О Б Щ И Н А Б У Р Г А С
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

ISO 9001 ISO 14001 BUREAU VERITAS Certification

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ БУРГАС 13:57ч.
Регистрационен индекс и дата
08-00-6947 / 12.01.18г.

ОБЩИНА БУРГАС
п. код 8000
Регистрационен индекс и дата
61-00-9 / 12. 01. 2018

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. БУРГАС

УТ, ПВ
12.01.18г.

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
ОТ
ДИМИТЪР НИКОЛОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА БУРГАС

ОТНОСНО: Одобряване на Подробен устройствен план - План за регулация и застрояване /ПУП-ПРЗ/ за ПИ с идентификатори 07079.825.499, 07079.825.500, 07079.825.501, 07079.825.502, 07079.825.503, 07079.825.504, 07079.825.505, 07079.825.506, 07079.825.507, 07079.825.508, 07079.825.509, 07079.825.510, 07079.825.511, 07079.825.512, 07079.825.513, 07079.825.514, 07079.825.515, 07079.825.516, 07079.825.517, 07079.825.518, 07079.825.519, 07079.825.520, 07079.825.521, 07079.825.522, 07079.825.469, 07079.825.472, 07079.825.473, 07079.825.474, 07079.825.12, 07079.6.1321, 07079.825.540, 07079.825.542, 07079.825.543, 07079.825.544, 07079.825.498, 07079.825.39, 07079.825.523, 07079.825.529, 07079.825.598 по КК на гр. Бургас, попадащи в строителните граници на кв. Долно Езерово, в устройствена зона 1/Жм, съгласно действащ ОУП на гр. Бургас, с който се променя северната регулационна граница на кв.Долно Езерово и се продължава обслужваща улица с о.т. 60-о.т.19-о.т.18-о.т.17-о.т.16 в северна посока, като се обособяват нови о.т. 202 и о.т.198; провеждат се нови обслужващи улици с о.т.194-о.т.195-о.т.196-о.т.197-о.т.198-о.т.199-о.т.200-о.т.201-о.т.202-о.т.203-о.т.204 и се предвижда нов крайуличен паркинг за 40 бр. автомобила, като част от уличната регулация; обособяват се нови квартали 100, 101 и 102, по плана на кв.Долно Езерово, като в кв.5 се урегулират нови УПИ IX-656, с отреждане „за складова база и безвредно производство“, за ПИ с проектен идентификатор 07079.825.656 по КК на гр.Бургас, УПИ VIII-655 и УПИ VII-654 с отреждане „за жилищно строителство“, за ПИ с проектен идентификатор 07079.825.655 и 07079.825.654 по КК на гр.Бургас, с приложен процент на редукция за трите имота от 7.08% и нов УПИ VI-643, с отреждане „за ниско жилищно застрояване“, за ПИ с проектен идентификатор 07079.825.643 по КК на гр.Бургас; в кв.7 се урегулират нови УПИ IV-644, V-645, VI-646, с отреждане „за ниско жилищно строителство“, за ПИ с проектни идентификатори 07079.825.644, 07079.825.645, 07079.825.646 по КК на гр.Бургас

и нов УПИ VII-647, с отреждане „за озеленяване и трафопост“, за ПИ с проектен идентификатор 07079.825.647 по КК на гр.Бургас; в кв.100 се урегулират нов УПИ I-609 отреден за „озеленяване, КОО и трафопост“, за ПИ с проектен идентификатор 07079.825.609 по КК на гр.Бургас и нови УПИ II-610, III-611, IV-612, V-613, VI-614, VII-615, VIII-616, IX-617, X-618, XI-619, XII-620, XIII-621, XIV-622, XV-623, XVI-624, XVII-625, XVIII-626, XIX-627, XX-628, с отреждане „за жилищно строителство", за ПИ с проектни идентификатори 07079.825.610, 07079.825.611, 07079.825.612, 07079.825.613, 07079.825.614, 07079.825.615, 07079.825.616, 07079.825.617, 07079.825.618, 07079.825.619, 07079.825.620, 07079.825.621, 07079.825.622, 07079.825.623, 07079.825.624, 07079.825.625, 07079.825.626, 07079.825.627, 07079.825.628 по КК на гр.Бургас; в кв.101 се урегулират нови УПИ I-629, II-630, III-631, IV-632, V-633, VI-634, VII-635, VIII-636, IX-637, X-638, XI-639, XII-640, XIII-641, XIV-642, с отреждане „за жилищно строителство“, за ПИ с проектни идентификатори 07079.825.629, 07079.825.630, 07079.825.631, 07079.825.632, 07079.825.633, 07079.825.634, 07079.825.635, 07079.825.636, 07079.825.637, 07079.825.638, 07079.825.639, 07079.825.640, 07079.825.641, 07079.825.642 по КК на гр.Бургас; в кв.102 се урегулира нов УПИ I-648, с отреждане „за техническа инфраструктура“, отреден за ПИ с проектен идентификатор 07079.825.648 по КК по гр.Бургас – публична общинска собственост, с предвидено във всички УПИ ново свободно ниско застрояване, посочено с ограничителни линии на застрояване, на нормативни отстояния от регулационни граници, с показатели за застрояване за устройствена зона Жм, както следва: Височина до 10,00м, Пзастр до 60%, Кинт до 1.2 и Позел мин. 40%

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

С Решение №55-27/08.09.15г. на Общински съвет – Бургас е одобрено задание и е разрешено изготвяне на проект за ПУП – ПРЗ за ПИ с идентификатори 07079.825.499, 07079.825.500, 07079.825.501, 07079.825.502, 07079.825.503, 07079.825.504, 07079.825.505, 07079.825.506, 07079.825.507, 07079.825.508, 07079.825.509, 07079.825.510, 07079.825.511, 07079.825.512, 07079.825.513, 07079.825.514, 07079.825.515, 07079.825.516, 07079.825.517, 07079.825.518, 07079.825.519, 07079.825.520, 07079.825.521, 07079.825.522 по КККР на гр. Бургас, попадащи в строителните граници на кв. Долно Езерово, в устройствена зона 1/Жм, съгласно действащ ОУП на гр. Бургас, при условията на чл.16, ал.1 ЗУТ.

Поради промяна в обхвата на проекта и включване на нови имоти в разработката със свое Решение №23-18/31.01.2017г. Общински съвет – Бургас одобрява задание и разрешава изготвяне на ПУП – ПРЗ и за ПИ с идентификатори 07079.825.469, 07079.825.472, 07079.825.473, 07079.825.474, 07079.825.12, 07079.6.1321, 07079.825.540, 07079.825.542, 07079.825.543, 07079.825.544, 07079.825.498, 07079.825.39, 07079.825.523, 07079.825.529, 07079.825.598, попадащи в строителните граници на кв. Долно Езерово, в устройствена зона 1/Жм, съгласно действащ ОУП на гр. Бургас, като допълнение към Решение №55-27/08.09.15г. на Общински съвет – Бургас.

Съгласно действащ ОУП на гр.Бургас, одобрен с Решение №51-1/21.07.11г. на Общински съвет Бургас, територията, предмет на градоустройствената разработка, попада в устройствена зона 1/Жм – Жилищна устройствена зона с преобладаващо застрояване с малка височина, в която се допуска изграждане на предимно жилищни сгради, допуска се и изграждане на административни и делови сгради, хотели, научни и учебни заведения, обекти на социалната инфраструктура, културата, търговията, услугите, подземни и етажни паркинги и гаражи, търговско-складови и безвредни производства, обекти на инженерната инфраструктура и други, с градоустройствени показатели, както следва: Пзастр до 60%; Кинт до 1,2; Височина до 10м (3ет); Позел - мин. 40%.

Съгласно ОУП и схема на КИН към него в територията няма НКЦ и охранителни зони по ЗКН.

Поземлените имоти, включени в разработката са разположени в северната част на кв. Долно Езерово, непосредствено до регулационните му граници, в строителните граници на населеното място, съгласно действащ ОУП на гр. Бургас. Всички поземлени имоти са общинска собственост, с изключение на ПИ с идентификатори 07079.825.523, 07079.825.529 и 07079.825.598, които са частна собственост.

Трайното предназначение на територията, предмет на планиране, е урбанизирана, с начин на трайно ползване – за ниско застрояване до 10м. Поземлените имоти не са урегулирани.

ПУП-ПРЗ има за цел да осигури проектна основа за обособяване на нови урегулирани поземлени имоти, отредени, предимно „за жилищно застрояване с малка височина“, при спазване изискванията за минимална площ на УПИ, с осигуряване на достъп и техническа инфраструктура до всеки новообособен УПИ, обвързване на територията, предмет на планиране, със структурата на населеното място, при съобразяване с ОУП на гр. Бургас и действащата регулация на кв. Долно Езерово.

ПУП – ПРЗ е разгледан на заседание на ОЕСУТ при Община Бургас и с Решение обективирано в Протокол №14/17.05.17г. ОЕСУТ е изразил положително становище по представения ПУП-ПРЗ, със забележки, с указания ПУП - ПРЗ да се коригира и допълни, след което да се обяви по реда на ЗУТ.

Коригирания ПУП - ПРЗ е обявен на заинтересуваните собственици по реда на ЗУТ. Видно от Акт от 19.09.17г. в законно-установения срок е постъпило едно възражение с вх.№91-00-153/15.09.17г. от „Тонус Груп“ ЕООД, Михаил Любчев Стоименов и Живко Костадинов Пасев, собственици на ПИ с идентификатори 07079.825.598, 07079.825.529 и 07079.825.523 по КК на гр.Бургас и искане с вх.№91-00-153/1/16.10.17г, към възражение с вх.№91-00-153/15.09.17г., постъпило след срока на обявяване. С възражението се желае имотите да бъдат включени в обхвата на плана, като за всеки от тях се обособи УПИ с прилагане на справедлива редукция или имотите да отпаднат от обхвата на ПУП. С допълнително внесеното искане се желае при обособяване на УПИ за имотите, за ПИ с идентификатор 07079.825.598 да се предвиди УПИ с функционално отреждане „за обществено обслужване, търговско-складови и безвредни производства“, а за останалите два имота да се обособят УПИ с функционално отреждане „за жилищно строителство“.

Възраженията, в едно с изготвения във връзка с тях нов вариант на ПУП – ПРЗ са разгледани на заседание на ОЕСУТ, проведено на 25.10.2017г. и с Решение №30/25.10.17г. по т.2 от дневния ред ОЕСУТ при Община Бургас уважава постъпилите възражения и изразява положително становище по представения нов вариант на ПУП – ПРЗ.

С изготвения окончателен проект на ПУП-ПРЗ се променя северната регулационна граница на кв.Долно Езерово и се продължава обслужваща улица с о.т. 60-о.т.19-о.т.18-о.т.17-о.т.16 в северна посока, като се обособяват нови о.т. 202 и о.т.198, провеждат нови обслужващи улици по о.т.194-о.т.195-о.т.196-о.т.197-о.т.198-о.т.199-о.т.200-о.т.201-о.т.202-о.т.203-о.т.204, обособяват се нови квартали, с поредни номера на кварталите, по плана на кв.Долно Езерово – кв.100, кв.101 и кв.102 и се урегулират нови самостоятелни УПИ – общинска собственост, а за ПИ с идентификатори 07079.825.598, 07079.825.529 и 07079.825.523 по КК на гр.Бургас се урегулират нови УПИ, при условията на чл.16, ал.1 и ал.4 от ЗУТ.

В нов кв.100 се обособяват общо 20 бр. самостоятелни УПИ - нов УПИ I-609 отреден за „озеленяване, КОО и трафопост“, отреден за ПИ с проектен идентификатор 07079.825.609 по КК на гр.Бургас и нови УПИ II-610, III-611, IV-612, V-613, VI-614, VII-615, VIII-616, IX-617, X-618, XI-619, XII-620, XIII-621, XIV-622, XV-623, XVI-624, XVII-625, XVIII-626, XIX-627, XX-628, с отреждане „за жилищно строителство", отредени за ПИ с проектни идентификатори 07079.825.610, 07079.825.611, 07079.825.612, 07079.825.613, 07079.825.614, 07079.825.615, 07079.825.616, 07079.825.617, 07079.825.618, 07079.825.619, 07079.825.620, 07079.825.621, 07079.825.622, 07079.825.623, 07079.825.624, 07079.825.625,

07079.825.626, 07079.825.627, 07079.825.628 по КК на гр.Бургас - собственост на Община Бургас.

В нов кв.101 се обособяват общо 14 бр. самостоятелни УПИ – нови УПИ I-629, II-630, III-631, IV-632, V-633, VI-634, VII-635, VIII-636, IX-637, X-638, XI-639, XII-640, XIII-641, XIV-642, с отреждане „за жилищно строителство“, отредени за ПИ с проектни идентификатори 07079.825.629, 07079.825.630, 07079.825.631, 07079.825.632, 07079.825.633, 07079.825.634, 07079.825.635, 07079.825.636, 07079.825.637, 07079.825.638, 07079.825.639, 07079.825.640, 07079.825.641, 07079.825.642 по КК на гр.Бургас - собственост на Община Бургас.

В нов кв.102 се обособява нов УПИ I-648 с отреждане „за техническа инфраструктура“, отреден за ПИ с проектен идентификатор 07079.825.648 по КК по гр.Бургас – публична общинска собственост.

В кв.5 се обособява нов УПИ VI-643, с отреждане „за ниско жилищно застрояване“ отреден за ПИ с проектен идентификатор 07079.825.643 по КК на гр.Бургас, за ПИ с идентификатори 07079.825.598, 07079.825.529 и 07079.825.523 – частна собственост се обособяват нови самостоятелни УПИ, отредени за ПИ с проектни идентификатори по КК, с приложен единен коефициент на редукция от 7.08%, както следва: УПИ IX-656, отреден за ПИ с проектен идентификатор 07079.825.656, с функционално отреждане „за складова база и безвредно производство“, УПИ VIII-655, отреден за ПИ с проектен идентификатор 07079.825.655 и УПИ VII-654, отреден за ПИ с проектен идентификатор 07079.825.654 и двата УПИ с функционално отреждане „за жилищно строителство“, в кв.7 се обособяват 4 нови УПИ - УПИ IV-644, V-645, VI-646, с отреждане „за ниско жилищно строителство“, отредени за ПИ с проектни идентификатори 07079.825.644, 07079.825.645, 07079.825.646 по КК на гр.Бургас и нов УПИ VII-647, с отреждане „за озеленяване и трафопост“, отреден за ПИ с проектен идентификатор 07079.825.647 по КК на гр.Бургас, всички собственост на Община Бургас.

За всички УПИ, се предвижда ново свободно ниско застрояване, посочено с ограничителни линии на застрояване, на нормативни отстояния от регулационни граници, с показатели за застрояване за устройствена зона Жм, както следва: Височина до 10,00м, Пзастр до 60%, Кинт до 1.2 и Позел мин. 40%.

Улиците са предвидени с минимален габарит от 10.00м. /2х3.50м пътно платно и двустранен тротоар от по 1.50м/. По обслужваща улица между кв.101 и кв.102 е предвиден крайуличен паркинг с 40 места за паркиране, три от които за хора с увреждания.

Изготвен е ТЧ, с координатен регистър с баланс на територията на всички ПИ в обхвата на плана. ТЧ е съгласуван от главен експерт „Геодезия“.

Изготвените схеми по части електро и ВиК са съгласувани от експлоатационните дружества.

Към преписката са приложени становища с изх.№№6746/29.10.15г. и 6746/21.12.16г. на РИОСВ-Бургас, в които е указано, че не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС, планът не подлежи на регламентираните в глава шеста от ЗООС процедури по преценяване на необходимостта от извършване на ЕО и/или ОВОС, задължителна ЕО и/или ОВОС.

Приложени са влезли в сила на 19.12.2017г. Решения №3355/30.11.2017г.; 3354/30.11.2017г. и 3353/30.11.2017г. на комисията по чл.210 от ЗУТ и удостоверение за приемане на проект за изменение на КККР №25-113140-19.12.2017г. и скица – проект №15-644300-19.12.2017г., издадени от АГКК – Бургас.

Проектът е изготвен в обем и съдържание, съгласно изискванията на Наредба №8/МРРБ за ОС на УП, при спазване изискванията на ЗУТ, Наредба №7/МРРБ за ПНУОВТУЗ и Наредба №2/2004г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на урбанизираните територии и е в съответствие с действащия ОУП на гр.Бургас.

Предвид гореизложеното и на основание чл.21, ал.1, т.11 от ЗМСМА, чл.129, ал.1 от ЗУТ, във връзка с чл.124а, ал.1, чл.134, ал.1, т.1 и чл.136, ал.1 от ЗУТ, при условията на чл.16, ал.1 и ал.4 от ЗУТ и като взех предвид Становища изх.№№6746/29.10.15г. и 6746/21.12.16г. на РИОСВ-Бургас, Протокол - Решение №30/25.10.2017г, по т.2 от дневния ред на ОЕСУТ на Община Бургас, акт за приключило обявяване от 19.09.2017г. и влезли в сила Решения №3355/30.11.2017г.; 3354/30.11.2017г. и 3353/30.11.2017г. на комисията по чл.210 от ЗУТ, предлагам Общински съвет Бургас да вземе следното:

РЕШЕНИЕ:

На основание чл.21, ал.1, т.11 от ЗМСМА, чл.129, ал.1 от ЗУТ, във връзка с и чл.124а, ал.1, чл.134, ал., т.1 и чл.136, ал.1 от ЗУТ, при условията на чл.16, ал.1 и ал.4 от ЗУТ Общински съвет Бургас одобрява Подробен устройствен план - План за регулация и застрояване /ПУП-ПРЗ/ за ПИ с идентификатори 07079.825.499, 07079.825.500, 07079.825.501, 07079.825.502, 07079.825.503, 07079.825.504, 07079.825.505, 07079.825.506, 07079.825.507, 07079.825.508, 07079.825.509, 07079.825.510, 07079.825.511, 07079.825.512, 07079.825.513, 07079.825.514, 07079.825.515, 07079.825.516, 07079.825.517, 07079.825.518, 07079.825.519, 07079.825.520, 07079.825.521, 07079.825.522, 07079.825.469, 07079.825.472, 07079.825.473, 07079.825.474, 07079.825.12, 07079.6.1321, 07079.825.540, 07079.825.542, 07079.825.543, 07079.825.544, 07079.825.498, 07079.825.39, 07079.825.523, 07079.825.529, 07079.825.598 по КК на гр. Бургас, попадащи в строителните граници на кв. Долно Езерово, в устройствена зона 1/Жм, съгласно действащ ОУП на гр. Бургас, с който се променя северната регулационна граница на кв.Долно Езерово и се продължава обслужваща улица с о.т. 60-о.т.19-о.т.18-о.т.17-о.т.16 в северна посока, като се обособяват нови о.т. 202 и о.т.198; провеждат се нови обслужващи улици с о.т.194-о.т.195-о.т.196-о.т.197-о.т.198-о.т.199-о.т.200-о.т.201-о.т.202-о.т.203-о.т.204 и се предвижда нов крайуличен паркинг за 40 бр. автомобила, като част от уличната регулация; обособяват се нови квартали 100, 101 и 102, по плана на кв.Долно Езерово, като в кв.5 се урегулират нови УПИ IX-656, с отреждане „за складова база и безвредно производство“, за ПИ с проектен идентификатор 07079.825.656 по КК на гр.Бургас, УПИ VIII-655 и УПИ VII-654 с отреждане „за жилищно строителство“, за ПИ с проектен идентификатор 07079.825.655 и 07079.825.654 по КК на гр.Бургас, с приложен процент на редукция за трите имота от 7.08% и нов УПИ VI-643, с отреждане „за ниско жилищно застрояване“, за ПИ с проектен идентификатор 07079.825.643 по КК на гр.Бургас; в кв.7 се урегулират нови УПИ IV-644, V-645, VI-646, с отреждане „за ниско жилищно строителство“, за ПИ с проектни идентификатори 07079.825.644, 07079.825.645, 07079.825.646 по КК на гр.Бургас и нов УПИ VII-647, с отреждане „за озеленяване и трафопост“, за ПИ с проектен идентификатор 07079.825.647 по КК на гр.Бургас; в кв.100 се урегулират нов УПИ I-609 отреден за „озеленяване, КОО и трафопост“, за ПИ с проектен идентификатор 07079.825.609 по КК на гр.Бургас и нови УПИ II-610, III-611, IV-612, V-613, VI-614, VII-615, VIII-616, IX-617, X-618, XI-619, XII-620, XIII-621, XIV-622, XV-623, XVI-624, XVII-625, XVIII-626, XIX-627, XX-628, с отреждане „за жилищно строителство", за ПИ с проектни идентификатори 07079.825.610, 07079.825.611, 07079.825.612, 07079.825.613, 07079.825.614, 07079.825.615, 07079.825.616, 07079.825.617, 07079.825.618, 07079.825.619, 07079.825.620, 07079.825.621, 07079.825.622, 07079.825.623, 07079.825.624, 07079.825.625, 07079.825.626, 07079.825.627, 07079.825.628 по КК на гр.Бургас; в кв.101 се урегулират нови УПИ I-629, II-630, III-631, IV-632, V-633, VI-634, VII-635, VIII-636, IX-637, X-638, XI-639, XII-640, XIII-641, XIV-642, с отреждане „за жилищно строителство“, за ПИ с проектни идентификатори 07079.825.629, 07079.825.630, 07079.825.631, 07079.825.632, 07079.825.633, 07079.825.634, 07079.825.635, 07079.825.636, 07079.825.637, 07079.825.638, 07079.825.639, 07079.825.640, 07079.825.641, 07079.825.642 по КК на гр.Бургас; в кв.102 се

урегулира нов УПИ I-648, с отреждане „за техническа инфраструктура“, отреден за ПИ с проектен идентификатор 07079.825.648 по КК по гр.Бургас – публична общинска собственост, с предвидено във всички УПИ ново свободно ниско застрояване, посочено с ограничителни линии на застрояване, на нормативни отстояния от регулационни граници, с показатели за застрояване за устройствена зона Жм, както следва: Височина до 10,00м, Пзастр до 60%, Кинт до 1.2 и Позел мин. 40%, посочени в таблица и матрица и таблица с баланс на територията, съгласно черните, сини, червени и кафяви линии и надписи в приложения проект, който е неразделна част от настоящото решение.

Решението да се изпрати в 7-дневен срок за обнародване в „Държавен вестник“ по реда на чл.129, ал.1 от Закона за устройство на територията.

Решението подлежи на обжалване по реда на чл. 215, ал.4 от ЗУТ чрез Общински съвет Бургас пред Административен съд - гр.Бургас в 30-дневен срок от обнародването му.

Приложения: Решения №№ 55-27/08.09.15г., 23-18/31.01.2017г. на Общински съвет Бургас; извадка от одобрен ОУП на гр.Бургас; проект за ПУП-ПРЗ; удостоверение №25-113140-19.12.2017г. за приемане на проект за изменение на КККР и скица – проект №15-644300-19.12.2017г., издадени от АГКК – Бургас; Становища изх.№№6746/29.10.15г. и 6746/21.12.16г. на РИОСВ-Бургас, Протокол – Решение №14/17.05.2017г. по т.3 от дневния ред и Протокол - Решение №30/25.10.2017г, по т.2 от дневния ред на ОЕСУТ на Община Бургас, Възражение вх.№91-00-153/15.09.17г. от „Тонус Груп“ ЕООД, Михаил Любчев Стоименов и Живко Костадинов Пасев, собственици на ПИ с идентификатори 07079.825.598, 07079.825.529 и 07079.825.523 по КК на гр.Бургас и искане с вх.№91-00-153/1/16.10.17г, към възражение с вх.№91-00-153/15.09.17г., акт за приключило обявяване от 19.09.2017г. и влезли в сила Решения №3355/30.11.2017г.; 3354/30.11.2017г. и 3353/30.11.2017г. на комисията по чл.210 от ЗУТ.

ДИМИТЪР НИКОЛОВ
Кмет на Община Бургас