
BURGAS REGIONAL COLLEGE



Приложение 2. Извадка от ОУП на Бургас от 2011 г. Имотът **не е включен** в строителните граници на града



Приложение 3. Извадка от изменение на ОУП на Бургас от 2014 г. Имотът **е включен** в строителните граници на града



8000 БУРГАС
УЛ. „ЦАР АСЕН“ № 7

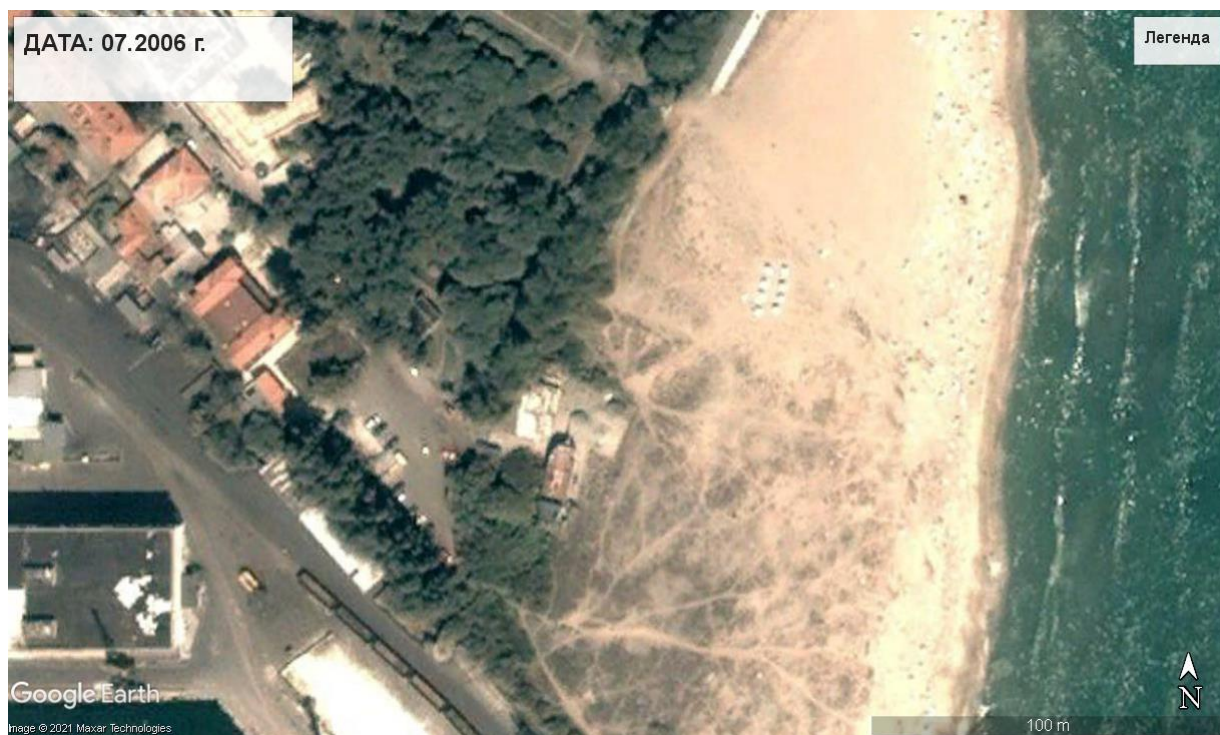
ТЕЛ. +359 56 84 29 44

kabburgas@abv.bg
rk-burgas@kab.bg

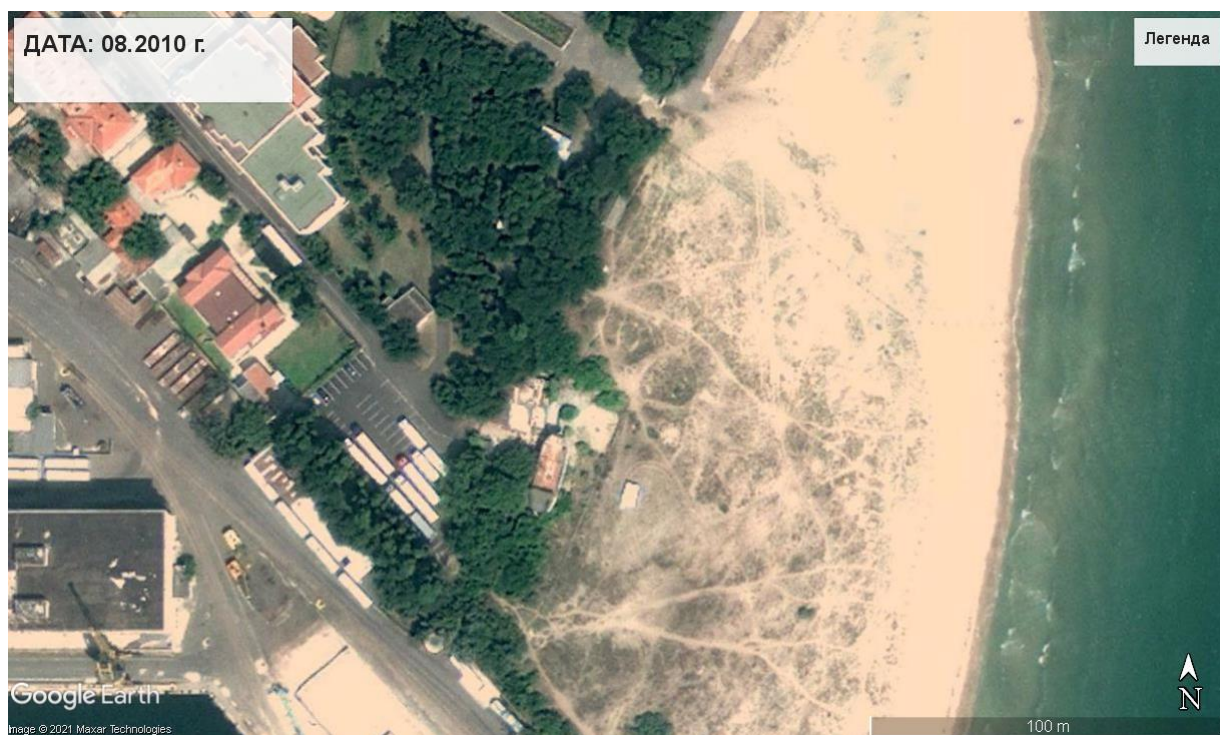


КАМАРА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ
РЕГИОНАЛНА КОЛЕГИЯ – БУРГАС

CHAMBER OF ARCHITECTS IN BULGARIA
BURGAS REGIONAL COLLEGE



Приложение 4



Приложение 5



8000 БУРГАС
УЛ. „ЦАР АСЕН“ № 7

ТЕЛ. +359 56 84 29 44

kabburgas@abv.bg
rk-burgas@kab.bg

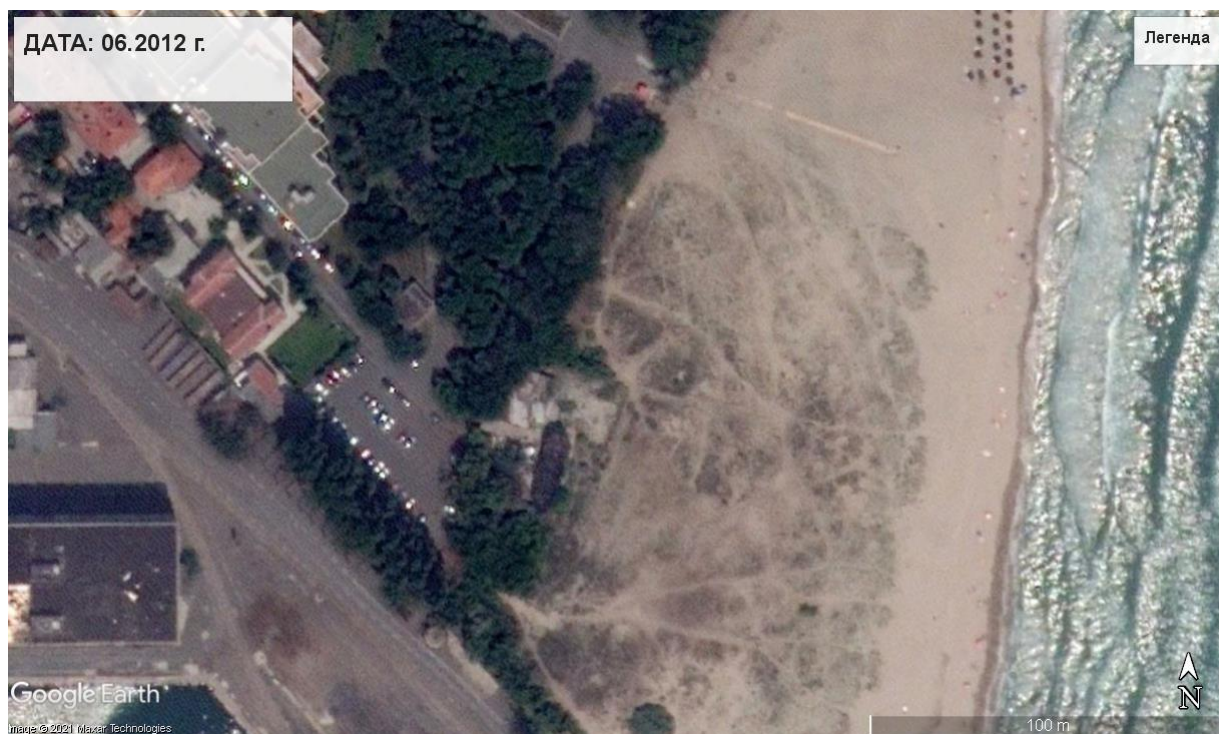


КАМАРА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ
РЕГИОНАЛНА КОЛЕГИЯ – БУРГАС

CHAMBER OF ARCHITECTS IN BULGARIA
BURGAS REGIONAL COLLEGE



Приложение 6



Приложение 7



8000 БУРГАС
УЛ. „ЦАР АСЕН“ № 7

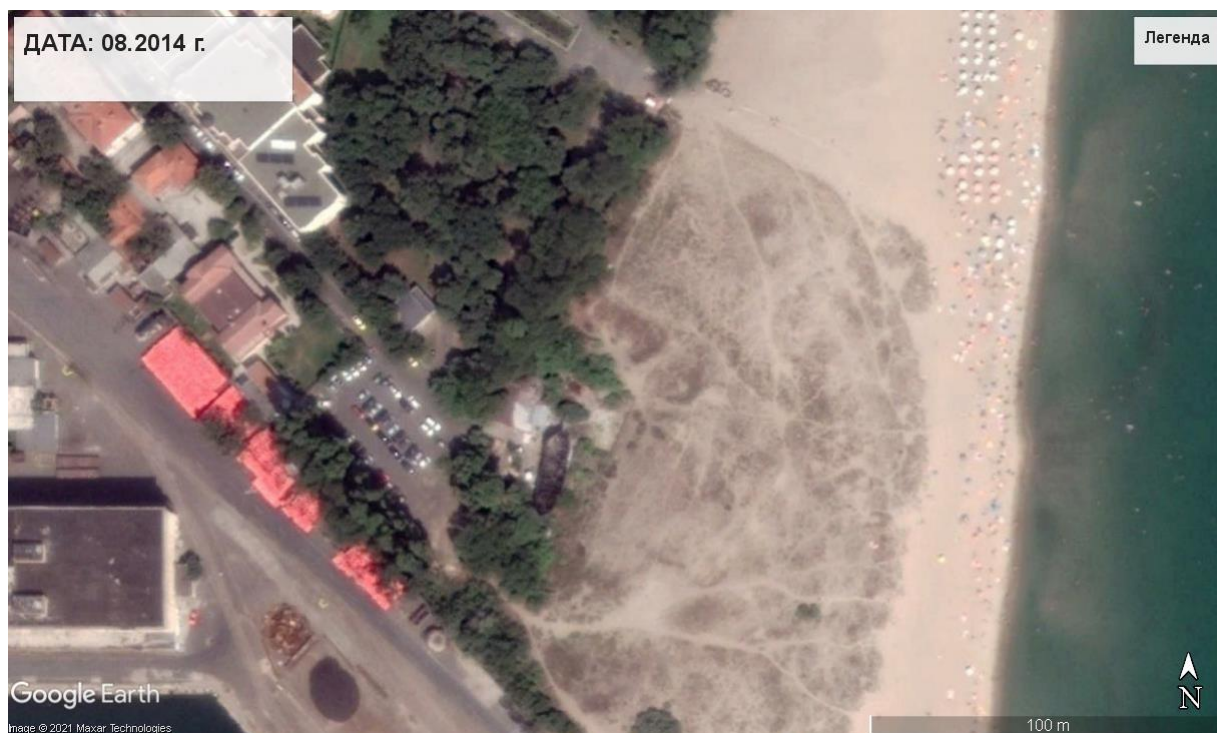
ТЕЛ. +359 56 84 29 44

kabburgas@abv.bg
rk-burgas@kab.bg



КАМАРА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ
РЕГИОНАЛНА КОЛЕГИЯ – БУРГАС

CHAMBER OF ARCHITECTS IN BULGARIA
BURGAS REGIONAL COLLEGE



Приложение 8



Приложение 9



8000 БУРГАС
УЛ. „ЦАР АСЕН“ № 7

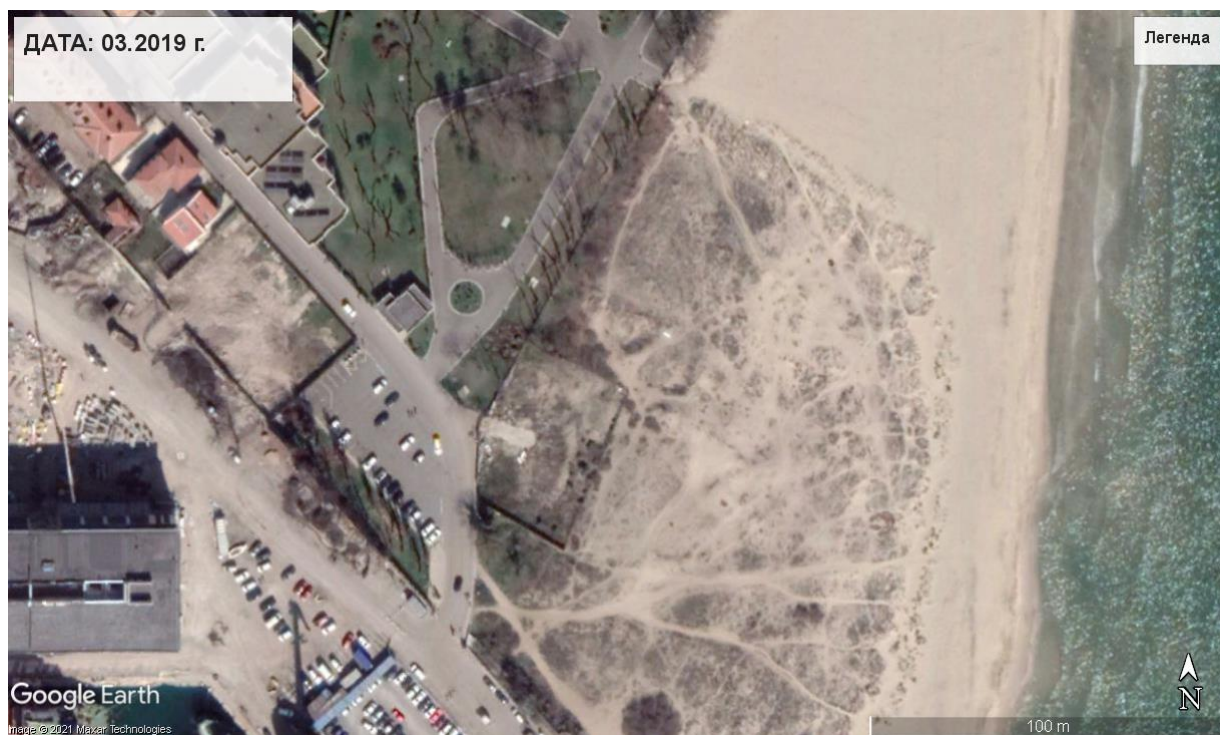
ТЕЛ. +359 56 84 29 44

kaburgas@abv.bg
rk-burgas@kab.bg

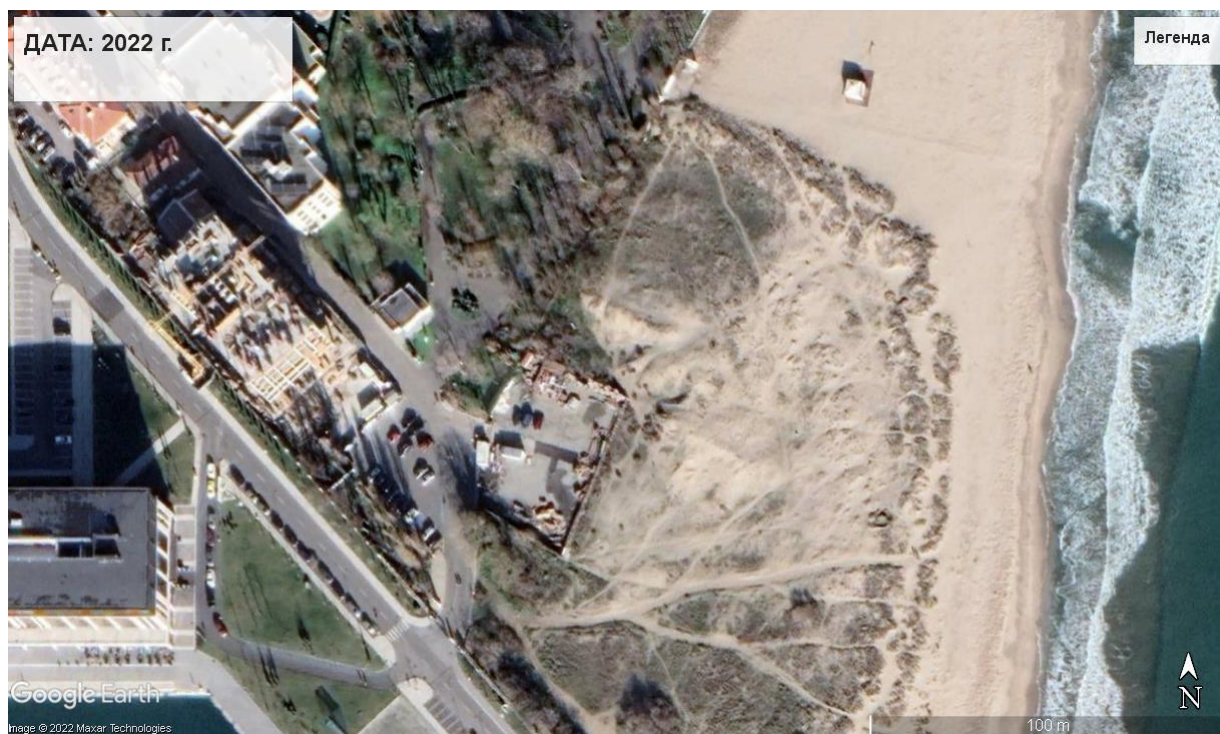


КАМАРА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ
РЕГИОНАЛНА КОЛЕГИЯ – БУРГАС

CHAMBER OF ARCHITECTS IN BULGARIA
BURGAS REGIONAL COLLEGE



Приложение 10



Приложение 11



8000 БУРГАС
УЛ. „ЦАР АСЕН“ № 7

ТЕЛ. +359 56 84 29 44

kabburgas@abv.bg
rk-burgas@kab.bg