



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



УР и ПЗ



16.04.18г. ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ

ДИМИТЪР НИКОЛОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА БУРГАС

ОТНОСНО: 1. Разрешение на основание чл.124а, във връзка с чл.134, ал.1, т.1 и т.2, чл.134, ал.2, т.2, чл.136, ал.1 и чл.16, ал.1 от ЗУТ за изработване на проект за изменение на Подробен устройствен план /ПУП/-План за регулация и застрояване /ПРЗ/ за кв.1, кв.2, кв.3, кв.4, кв.5, кв.6 и кв.7 по плана на бивш Централен стопански двор, "Пети километър", група А, гр.Бургас, с което в устройствена зона 13/Смф, в съответствие с предвижданията на ОУП на гр. Бургас се обособяват нови кв.20, кв.20а, кв.21, кв.22 и кв.23, с номерация в съответствие с ПУП – ПУР за обособяване на обслужващи улици, инфраструктурни коридори, пешеходни зони и нови квартали, одобрен Решение на Общински съвет Бургас по Протокол №43/26.06.2018г. по т.7 от дневния ред, като в тях се урегулират нови УПИ, като вътрешните им регулационни граници се провеждат по имотните граници на ПИ по КК, изменя се трасето на обслужващи улици между о.т.81-о.т.296-о.т.298-о.т.99-о.т.301-о.т.302-о.т.300 и от о.т.244-о.т.242-о.т.228-о.т.242-о.т.248-о.т.247-о.т.246-о.т.245-о.т.243, с което се провеждат нови улици от проектна о.т. 146а до проектна о.т. 232л и от проектна о.т.81а- проектна о.т.298г-проектна о.т.300а-проектна о.т. 301а-проектна о.т.302а-о.т.99.

2. Одобряване на основание чл.125, ал.1 от ЗУТ на задание за изработване на проект за изменение на Подробен устройствен план /ПУП/-План за регулация и застрояване /ПРЗ/ за кв.1, кв.2, кв.3, кв.4, кв.5, кв.6 и кв.7 по плана на бивш Централен стопански двор, "Пети километър", група А, гр.Бургас, с което в устройствена зона 13/Смф, в съответствие с предвижданията на ОУП на гр. Бургас се обособяват нови кв.20, кв.20а, кв.21, кв.22 и кв.23, с номерация в съответствие с ПУП – ПУР за обособяване на обслужващи улици, инфраструктурни коридори, пешеходни зони и нови квартали, одобрен Решение на Общински съвет Бургас по Протокол №43/26.06.2018г. по т.7 от дневния ред, като в тях се урегулират нови УПИ, като вътрешните им регулационни граници се провеждат по имотните граници на ПИ по КК, изменя се трасето на обслужващи улици между о.т.81-о.т.296-о.т.298-о.т.99-о.т.301-о.т.302-о.т.300 и от о.т.244-о.т.242-о.т.228-о.т.242-о.т.248-о.т.247-о.т.246-о.т.245-о.т.243, с което се провеждат нови улици от проектна о.т. 146а до проектна о.т. 232л и от проектна о.т.81а-проектна о.т.298г-проектна о.т.300а-проектна о.т. 301а-проектна о.т.302а-о.т.99.

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Настоящото предложение за изменение на ПУП – ПРЗ обхваща кв.1, кв.2, кв.3, кв.4, кв.5, кв.6 и кв.7 представляващи урбанизирана територия, в бивш Централен стопански двор, "Пети километър", група А, гр.Бургас.

Със Заповед 467/28.05.1997г. на кмета на Община Бургас е одобрен ЧЗРП на централен стопански двор "Пети километър", група А, гр.Бургас, с което се обособяват кв.2 с УПИ I отреден „за КОО“, УПИ II – „за обслужващи работилници“, кв.3, с УПИ I- „за здравен

пункт“, УПИ II – „за ТП“, УПИ III – „за озеленяване и спорт“, УПИ IV – „за ТП“ и УПИ V – „за ОДЗ“, кв.4 с УПИ I, II, III, IV, V, VI, VII и VIII отредени „за жилищно строителство“, кв.5 с УПИ I, II, III, IV, V, VI, VII и VIII с отреждане „за жилищно строителство“, кв.7 с УПИ I с отреждане „за търговски комплекс“, УПИ II – „за комплексно жилищно строителство“, УПИ III – „за открит пазар“, УПИ IV – „за паркинг, озеленяване и КП на КАТ“ и УПИ V – „за бензиностанция“.

Със Заповед 468/28.05.1997г. на кмета на Община Бургас е одобрен ЧЗРП на централен стопански двор „Пети километър“, група А, гр.Бургас, с което се обособяват кв.1 с УПИ I с отреждане „за млекопреработващ цех“, УПИ II – „за база за поливна техника“, УПИ III – „за тракторен стан“, УПИ IV – „за покрит пазар и КОО“, УПИ V – „за мотел и КОО“, УПИ VI – „за административна сграда на „Сортови семена“ и открит пазар“ и кв.6 с УПИ I отреден „за административна сграда, професионална база и стол“.

За част от територията, контактна на настоящата разработка с Решение на Общински съвет Бургас по Протокол №43/26.06.2018г. по т.7 от дневния ред е одобрен проект за ПУП-ПУР за обособяване на обслужващи улици, инфраструктурни коридори, пешеходни зони и нови квартали за територията между път I-6 Бургас-София, път I-9 Бургас-Варна, Северен обходен път и ул. „Транспортна“, в разширението на строителните граници на гр.Бургас, в устройствени зони 13/Смф и 7/Оз, по одобрения ОУП на гр.Бургас, съгласно разпоредбата на чл.129, ал.1 от ЗУТ предстои обнародване на решението на Общински съвет Бургас в държавен вестник.

ПР, одобрен със Заповед 467/28.05.1997г. и 468/28.05.1997г. на кмета на Община Бургас не е приложен, уличната мрежа не е реализирана, налице е разминаване между действаща КК и ПР, което налага необходимост от неговото изменение, при условията на чл.134, ал.1, т.1 и т.2, чл.134, ал.2, т.2 и чл.16, ал.1 от ЗУТ, при съобразяване с локала на път I-9 и основната улична мрежа, съгласно ПУР в процедура по одобряване.

Съгласно предвижданията на ОУП на гр.Бургас, одобрен с Решение № 51-1/21.07.2011г. на Общински съвет Бургас, територията, предмет на настоящото проучване и проектиране, попада в разширението на строителните граници на гр.Бургас, в устройствена зона 13/Смф и граничи на северозапад с път I-6 Бургас-София.

Транспортният достъп до имотите в територията е сравнително интензивен, като основно се състои от товарни автомобили, градски транспорт и леки автомобили.

На територията частично е изградено улично осветление, няма канализация, налице е необходимост от изграждане на нов ТП.

Необходимо е имотите попадащи в територията да бъдат присъединявани към техническата инфраструктура. Целта на изменението на ПУП – ПРЗ е урегулиране на УПИ, при максимално съобразяване с границите на ПИ по одобрената КК, с наличния сграден фонд, документите за собственост, предвижданията на ПУР, както и осигуряване на достъп до зоната и имотите в нея в т.ч. и на техническа инфраструктура.

Работна група от експерти на Дирекция УТ е осъществила проверка по действащ ПУП, направила е оглед на място и е провела срещи със собствениците на ПИ в територията.

В обхвата на изменението попадат ПИ с идентификатори 07079.2.1751, 07079.2.1756, 07079.2.2647, 07079.2.2643, 07079.2.2644, 07079.2.2645, 07079.2.2646, 07079.2.2649, 07079.2.1955, 07079.2.1956, 07079.2.1957, 07079.2.1958, 07079.2.1959, 07079.2.1960, 07079.2.2267, 07079.2.2268, 07079.2.2269, 07079.2.2270, 07079.2.1967, 07079.2.1969, 07079.2.1970, 07079.2.1971, 07079.2.1972, 07079.2.1973, 07079.2.1974, 07079.2.1975, 07079.2.1976, 07079.2.1977, 07079.2.1978, 07079.2.2586 по КК на гр.Бургас – урбанизирана територия, частна собственост, с НТП за друг вид застрояване и ниско застрояване, ПИ с идентификатори 07079.2.1752, 07079.2.1755, 07079.2.1962, 07079.2.1964, 07079.2.1965, 07079.2.1966, 07079.2.1968 по КК на гр.Бургас – урбанизирана територия, държавна собственост с НТП за друг вид застрояване и ПИ с идентификатори 07079.2.2648, 07079.2.1963, 07079.2.2020 по КК на гр.Бургас – урбанизирана територия, общинска собственост, с НТП за второстепенна улица и за местен път.

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

С изготвеното задание и внесеното предложение за изменение на ПУП-ПРЗ за кв.1, кв.2, кв.3, кв.4, кв.5, кв.6 и кв.7 по плана на бивш Централен стопански двор, „Пети километър“, група А, гр.Бургас, устройствената зона за нови кв.20, кв.20а, кв.21, кв.22 и кв.23

се привежда в съответствие с предвижданията на ОУП на гр. Бургас – 13/Смф и предвижданията на изменение на ОУП на гр.Бургас – 13/Смф2, обособяват се нов кв.20, с нови УПИ VI, VIII, IX, XI, XIII, XIV, XV с отреждане – „за производствено – складова, административна сграда и ОО“, УПИ VII с отреждане „за производствена база за поддържане и обслужване на селскостопанска техника“, УПИ X с отреждане „за складова сграда“, УПИ XII с отреждане „за административна сграда“, нов кв.20а, в който се урегулират нови УПИ I, II, III с отреждане „за производствено – складова, административна сграда и ОО“, нов кв.21, с нови УПИ I, II, XV с отреждане „за смесена сграда“, УПИ IV, V, VII, IX, X, XI, с отреждане „за жилищна сграда“, УПИ XV, отреден „за бензиностанция“, нов кв.22, в който се урегулират УПИ IV, V, VII, IX отредени „за жилищна сграда“, УПИ VIII, X, XI, XII, XIII с отреждане „за смесена сграда“ и нов кв.23 с нови УПИ I, II, III, IV, V с отреждане „за ОО“ и УПИ VI, отреден „за техническа инфраструктура и благоустрояване“, с предвиждане в УПИ на пристрояване и надстрояване на съществуващите сгради и на ново свободно и свързано застрояване с малка и средна височина, посочено с ограничителни и задължителни линии на застрояване, на нормативни отстояния от регулационни граници, установяват се устройствени показатели за устройствена зона 13/Смф, съгласно действащ ОУП на гр.Бургас, показани в матрица, както следва: Височина до 21м (7ет.), Пзастр до 60%, Кинт до 4.0 и Позел мин.20% и с показатели за устройствена подзона в съответствие с изменение на ОУП на гр.Бургас в процедура по одобряване, показани в матрица, както следва: Височина до 10м (3 ет.), Пзастр до 60%, Кинт до 1.5 и Позел мин. 30%, изменя се трасето на обслужващи улици между о.т.81-о.т.296-о.т.298-о.т.99-о.т.301-о.т.302-о.т.300 и от о.т.244-о.т.242-о.т.228-о.т.242-о.т.248-о.т.247-о.т.246-о.т.245-о.т.243, с което се провеждат нови улици от о.т. 146 до о.т. 232л и от о.т.81а-о.т.298г-о.т.300а-о.т.301а-о.т.302а-о.т.99 и се осигурява габарит от 9,00м /пътно платно за движение 6,00м и два тротоара по 1,50м/.

С изготвеното предложение за изменение на ПУП – ПРЗ се подобрява транспортната достъпност в зоната, като се предлага обоснована връзка, осигуряваща транспортно обслужване на УПИ в обвръзка с ПУП – ПУР в процедура по одобряване.

Запазва се съществуващият открит отводнителен канал, разположен североизточно от територията, предмет на настоящата разработка.

С изменението на ПУП - ПРЗ се урегулират УПИ с процент на редукция min 2% до max 25%, в съответствие с изискванията на чл.16, ал.1 от ЗУТ.

Осигурява се пешеходната достъпност в територията, в габарита на уличната регулация и се предвижда възможност в обхвата на новопредвидените обслужващи улици да се реализират на елементите на техническата инфраструктура.

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-1793/29.06.2018г., 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 №15/04.07.2018г., по т.1 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.134, ал.1, т.1 и т.2, чл.134, ал.2, т.2, чл.136, ал.1 и чл.16, ал.1 от ЗУТ и като взех предвид Протокол – решение №15/04.07.2018г., по т.1 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, във връзка с чл.134, ал.1, т.1 и т.2, чл.134, ал.2, т.2, чл.136, ал.1 и чл.16, ал.1 от ЗУТ Общински съвет Бургас разрешава изработване на проект за изработване на проект за изменение на Подробен устройствен план /ПУП/-План за регулация и застрояване /ПРЗ/ за кв.1, кв.2, кв.3, кв.4, кв.5, кв.6 и кв.7 по плана на бивш Централен стопански двор, “Пет километър“, група А, гр.Бургас, с което в устройствена зона 13/Смф, в съответствие с предвижданията на ОУП на гр. Бургас се обособяват нови кв.20, кв.20а, кв.21, кв.22 и кв.23, с номерация в съответствие с ПУП – ПУР за обособяване на обслужващи улици, инфраструктурни коридори, пешеходни зони и нови квартали, одобрен Решение на Общински съвет

Бургас по Протокол №43/26.06.2018г. по т.7 от дневния ред, като в тях се урегулират нови УПИ, като вътрешните им регулационни граници се провеждат по имотните граници на ПИ по КК, изменя се трасето на обслужващи улици между о.т.81-о.т.296-о.т.298-о.т.99-о.т.301-о.т.302-о.т.300 и от о.т.244-о.т.242-о.т.228-о.т.242-о.т.248-о.т.247-о.т.246-о.т.245-о.т.243, с което се провеждат нови улици от проектна о.т. 146а до проектна о.т. 232л и от проектна о.т.81а- проектна о.т.298г-проектна о.т.300а-проектна о.т. 301а-проектна о.т.302а-о.т.99.

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 изготвят схеми по чл.108, ал.2 от ЗУТ и 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, 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.1, кв.2, кв.3, кв.4, кв.5, кв.6 и кв.7 по плана на бивш Централен стопански двор, "Пети километър", група А, гр.Бургас, с което в устройствена зона 13/Смф, в съответствие с предвижданията на ОУП на гр. Бургас се обособяват нови кв.20, кв.20а, кв.21, кв.22 и кв.23, с номерация в съответствие с ПУП – ПУР за обособяване на обслужващи улици, инфраструктурни коридори, пешеходни зони и нови квартали, одобрен Решение на Общински съвет Бургас по Протокол №43/26.06.2018г. по т.7 от дневния ред, като в тях се урегулират нови УПИ, като вътрешните им регулационни граници се провеждат по имотните граници на ПИ по КК, изменя се трасето на обслужващи улици между о.т.81-о.т.296-о.т.298-о.т.99-о.т.301-о.т.302-о.т.300 и от о.т.244-о.т.242-о.т.228-о.т.242-о.т.248-о.т.247-о.т.246-о.т.245-о.т.243, с което се провеждат нови улици от проектна о.т. 146а до проектна о.т. 232л и от проектна о.т.81а- проектна о.т.298г-проектна о.т.300а-проектна о.т. 301а-проектна о.т.302а-о.т.99.

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

Приложения: Задание за проектиране на Изменение на ПУП-ПРЗ, предложение за изменение на ПУП-ПРЗ, Протокол - решение №15/04.07.2018г., по т.1 от дневния ред на ОЕСУТ към Община Бургас.; Извадка от ОУП на гр.Бургас, ЧЗРП на централен стопански двор "Пети километър", група А, гр.Бургас, Проект за изменение на ОУП на гр.Бургас, Скица и извадка от КК и КР, издадени от СГКК – Бургас.

ДИМИТЪР НИКОЛОВ

Кмет на Община Бургас