



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
ГР.БУРГАС

| |
|------------------------------|
| ОБЩИНСКИ СЪВЕТ БУРГАС |
| Регистрационен индекс и дата |
| 08-00-6752 / 10.11.17г. |

| |
|------------------------------|
| ОБЩИНА БУРГАС п код 8000 |
| Регистрационен индекс и дата |
| 94-М-559/3 / 10.11.2017 |

МТ и ПБ
10.11.17г. ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
ОТ

ДИМИТЪР НИКОЛОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА БУРГАС

ОТНОСНО: 1. Разрешение на основание чл.124а, ал.1 и чл.136, ал.1 от ЗУТ, във връзка с чл.134, ал.1, т.1 и т.2 и чл.134, ал.2, т.2 от ЗУТ за изработване на проект за изменение на Подробен устройствен план /ПУП/- План за регулация и застрояване /ПРЗ/ за кв.5 по плана на кв."Сарафово", гр.Бургас - УПИ I и УПИ II, ПИ с идентификатор 07079.820.124 и ПИ с идентификатор 07079.820.221 по КК на гр.Бургас, кв.15 по плана на кв."Сарафово", гр.Бургас - УПИ I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XVI, XV, XVI, XVII, XVIII, ПИ с идентификатори 07079.820.183, 07079.820.182, 07079.820.197, 07079.820.198, 07079.820.199, 07079.820.200, 07079.820.201, 07079.820.204, 07079.820.205, 07079.820.220, 07079.820.219, 07079.820.218, 07079.820.206, 07079.820.203, 07079.820.202, 07079.820.196, 07079.820.185, 07079.820.184 по КК на гр.Бургас, кв.16 по плана на кв."Сарафово", гр.Бургас - УПИ I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, ПИ с идентификатори 07079.820.153, 07079.820.174, 07079.820.173, 07079.820.172, 07079.820.171, 07079.820.170, 07079.820.169, 07079.820.155, 07079.820.154 по КК на гр.Бургас, кв.17 по плана на кв."Сарафово", гр.Бургас - УПИ I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, ПИ с идентификатори 07079.820.122, 07079.820.123, 07079.820.125, 07079.820.126, 07079.820.127, 07079.820.137, 07079.820.138, 07079.820.139, 07079.820.140, 07079.820.141, 07079.820.142 по КК на гр.Бургас, за обособяване на нови УПИ, с отреждане – „за жилищно строителство“, „за обществено обслужване“, „за озеленяване, благоустрояване и инфраструктура“, промяна на устройствената зона и показателите на застрояване, в съответствие с предвижданията на действащ ОУП на гр.Бургас и изменение на ПУП - ПУР на обслужваща улица от о.т.2 – о.т.1 – о.т.144 – о.т.145 по плана на кв.Сарафово, гр.Бургас

2. Одобряване на основание чл.125, ал.1 от ЗУТ на задание за изработване на проект за изменение на ПУП – ПРЗ за кв.5 по плана на кв."Сарафово", гр.Бургас - УПИ I и УПИ II, ПИ с идентификатор 07079.820.124 и ПИ с идентификатор 07079.820.221 по КК на гр.Бургас, кв.15 по плана на кв."Сарафово", гр.Бургас - УПИ I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XVI, XV, XVI, XVII, XVIII, ПИ с идентификатори 07079.820.183, 07079.820.182, 07079.820.197, 07079.820.198, 07079.820.199, 07079.820.200, 07079.820.201, 07079.820.204, 07079.820.205, 07079.820.220, 07079.820.219, 07079.820.218, 07079.820.206, 07079.820.203, 07079.820.202, 07079.820.196, 07079.820.185, 07079.820.184 по КК на гр.Бургас, кв.16 по плана на кв."Сарафово", гр.Бургас - УПИ I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, ПИ с идентификатори 07079.820.153, 07079.820.174, 07079.820.173, 07079.820.172, 07079.820.171, 07079.820.170, 07079.820.169, 07079.820.155, 07079.820.154 по КК на гр.Бургас, кв.17 по плана на кв."Сарафово", гр.Бургас - УПИ I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, ПИ с идентификатори 07079.820.122, 07079.820.123, 07079.820.125, 07079.820.126, 07079.820.127, 07079.820.137, 07079.820.138, 07079.820.139, 07079.820.140, 07079.820.141, 07079.820.142 по КК на гр.Бургас, за обособяване на нови УПИ, с отреждане – „за

жилищно строителство“, „за обществено обслужване“, „за озеленяване, благоустрояване и инфраструктура“, промяна на устройствената зона и показателите на застрояване, в съответствие с предвижданията на действащ ОУП на гр.Бургас и изменение на ПУП - ПУР на обслужваща улица от о.т.2 – о.т.1 – о.т.144 – о.т.145 по плана на кв.Сарафово, гр.Бургас

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

С искане вх.№94-М-559(2)/09.01.14г. от Дирекция „Управление на общинската собственост“ до Дирекция „Устройство на територията“ е отправено предложение за изготвяне на проект за изменение на ПУП – ПРЗ за УПИ I, кв.5, по плана на кв.Сарафово, гр.Бургас, за обособяване на нови урегулирани поземлени имоти, с цел удовлетворяване желанието на граждани, да закупят прилежащата земя към сградите, които са реализирали въз основа на отстъпено право на строеж. Предлага се да се урегулират нови УПИ, при съобразяване с изградените към момента жилищни сгради и при условията на чл.19, ал.5 от ЗУТ, там където не са реализирани отстъпените права на строеж.

Приложени са:

Скица - извадка от КК №01-328929-20.10.2017г;

АЧОС №3745/06.11.2003г за УПИ II, кв.5, кв.“Сарафово“, гр.Бургас;

АЧОС №1022/02.11.1998г за бивш им. пл.№913 /включващ част от квартали 5 – изток, 15, 16 и 17/.

В границите на УПИ I, кв.5 няма изградени огради и изградените жилищни сгради са разположени свободно в общинския УПИ. В имота няма реализирано озеленяване и благоустрояване. УПИ I граничи от север с ПИ с идентификатор 07079.1.933 по КК на гр.Бургас /трасе на път I-9 /E87/, а от юг с улица с о.т.2 – о.т.3 – о.т.4 – о.т.5.

Предвид настъпилите промени в обществено икономическите условия, при които е изготвен действащия ПУП – ПРЗ е целесъобразно да се измени и ПРЗ за кв.15, кв.16 и кв.17, с което да се промени устройствената зона за УПИ I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX в кв.15, УПИ I, кв.16, УПИ I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, кв.17 по плана на кв.“Сарафово“, гр.Бургас от Жм (зона за застрояване с малка височина) в Жс (зона за застрояване със средна височина), да се урегулират УПИ с нова конфигурация и да се утвърдят показатели за застрояване в съответствие с допустимите по действащ ОУП на гр.Бургас както следва: Височина до 12м, Плътност до 70%, Кинт до 2 и Озеленяване минимум 30%, от УПИ I, в кв.5 и УПИ I в кв.16 да се образуват нови УПИ с отреждане „за жилищно строителство“ и да се промени ПРЗ в кв.15, кв.16 и кв.17. При отчитане на констатирано несъответствие между КК и регулационни граници на кв.5, при условията на чл.134, ал.2, т.2 от ЗУТ, следва да се промени на ПУП – ПУР за обслужваща улица от о.т.2 – о.т.1 – о.т.144 – о.т.145 по плана на кв.Сарафово, гр.Бургас, за провеждане на уличната регулация в съответствие с КК и геодезическо заснемане.

Във връзка с подадените заявления за закупуване на прилежащата земя към реализираните сгради, нереализираните права на строеж, които са загубили правно действие и засиления инвестиционен интерес за строителство на територията на кв.Сарафово се обосновава необходимост от обособяване на нови УПИ, отредени – „за жилищно строителство“ в кв.Сарафово. В тази връзка са налице основанията на чл.134, ал.1, т.1 и т.2 от ЗУТ за разрешаване на изменение на изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ I, кв.5 и УПИ I, кв.16, по плана на кв.Сарафово, гр.Бургас, ПИ с идентификатор 07079.820.124 и ПИ с ид.07079.820.15 по КК на гр.Бургас, с цел обособяване на нови УПИ, с отреждане – „за жилищно строителство“. Констатирано е разминаване на регулационните граници по действащ ПУП – ПРЗ на кв.“Сарафово“ и имотни граници по КК на гр.Бургас за I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XVI, XV, XVI, XVII, XVIII в кв.15, УПИ I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX в кв.16, УПИ I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI в кв.17. В тази връзка са налице основанията на чл.134, ал.2, т.2 от ЗУТ за разрешаване изменение на ПУП – ПРЗ за кв.15, кв.16 и кв.17 по плана на кв.“Сарафово“, гр.Бургас.

Съгласно действащ ОУП на гр.Бургас одобрен с Решение №51-1/21.07.2011г. на Общински съвет Бургас, УПИ I, кв.5, УПИ I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX в кв.15, УПИ I, кв.16,

УПИ I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, кв.17 по плана на кв. „Сарафово“, гр. Бургас, попадат в урбанизирана територия – в строителните граници на населеното място, в устройствена зона 2/Жс (жилищна зона за застрояване със средна височина) с допустими показатели на застрояване както следва: Височина до 15м, Кинт до 2, Плътност до 70% и Озеленяване мин.30%.

Съгласно ПУП – ПРЗ на кв.“Сарафово“, гр.Бургас, одобрен със Заповед №1491/15.10.1992г на Кмета на Община Бургас, и ЧКЗСП за УПИ I, кв.5, по плана на кв.Сарафово, гр. Бургас, одобрен със Заповед №1195/11.12.2000г. на Заместник кмет на Община Бургас кв.5, кв.15, кв.16 и кв.17 попадат в устройствена зона Жм – жилищна устройствена зона с малка височина на застрояване.

В територията, предмет на изменение на ПУП – ПРЗ са реализирани постройки, построени въз основа на ОПС върху общинска земя, съгласно договори за ОПС, като следва:

- договор за ОПС от 24.06.1996г – застройка №18 – триетажна масивна жилищна сграда с РЗП 236м², с приобретатели Анита Бунарджиева и Стефан Бунарджиев,
- договор за ОПС от 23.10.1996г – застройка №17 – триетажна масивна жилищна сграда с РЗП 216м², с приобретатели Милко Минчев и Райна Минчева,
- договор за ОПС от 08.11.1995г – застройка №13 – три етажна масивна жилищна сграда с РЗП 252 м², с приобретатели Цвятко Чорджев, Веселина Чорджева, Донка Вакъфова и Стоян Вакъфов.

Достъпът до УПИ в кв.5 е осигурен от улица с о.т.2 – о.т.3 – о.т. 4 – о.т.5, част от която е реализирана, ведно с елементите на техническата инфраструктура.

Достъпът до УПИ X, XI, XII, XIII, XVI, XV, XVI, XVII, XVIII в кв.15 и УПИ II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX в кв.16 се осъществява от обслужваща ул.“Антон Иванов“ с изградена инфраструктура.

Във връзка с гореизложеното работна група от експерти на Дирекция УТ е осъществила проверка по действащ ПУП, направила е оглед на място и е изготвила геодезическо заснемане на терена.

В обхвата на изменението попадат ПИ с ид.07079.820.204, 07079.820.205, 07079.820.220, 07079.820.940, 07079.820.221, 07079.820.947, 07079.1.933, 07079.820.124, 07079.820.201, 07079.820.200, 07079.820.199, 07079.820.198, 07079.820.197, 07079.820.182, 07079.820.183, 07079.820.944, 07079.820.153, 07079.820.942, 07079.820.142, 07079.820.141, 07079.820.140, 07079.820.139, 07079.820.138, 07079.820.137, 07079.820.127, 07079.820.126, 07079.820.125, 07079.820.123, 07079.820.122 – предимно общинска частна собственост и общинска публична собственост с НТП за второстепенна улица и ПИ с ид. 07079.820.174, 07079.820.173, 07079.820.172, 07079.820.171, 07079.820.170, 07079.820.169, 07079.820.155, 07079.820.154, 07079.820.220, 07079.820.219, 07079.820.218, 07079.820.206, 07079.820.203, 07079.820.202, 07079.820.196, 07079.820.185, 07079.820.184 – предимно частна собственост.

Служебно от експерти в отдел УП е изготвено задание за проектиране и предложение за изменение на ПУП – ПРЗ и изменение на ПУП - ПУР.

Към заданието за проектиране е изготвена комбинирана скица – извадка от действащ ПУП-ПРЗ и КК на гр.Бургас, съгласувана с експлоатационните дружества.

С изготвеното задание и внесеното предложение за изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ I и УПИ II в кв.5, УПИ I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XVI, XV, XVI, XVII, XVIII в кв.15, УПИ I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX в кв.16, УПИ I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI в кв.17 по плана на кв.“Сарафово“, гр.Бургас и изменение на ПУР на обслужваща улица от о.т.2 – о.т.1 – о.т.144 – о.т.145 по плана на кв.Сарафово, гр.Бургас, като се цели да се предвидят възможно най-голям брой нови общински УПИ, отредени – „за жилищно строителство“, при спазване на изискванията на чл.19, ал.5 от ЗУТ, да се урегулира УПИ с отреждане „за обществено обслужване“, както и да се предвиди възможност за изграждане на ТП, а частта от УПИ I, в кв.5, между жилищните УПИ и главен път I-9 /Е87 да се отреди за „изолационна зеленина, благоустрояване и инфраструктура“.

Предлага се да се промени северната регулационна граница на УПИ I и УПИ II, кв.5, в съответствие с границата на ПИ с ид.07079.820.124 и ПИ с ид.07079.820.221 по КК на гр.Бургас и геодезическо заснемане, да се променят югоизточните регулационни граници на УПИ I, кв.16 и УПИ I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, кв.15, в съответствие с границите на ПИ с ид. 07079.820.153 и ПИ с ид.07079.820.183, 07079.820.182, 07079.820.197, 07079.820.198, 07079.820.199, 07079.820.200, 07079.820.201, 07079.820.204, 07079.820.205 по КК на гр.Бургас.

Съгласно условията посочени в заданието се предлага да се измени ПУП - ПУР на обслужваща улица от о.т.2 – о.т.1 – о.т.144 – о.т.145 по плана на кв.Сарафово, гр.Бургас, при осигуряване на габарит на обслужваща улица от 9,00м, който включва - платно за движение – 6,00м и тротоари - 2x1,50м

За приложимите процедури по реда на глава шеста и глава седма, раздел I от Закона за опазване на околната среда и чл. 31 от Закона за биологичното разнообразие е подадено уведомление до РИОСВ вх.№ ПД-2892/06.11.2017г, в съответствие с разпоредбите на чл.125, ал.7 от ЗУТ.

Заданието за проектиране и предложението за изменение на ПУП са разгледани на заседание на ОЕСУТ и с решение, обективизирано в Протокол – решение №31/01.11.2017г по т.2 от дневния ред по същите е изразено положително становище.

Предвид гореизложеното и на основание чл.21, ал.1, т.11 от ЗМСМА, чл.124а, ал.1, чл.124б, ал.1 и чл.125, ал.1 от ЗУТ, във връзка с чл.136, ал.1, чл.134, ал.1, т.1 и т.2 и чл.134, ал.2, т.2 от ЗУТ и като взех предвид Протокол – решение №31/01.11.2017г по т.2 от дневния ред на ОЕСУТ към Община Бургас, предлагам Общински съвет Бургас да вземе следното:

РЕШЕНИЕ:

1. На основание чл.21, ал.1, т.11 от ЗМСМА, чл.124а, ал.1, чл.136, ал.1, чл.134, ал.1, т.1 и т.2 и чл.134, ал.2, т.2 от ЗУТ Общински съвет Бургас разрешава изработване на проект за изменение на Подробен устройствен план /ПУП/- План за регулация и застрояване /ПРЗ/ за кв.5 по плана на кв.“Сарафово“, гр.Бургас - УПИ I и УПИ II, ПИ с идентификатор 07079.820.124 и ПИ с идентификатор 07079.820.221 по КК на гр.Бургас, кв.15 по плана на кв.“Сарафово“, гр.Бургас - УПИ I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XVI, XV, XVI, XVII, XVIII, ПИ с идентификатори 07079.820.183, 07079.820.182, 07079.820.197, 07079.820.198, 07079.820.199, 07079.820.200, 07079.820.201, 07079.820.204, 07079.820.205, 07079.820.220, 07079.820.219, 07079.820.218, 07079.820.206, 07079.820.203, 07079.820.202, 07079.820.196, 07079.820.185, 07079.820.184 по КК на гр.Бургас, кв.16 по плана на кв.“Сарафово“, гр.Бургас - УПИ I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, ПИ с идентификатори 07079.820.153, 07079.820.174, 07079.820.173, 07079.820.172, 07079.820.171, 07079.820.170, 07079.820.169, 07079.820.155, 07079.820.154 по КК на гр.Бургас, кв.17 по плана на кв.“Сарафово“, гр.Бургас - УПИ I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, ПИ с идентификатори 07079.820.122, 07079.820.123, 07079.820.125, 07079.820.126, 07079.820.127, 07079.820.137, 07079.820.138, 07079.820.139, 07079.820.140, 07079.820.141, 07079.820.142 по КК на гр.Бургас, за обособяване на нови УПИ, с отреждане – „за жилищно строителство“, „за обществено обслужване“, „за озеленяване, благоустрояване и инфраструктура“, промяна на устройствената зона и показателите на застрояване, в съответствие с предвижданията на действащ ОУП на гр.Бургас и изменение на ПУП - ПУР на обслужваща улица от о.т.2 – о.т.1 – о.т.144 – о.т.145 по плана на кв.Сарафово, гр.Бургас.

Изменението на ПУП следва да се изготви в обем и съдържание, съгласно изискванията на Наредба №8 за ОС на УП, при спазване изискванията на ЗУТ, Наредба №7/МРРБ за ПНУОВТУЗ и Наредба №2/29.06.2004г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на урбанизираните територии, в условията на чл.135, ал.5 от ЗУТ.

Към ПУП да се изготви ТЧ с координатен регистър и баланс на територията.

Решението да се разгласи по реда на чл.124б, ал.2 от ЗУТ.

2. На основание чл.21, ал.1, т.11 от ЗМСМА, чл.124б, ал.1, във връзка с чл.125, ал.1 от ЗУТ Общински съвет Бургас одобрява задание за изработване на проект за изменение на Подробен устройствен план /ПУП/- План за регулация и застрояване /ПРЗ/ за кв.5 по плана на кв.“Сарафово“, гр.Бургас - УПИ I и УПИ II, ПИ с идентификатор 07079.820.124 и ПИ с идентификатор 07079.820.221 по КК на гр.Бургас, кв.15 по плана на кв.“Сарафово“, гр.Бургас - УПИ I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XVI, XV, XVI, XVII, XVIII, ПИ с идентификатори 07079.820.183, 07079.820.182, 07079.820.197, 07079.820.198, 07079.820.199, 07079.820.200, 07079.820.201, 07079.820.204, 07079.820.205, 07079.820.220, 07079.820.219, 07079.820.218, 07079.820.206, 07079.820.203, 07079.820.202, 07079.820.196, 07079.820.185, 07079.820.184 по КК на гр.Бургас, кв.16 по плана на

кв.“Сарафово“, гр.Бургас - УПИ I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, XII с идентификатори 07079.820.153, 07079.820.174, 07079.820.173, 07079.820.172, 07079.820.171, 07079.820.170, 07079.820.169, 07079.820.155, 07079.820.154 по КК на гр.Бургас, кв.17 по плана на кв.“Сарафово“, гр.Бургас - УПИ I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII с идентификатори 07079.820.122, 07079.820.123, 07079.820.125, 07079.820.126, 07079.820.127, 07079.820.137, 07079.820.138, 07079.820.139, 07079.820.140, 07079.820.141, 07079.820.142 по КК на гр.Бургас, за обособяване на нови УПИ, с отреждане – „за жилищно строителство“, „за обществено обслужване“, „за озеленяване, благоустрояване и инфраструктура“, промяна на устройствената зона и показателите на застрояване, в съответствие с предвижданията на действащ ОУП на гр.Бургас и изменение на ПУП - ПУР на обслужваща улица от о.т.2 – о.т.1 – о.т.144 – о.т.145 по плана на кв.Сарафово, гр.Бургас.

Решението да се разгласи по реда на чл.124б, ал.2 от ЗУТ.

Приложения: Задание за проектиране на Изменение на ПУП-ПРЗ и ПУП - ПУР, предложение за изменение на ПУП-ПРЗ и ПРУП - ПУР, Протокол – решение №31/01.11.2017г по т.2 от дневния ред на ОЕСУТ към Община Бургас, Писмо вх.№94-М-559(2)/09.01.14г на Директор Дирекция УОС при Община Бургас, Скица - извадка от КК №01-328929-20.10.2017г; АЧОС №3745/06.11.2003г за УПИ II, кв.5, кв.“Сарафово“, гр.Бургас; АЧОС №1022/02.11.1998г за бивш им. пл.№913 /включващ част от квартали 5 – изток, 15, 16 и 17/; Извадка от ОУП на гр.Бургас.

ДИМИТЪР НИКОЛОВ

Кмет на Община Бургас