



ОБЩИНА БУРГАС

8000 Бургас, ул. "Александровска" № 26/*
тел. централа: 056/ 84 09 15-19; факс: 056/ 84 13 14
www.burgas.bg; електронна поща: obshtina@burgas.bg



ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ОБЩИНСКИ ГР. БУРГАС
БУРГАС 13:55с
Регистрационен индекс и дата
08-00-5343 14.10.16

ОБЩИНА БУРГАС
П. код 3000
Регистрационен индекс и дата
04-00-269/1/10.10.16

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ

ДИМИТЪР НИКОЛОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА БУРГАС

УР и ПЗ
14.10.16с

ОТНОСНО: Предложение до Министъра на регионалното развитие и благоустройството за допускане на отклонение от правилата и нормативите, определени с Наредба №7 за ПНУОВТУЗ, по реда на §9 от ПЗР на същата, състоящо се в предвиждането на издатини на сградата на „Обществен център арт галерия в УПИ Х-1488, кв.50 по плана на ЦГЧ – гр.Бургас“, превишаващи определените, съгласно чл. 87, ал.1 от Наредба №7/2003г.

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Община Бургас, в изпълнение на инвестиционните си намерения и капиталова програма за 2014г. е провела конкурс за проект на Обществен център – арт галерия в УПИ Х-1488, кв.50 по плана на ЦГЧ – гр.Бургас, ПИ с идентификатор 07079.610.437 по КKKP. Журито на конкурса е класирало на първо място проектното предложение на „Бюро за урбанизъм, дизайн и архитектура“- гр.Бургас.

С Договор рег.№93-ОП-117(3)/11.11.14г. е възложено „Изготвяне на работен инвестиционен проект за „Обществен център - арт галерия, УПИ Х- 1488, кв.50 по плана на ЦГЧ, гр.Бургас, ПИ с идентификатор 07079.610.437 по КKKP“ по реда на чл.90, ал.1, т.7 от ЗОП.

Изготвен е работен инвестиционен проект /РИП/ на обект: „Обществен център арт галерия в УПИ Х-1488, кв.50 по плана на ЦГЧ – гр.Бургас“ на основание техническо задание за проектиране на възложителя Община Бургас, прието от ОЕСУТ Бургас с Протокол-решение №12/10.04.13г./т.21 от дневния ред/, съгласувано със становище №33-НН-126/17.03.2014г. на Министерство на културата /МК/, скица-извадка № 08-00-631/30.08.2012г. от действащия ПУП-ПРЗ за УПИ Х, кв.50 по плана на ЦГЧ - гр.Бургас, съгласувана с експлоатационните дружества и скица – извадка №Z-933/13.06.13г., с виза за проектиране, също съгласувана от МК.

УПИ Х-1488, кв.50 ЦГЧ-гр. Бургас, с площ 356кв.м, е публична общинска собственост, съгласно АПОС № 7221/22.10.2012г. Теренът се намира в най-активната пешеходна част на градския център, в зоната на пресичане на основните пешеходни зони ул."Александровска" и ул."Богориди" и попада в обхвата на групов паметник на културата /ГПК/ – Ансамбъл ул."Богориди", деклариран с категория „местно“ значение с Протокол №25630/10.2008г. на ЕС на НИПК, с който е въведен и режим на устройствена защита с предписания за опазване на ансамбъла.

Съгласно действащия ОУП, УПИ Х-1488, кв.50 по плана на ЦГЧ – гр. Бургас попада в устройствена зона 1Цкин-историческо ядро на гр. Бургас, с допустими устройствени показатели както следва: Пл. – от 50% до 100%; Н до 17,5м; Кинт - от 2 до 5; мин. озеленяване - 30%.

Съгласно действащ ПУП-ПРЗ, одобрен със Заповеди №№1095/13.11.2000г. и 1096/13.11.2000г. на кмета на община Бургас, УПИ Х-1488 в кв.50 по плана на ЦГЧ – гр.Бургас е отреден „за КОО“, със 100% застрояване по имотните граници на един етаж и още 3 етажа на отстояние 4м в западна посока и 3м в южна посока от вътрешните регулационни граници, Н=13.00м; Пл. 100%; Кинт 3,0; мин. озеленяване - 20%.

Строежът е четвърта /IV-та/ категория, съгласно чл.8, ал.2, т.3, т.4 от Приложение №2 от Наредба №1/30.07.2003г. на МРРБ за номенклатурата на видовете строежи и чл.137 ал.1 т.4 буква "б" от ЗУТ.

Проектирана е сграда за художествена галерия, която притежава характерен архитектурен облик, поставя акцент в градския център и усвоява максимално даденостите на местоположението си.

Обемно-пространственото решение на сградата следва стриктно одобрената височина на застрояване по силуетните планове, изготвени на базата на одобрени подробни устройствени и силуетни планове, с което се вписва в околното застрояване като продължение на корнизите на съседните сгради, които са разположени по ул."Александровска" и ул."Възраждане".

Характерната визия на сградата се формира от три ясно изявиени обеми, разположени по трите основни направления, които се пресичат на мястото на сградата - пешеходните оси ул. "Александровска" и бул. 'Алеко Богориди' и направлението насочено към пл."Свобода". Всеки един от тези обеми завършва със силно изразен еркер, който от своя страна представляват екран, с вградена система за интерактивни дисплеи, на които може да се проектират картини от фонда на галерията, да се обявяват предстоящи събития и изложби. Тъй като задачата на проекта е да усвои тясно пространство с ограничена площ, в сърцето на града, с наддаването на сградата над прилежащите улици и площади се осигурява допълнителна полезна експозиционна площ за Бургаската художествена галерия.

Всеки етаж на сградата е отчетлив от останалите. Плътните обеми изразяват недвусмислено съдържанието и предназначението на сградата за художествена галерия. Сградата е със собствен стил и се отличава от околната среда с контрастните си обеми и категорични еркери, които създават силен и запомнящ се индивидуален архитектурен образ.

На ниво първи етаж /над партер/ - кота +4.20м се предвижда един от трите еркера, наддаден в широчината на продължението на ул. „Възраждане“, който се възприема като издатина от ул."Богориди", поради скосяването на ъгловата застроявка на съседния квартал 51 ЦГЧ Бургас. Еркерът излиза пред външната линия на застрояване, която съвпада с уличната регулационна линия, с 1.20м с конструкцията и още 0.50м с облицовката, при допустими по реда на чл.87 ал.1 т.4 до 0.30м при улици с широчина до 12м, тъй като ул."Възраждане" е с широчина 10м.

На ниво втори етаж, кота +8.20м се предвиждат другите два еркера. Първият се наддава над ул."Александровска", която е с широчина 20м и по-конкретно е насочен към пространството на площад „Свобода“, намиращ се пред сградата на общината. Същият излиза пред външната линия на застрояване, която съвпада с

уличната регулационна линия, с 1.55м с конструкцията, при допустими по реда на чл.87 ал.1 т.4 от Наредба №7 за ПНУОВТУЗ до 0.90м при улици с широчина над 15м.

Вторият еркер на кота +8.20м е наддаден над ул."Богориди", която е с широчина 13м и по-конкретно е насочен към свободното пространство на градинката пред хотел „България“. Този еркер излиза пред външната линия на застрояване, която съвпада с уличната регулационна линия с 0.62м в най-тесната си част и с 2.60м в най-широката си част с контура на конструкцията и още 0.50м с облицовката, при допустими по реда на чл.87 ал.1 т.4 до 0.60м при улици с широчина от 12 до 15м.

Така описаните еркери са формообразуващи за обемно-пространствения образ и съществени за внушението, което сградата на новата художествена галерия на Бургас оставя.

В допълнение наддаването на еркерите е формирано по начин така, че да не противоречи на презумцията на ограничаване издатините на сградите, а именно да не се засенчват съседни жилищни сгради. И трите еркера се развиват в посоки и с габарит съответстващ на открити незастроени пространства около новопроектираната сграда, която от всичките три страни граничи с площадни пространства, свободни от застрояване, в които е реализирано благоустрояване и озеленяване.

Разработени са силуетни планове, обосноваващи вписването на сградата в архитектурната среда, наситена с недвижими културни ценности, съгласувани от Министъра на културата на 26.02.15г.

Проектът е съгласуван от Министерство на културата на всеки етап от проектирането му, с писма изх.№ 33-НН-126 от 26.02.15г. / за виза, идеен проект и силуетно изследване/ и от 29.06.2015г. за работен проект.

Отразени са препоръките на НИНКН за намаляване на два от обемите към ул. „Богориди“ и ул.„Възраждане“, прецизирано е остъкляването, фасадата е хомогенизирана, чрез избиране на единна облицовка.

Инвестиционният проект е съгласуван от съответните експлоатационни дружества и контролни органи: с писмо изх.№ 4675/04.07.2013г. на РИОСВ; с предварителен договор № 4213880/10.07.2015г. за присъединяване на обекта към електроразпределителната мрежа на „ЕВН България Електроразпределение“ ЕАД; с Предварителен договор № 302/15.07.2015г. за присъединяване на обекта към водоснабдителните и канализационни системи на „Водоснабдяване и канализация“ ЕАД -Бургас; със становище за съответствие на инвестиционен проект с правилата и нормите за пожарна безопасност изх.№ПТ1-565/03.08.2015г. на Първа районна служба /ПРС/ „ПБЗН“.

Проектът за „Обществен център арт галерия в УПИ Х-1488, кв.50 по плана на ЦГЧ – гр.Бургас“ е разгледан на заседание на ОЕСУТ Бургас и се изразява положително становище по проекта, като е отчетено, че проекта е допустимо да бъде одобрен само след изпълняване на изискванията на §9 от ПЗР на Наредба №7 за ПНУОВТУЗ. Отклонение от действащите нормативни изисквания може да бъде допуснато с разрешение на Министъра на регионалното развитие и благоустройството /МРРБ/ след предложение на Общински съвет Бургас.

Директор дирекция Устройство на територията е отправил запитване до МРРБ относно реда на одобряване на инвестиционния проект на обект: „Обществен

център арт галерия в УПИ Х-1488, кв.50 по плана на ЦГЧ – гр.Бургас“, предвиждащ издатини превишаващи определените съгласно чл.87 ал.1 от Наредба №7/2003г. С писмо изх.№08-00-439/22.06.2016г. МРРБ подкрепя одобряването на проектната документация с цел реализация на обекта в условията на §9 от ПЗР на Наредба №7 за ПНУОВТУЗ.

Проектът е представен на собствениците на сграда с идентификатор 07079.610.144.01 по КК на гр.Бургас, находяща се в УПИ VIII, кв.51 по плана на ЦГЧ-гр.Бургас. Същите са заявили своето съгласие в приложена Декларация за съгласие от съседни.

Вземайки в предвид гореизложеното, на основание параграф 9 от ПЗР на Наредба №7 за ПНУОВТУЗ, предлагам Общински съвет Бургас да вземе следното:

РЕШЕНИЕ

На основание §9 от ПЗР на Наредба №7 за ПНУОВТУЗ, Общински съвет Бургас предлага на Министъра на регионалното развитие и благоустройството да разреши допускане на отклонение от правилата и нормативите на същата наредба, състоящо се в предвиждането на издатини на сградата на „Обществен център арт галерия в УПИ Х-1488, кв.50 по плана на ЦГЧ – гр.Бургас“ превишаващи определените, съгласно чл. 87, ал.1 от Наредба №7/2003г. съгласно изготвения инвестиционен проект

Приложения: Договор рег.№93-ОП-117(3)/11.11.14г.; ТЗ за проектиране; Протокол-решение №12/10.04.13г./т.21/; становище №33-НН-126/17.03.2014г. на МК; скица-извадка № 08-00-631/30.08.2012г. от действащия ПУП-ПРЗ; скица-извадка №Z-933/13.06.13г., с виза за проектиране, съгласувана от МК; АПОС № 7221/22.10.2012г.; Заповеди №№1095/13.11.2000г. и 1096/13.11.2000г. на кмета на община Бургас; разпределение на кота +4.20, разпределение на кота +8.20 м; силуетни планове; становище на РИОСВ; предварителен договор № 4213880/10.07.2015г. на „ЕВН България Електроразпределение“ ЕАД; Предварителен договор № 302/15.07.2015г. на „Водоснабдяване и канализация“ ЕАД -Бургас; Становище изх.№ПТ1-565/03.08.2015г. на ПРС „ПБЗН“; писмо изх.№08-00-439/22.06.2016г. МРРБ; декларация за съгласие от съседни; графична схема на контурите на еркерите

ДИМИТЪР НИКОЛОВ
Кмет на Община Бургас