



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
БУРГАС



УР и ПВ

Ю.Н. Николов



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ

/ ДИМИТЪР НИКОЛОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА БУРГАС

ОТНОСНО: Разрешение на основание чл.62а, ал.3, т.2 от ЗУТ за промяна на предназначението на част от УПИ IV, отреден – „за озеленяване и благоустрояване“, кв.8 по плана на ж.к. „Зорница“, гр.Бургас, за изграждане на елементи на техническата и пътна инфраструктура, чрез изменение на ПУП - ПР на УПИ IV и УПИ VI в кв.8 по плана на ж.к. „Зорница“, гр.Бургас, с цел придаване на части от горните към уличната регулация на обслужваща улица с о.т. 44- о.т.45 по действащ ПУП-ПРЗ на кв. „Зорница“, гр.Бургас.

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Инициативата за изменение на действащ ПУП е следствие от искане вх.№94-01-39305/2/ 28.03.17г. от Цветелина Рандева, придружено с подписка на живущите в бл.17 и бл. 18 в к-с „Зорница“, гр.Бургас, с искане за изграждане на паркинг, в района южно зад бл.18, като се използват плочки за паркинг – тип „решетка“, които няма да нарушават естествената зеленина в района и ще създадат възможност за осигуряване на нови места за паркиране и облекчаване на паркирането на автомобилите в района. Изпълнението на изменение на плана е свързано със задоволяване на възникнали обществени нужди на населението, предвид настъпилите обществено-икономически промени.

Територията на ж.к.„Зорница“ е застроена в периода 1970г. – 1980г. Основният ПУП за комплекса е одобрен през 1965г. и актуализиран през 2010г., съгласно Решение № 40-16/21.10.2010г. на Общински съвет Бургас. С ПУП са предвидени улична мрежа и паркинги, прилежащи на обслужващите улици и УПИ за жилищно строителство. За 7 години обществено - икономическата обстановка е съществено променена. Значително се е увеличил броят на личните моторни превозни средства (МПС), който към днешна дата не съответства на наличните места за паркиране. До скоро като паркинги са се използвали части от пътното платно на основна обслужваща улица в квартала и междублоковите пространства. Такава улица е бул.„Никола Петков“, която е трасе по което се движи бързата автобусна линия на „Интегриран градски транспорт на гр.Бургас“ и на нея, в близост пред блокове №17 и №18, кв.„Зорница“ е разположена нова автобусна спирка. Предвид факта, че прилежащите жилищни сгради – жилищни блокове, част от които 18 - етажни, са изградени без гаражи, автомобилите на живущите в близост до бул. „Никола Петков“ заемат изцяло изградените места за паркиране в околните пространства. Налице е необходимост от урегулиране на нови паркинги и осигуряване на допълнителен брой места за паркиране.

Съгласно действащ ПУП на ж.к.Зорница, одобрен с Решение № 40-16/21.10.2010г. на Общински съвет Бургас, бл.17 и бл.18 попадат в границите на УПИ VI, отреден „за жилищно строителство, КОО и ТП“ в кв.8 по плана на кв. „Зорница“, в устройствена зона Жг – жилищна устройствена зона, с преобладаващо застрояване с голяма височина, с устройствени показатели, както следва: Пл.застр. до 80%, Кинт. от 1.5 до 3.0, Мин.озел. площ от 20% до 50%. В границите му попадат три 18-етажни блока, два 8-етажни и два трафопоста. В прилежащата територия са реализирани три вътрешно квартални паркинга за около 216 МПС. До момента в УПИ VI, кв.8 са реализирани частични благоустройствени мероприятия около входовете на жилищните блокове, част от терените се използват за нерегламентирано паркиране.

Съгласно действащ ПУП на ж.к. „Зорница“, УПИ IV, кв.8 е отреден „за озеленяване и благоустрояване“. До момента в УПИ са реализирани благоустройствени мероприятия за достъп и има съществуваща детска площадка с приблизителни размери 12м / 20м.

От експерти в дирекция УТ е изготвено задание, което има за цел да постави изисквания и даде указания части от УПИ IV и УПИ VI в кв.8 по плана на ж.к.„Зорница“, гр.Бургас, да се придадат към уличната регулация, с цел обособяване на допълнителни регламентирани места за паркиране на автомобили, с достъп от прилежащи реализирани обслужваща улица и паркинг. С изменението на плана следва да се запази максимално съществуващата растителност, съществуваща детска площадка и да се осигурят оптимални отстояния от жилищните сгради до местата за паркиране.

С проектното решение се цели да се оптимизира подходът за достъп и обслужване до съществуващия трафопост, разположен североизточно от блок 18, кв. „Зорница“ и за него да се обособи самостоятелен урегулиран поземлен имот.

Имотите в кв.8, по плана на ж.к. „Зорница“, гр.Бургас са общинска собственост, съгласно разпоредбата на §42 от ПРЗ към ЗИД на ЗОС. Приложено е писмо изх. №94-01-39305-(4)/06.07.17г. на дирекция „Управление на общинската собственост“, че застроените парцели и имоти – частна държавна собственост, отредени за жилищно строителство и за обществени и благоустройствени мероприятия на общините, съгласно предвижданията на действащите към датата на влизане в сила на този закон подробни градоустройствени планове, преминават в собственост на общините.

Служебно от експерти в отдел УП в съответствие с изготвеното задание за проектиране е изготвено и предложение за изменение на ПУП-ПР.

Инвестиционното намерение е внесено в РИОСВ-Бургас за произнасяне относно необходимостта от изготвяне на оценка за съвместимостта му с предмета и целите на опазване на защитените зони с вх.№ ПД-1787/27.06.17г.

С предложението за изменение на ПУП-ПР се предлага да се променят регулационните граници на УПИ IV, отреден – „за озеленяване и благоустрояване“ и на УПИ VI, отреден „за жилищно строителство, КОО и ТП“ в кв.8 по плана на ж.к. „Зорница“, гр.Бургас, с което да се изменят границите на УПИ и части от територията им да се придадат към уличната регулация на обслужваща улица с о.т.44-о.т.45 по действащ ПУП-ПРЗ на кв. „Зорница“, с цел осигуряване на места за паркиране. С предложението се предлага за съществуващ ТП да се обособи самостоятелен УПИ.

Съгласно действащия ПУП площта на УПИ IV, кв.8, отреден – „за озеленяване“, включен в обхвата на изменението е 5125м². С изменението площта на УПИ, отреден – „за озеленяване“ става 4512м². В границите на кв.8 са обособени УПИ III, IV и V, отредени „за озеленяване“ с обща площ 10001 кв.м. В УПИ VI за комплексно жилищно строителство при норма 20% минимално озеленяване, допълнително са осигурени 47% озеленена площ / 67% от площта на УПИ или 8952.54кв.м/. В кв. 8 броя на обитателите е 1351 души, съгласно ОУП за жилищни комплекси е утвърдена норма от мин. 6,2 м² на обитател за вече усвоени жилищни територии. Прави се извода, че с изменението максимално се запазват предвидените площи за озеленяване. Променя се тяхната конфигурация и се променя предназначението само на 614м², при което от 14м² на обитател (по ПУП) става 13,57м² / което е два пъти повече от минимално изискуемото по ОУП/.

Предложението за изменение е съобразено с предвижданията на ПЗ, с реализираните сгради и детска площадка. С изменението ще се запазят всички транспортни връзки към предвидени и реализирани улици в прилежащата територия и подходи за обслужване на УПИ.

В УПИ IV, кв.8, видно от актуално геодезическо заснемане не е реализирано озеленяване и благоустрояване освен отразената в предложението детска площадка заснета

на място, като в останалата си част планът не е приложен. Извършен е оглед на място и е приложен констативен протокол, с описание на фактическото състояние на място.

Изготвеното задание и служебното предложение за изменение на ПР са разгледани на заседание на ОЕСУТ, проведено на 12.04.17г. С Решение, обективизирано в Протокол №12/12.04.17г., по т.4 от дневния ред ОЕСУТ Бургас дава положително становище по заданието и счита, че са налице основанията на чл.124а, ал.1, във връзка с чл.134, ал.1, т.1, т.2 и чл.136, ал.1 от ЗУТ за разрешаване на изменение на ПУП-ПР на УПИ IV и УПИ VI в кв.8 по плана на ж.к. „Зорница“, гр.Бургас, при условията на чл.62а, ал.2 от ЗУТ, след провеждане на процедура по реда на чл.62а, ал.3 от ЗУТ.

За предложеното изменение е проведено обществено обсъждане на 29.06.17г. Съставен е протокол от общественото обсъждане и присъствен лист. Видно от документите не са постъпили възражения и други предложения.

Предвид изложеното и на основание чл.21, ал.1, т.8 и т.11 от ЗМСМА, чл.134, ал.1, т.1 и т.2 и чл.62а, ал.2 и ал.3, т.2 от ЗУТ и като взех предвид Протокол – Решение №12/12.04.17г., т.4 от дневния ред на ОЕСУТ към Община Бургас предлагам Общински съвет Бургас да вземе следното:

РЕШЕНИЕ:

На основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, във връзка с чл.62а, ал.2 и ал.3, т.2 от ЗУТ Общински съвет Бургас разрешава промяна на предназначението на част от УПИ IV, отреден – „за озеленяване и благоустрояване“, кв.8 по плана на ж.к. „Зорница“, гр.Бургас, за изграждане на елементи на техническата и пътна инфраструктура, чрез изменение на ПУП - ПР на УПИ IV и УПИ VI в кв.8 по плана на ж.к. „Зорница“, гр.Бургас, с цел придаване на части от горните към уличната регулация на обслужваща улица с о.т. 44- о.т.45 по действащ ПУП-ПРЗ на кв. „Зорница“, гр.Бургас.

Приложения: Решение № 40-16/21.10.2010г. на Общински съвет Бургас; становище изх. №94-01-39305-(4)/06.07.17г. на ДУОС; задание за проектиране; констативен протокол от 07.04.17г.; служебно предложение за изменение на ПУП-ПР; копия от съобщения; протокол от обществено обсъждане от 29.06.17г.; присъствен лист от 29.06.17г.; Протокол - Решение №12/12.04.17г., по т.4 от дневния ред на ОЕСУТ на Община Бургас;

ДИМИТЪР НИКОЛОВ
Кмет на Община Бургас