



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

12.11.18г.



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА ОТ

ИНЖ. ЧАНКА КОРАЛСКА – ЗАМЕСТИНИК КМЕТ
„СТРОИТЕЛСТВО, ИНВЕСТИЦИИ И РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ“
НА ОБЩИНА БУРГАС

ОТНОСНО:

1. Даване на съгласие за провеждане на обслужваща улица през ПИ с идентификатор 07079.6.942 с НТП за селскостопански път – общинска собственост, съгласно предложение за Подробен устройствен план - План за улична регулация /ПУП-ПУР/ на нова обслужваща улица с начало от кръстовище на път от републиканската пътна мрежа III 9008 - кв. „Долно Езерово“ - с. Братово, през ПИ с идентификатори 07079.827.64, 07079.827.55, 07079.827.56, 07079.827.69, 07079.827.80, 07079.6.942, 07079.6.947 и 07079.6.948, в границите на устройствена зона 1/Пп, в предвиденото с ОУП разширение на кв. „Долно Езерово“, гр. Бургас.
2. Одобряване на задание за изработване на Подробен устройствен план – План за утвърждаване на трасета на обслужващи улици с начало от кръстовище на път от републиканската пътна мрежа III 9008 - кв. „Долно Езерово“ - с. Братово, през ПИ с идентификатори 07079.827.64, 07079.827.55, 07079.827.56, 07079.827.69, 07079.827.80, 07079.6.942, 07079.6.947 и 07079.6.948, в границите на устройствена зона 1/Пп, в предвиденото с ОУП разширение на кв. „Долно Езерово“, гр. Бургас.
3. Разрешаване изработване на Подробен устройствен план – План за улична регулация за утвърждаване на трасета на обслужващи улици с начало от кръстовище на път от републиканската пътна мрежа III 9008 - кв. „Долно Езерово“ - с. Братово, през ПИ с идентификатори 07079.827.64, 07079.827.55, 07079.827.56, 07079.827.69, 07079.827.80, 07079.6.942, 07079.6.947 и 07079.6.948, в границите на устройствена зона 1/Пп, в предвиденото с ОУП разширение на кв. „Долно Езерово“, гр. Бургас.

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В изпълнение на поставените в плана за развитие на Община Бургас цели за стимулиране развитието на териториите за обслужващи и производствени дейности и осигуряване на възможност за създаване на нови работни места е необходимо в новопредвидени за развитие на населените места територии да се осигури планова основа.

Основно изискване за развитието и урбанизирането на териториите е осигуряване на инфраструктура.

Настоящото предложение е изготвено във връзка с Протокол-Решение №22/26.09.2018г. по т.8 от дневния ред на ОЕСУТ при Община Бургас и инвестиционни намерения на частни субекти, собственици на поземлени имоти в границите на предвиденото разширение на населеното място, съгласно ОУП на гр. Бургас, землище на кв. „Долно Езерово“, да реализират обекти за дейности допустими по предвижданията на ОУП на гр. Бургас.

Територията е с потенциал за развитие на бизнеса и обезпечаването и с устройствен план за реализиране на елементи на пътната и техническата инфраструктура е от съществено значение за последващо реализиране на инвестиционните намерения на собствениците на ПИ в нея.

По искане с вх.№70-00-1713/10.03.15г. от „Мулти парк“ ООД с Разрешение №42/23.04.2015г. на Директор Дирекция „Строителство“ при Община Бургас, при условията на чл.124а, ал.2 от ЗУТ е разрешено изработване на ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатор 07079.827.69 по КК на гр. Бургас, местност „Черна Яна“ /бивша „Караянос“/, землище кв. „Долно Езерово“, гр. Бургас.

По искане с вх.№70-00-1927/17.03.15г. от „Атоко“ АД с Разрешение №58/28.05.2015г. на Директор Дирекция „Строителство“ при Община Бургас, при условията на чл.124а, ал.2 от ЗУТ е разрешено изработването на ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатори 07079.827.55, 07079.827.56, 07079.827.80 по КК на гр. Бургас, местност „Черна Яна“ /бивша „Караянос“/, землище кв. „Долно Езерово“, гр. Бургас. Указано е ПУП да се изготви при съобразяване с ПУП в процедура за съседен имот ПИ с идентификатор 07079.827.69 по КК и да се изготви общ ПУР за утвърждаване на трасе на нова обслужваща улица за достъп и обслужване до имотите.

Изготвен е общ ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатори 07079.827.55, 07079.827.56, 07079.827.80 и за ПИ с идентификатор 07079.827.69 по КК на гр. Бургас, местност „Черна Яна“ /бивша „Караянос“/, землище кв. „Долно Езерово“, гр. Бургас.

С ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатори 07079.827.55, 07079.827.56, 07079.827.80 и 07079.827.69, при условията на чл.16 от ЗУТ се предвижда обособяване на 10 самостоятелни УПИ, отредени за ПИ с проектни идентификатори по КК, както следва: за ПИ с идентификатори 07079.827.55 се обособяват УПИ V, отреден за ПИ с проектен идентификатор 07079.827.128, УПИ VI, отреден за ПИ с проектен идентификатор 07079.827.129, УПИ VII, отреден за ПИ с проектен идентификатор 07079.827.130 и УПИ VIII, отреден за ПИ с проектен идентификатор 07079.827.131; за ПИ с идентификатор 07079.827.56 се обособяват УПИ I, отреден за ПИ с проектен идентификатор 07079.827.124, УПИ II, отреден за ПИ с проектен идентификатор 07079.827.125 и УПИ III, отреден за ПИ с проектен идентификатор 07079.827.126; за ПИ с идентификатор 07079.827.69 се обособява УПИ X, с функционално отреждане за всички УПИ „за складово-производствена база“, и за ПИ с идентификатор 07079.827.80 се обособява УПИ IV, с функционално отреждане „за складова база за съхранение и преработка на зърно - зърнобаза“, с предвидено в тях ново свободно застрояване, посочено с ограничителни линии на застрояване, на нормативни отстояния от регулационни граници, с установяване на показатели за застрояване за устройствена зона I/Пп, както следва: Пл.застр. до 80%, Височина до 10м /Зет./, Кинт до 2.5 и Позеленяване мин. 20% и задължително паркиране в границите на УПИ. В границите на ПИ с идентификатор 07079.827.56 се обособява УПИ IX, отреден за ПИ с проектен идентификатор 07079.827.132, с функционално отреждане „за ТП“.

За ПИ 07079.827.55, 07079.827.56, 07079.827.80, 07079.827.69 по КК на гр.Бургас, за които се предлага обособяване на УПИ частите предвидени за улици ще бъдат придобити безвъзмездно от Община Бургас в условията на чл.16 от ЗУТ.

В непосредствена близост до посочените имоти са ситуирани ПИ 07079.6.947 и ПИ 07079.6.948 – общинска собственост с обща площ от 118,348 дка. За ПИ няма изготвен ПУП. Същите са с потенциал за развитие и усвояването им като УПИ за производствени дейности е приоритет на общината. Създаването на условия за изграждането на инфраструктура е първо условие за последващото урегулиране и на общинските имоти.

За осигуряване на транспортен достъп до ПИ в територията е необходимо с ПУП-ПУР да се осигурят трасета на нови обслужващи улици, по които да се осигури възможност за провеждане и на елементи на техническата инфраструктура.

С Протокол-Решение №22/26.09.2018г. по т.8 от дневния ред, ОЕСУТ при Община Бургас е изразил становище, че са налице основанията на чл.124а, ал.1 от ЗУТ за разрешаване изработване на ПУП-ПУР за утвърждаване на улична регулация, на обслужваща улица започваща от кръстовище на път от републиканската пътна мрежа III 9008 -кв. „Долно Езерово“- с. Братово, през ПИ с идентификатор 07079.827.64 – публична общинска собственост, с начин на трайно ползване за второстепенна улица, 07079.827.55 - частна собственост, с начин на трайно ползване за животновъдна ферма, 07079.827.56 - частна собственост, с начин на трайно ползване за складова база, 07079.827.69 - частна собственост, с начин на трайно ползване животновъден комплекс и 07079.827.80 – частна собственост, с начин на трайно ползване животновъден комплекс, като за осигуряване на необходимия габарит на новата улица се засягат и ПИ07079.6.942 - публична общинска собственост, с начин на трайно ползване за селскостопански, горски , ведомствен път, 07079.6.947 и 07079.6.948 - частна общинска собственост, с начин на трайно ползване за складова база в границите на устройствена зона I/ПП, в предвиденото с ОУП разширение на кв. „Долно Езерово“, гр. Бургас.

Служебно е изготвено задание за проектиране и предложение за ПУП-ПУР, с което се предлага да се регламентират трасета на обслужващи улици с начало от кръстовище на път от републиканската пътна мрежа III 9008 - кв. „Долно Езерово“ - с. Братово, през ПИ с идентификатори 07079.827.64, 07079.827.55, 07079.827.56, 07079.827.69, 07079.827.80, 07079.6.942, 07079.6.947 и 07079.6.948, в границите на устройствена зона I/Пп, в предвиденото с ОУП разширение на кв. „Долно Езерово“, гр. Бургас, които да осигурят достъп до значителен брой поземлени имоти. За ПИ 07079.827.64, 07079.6.942, 07079.6.947 и 07079.6.948 – общинска собственост изготвянето на ПУР е в условията на чл.16а от ЗУТ, тъй като същите не се урегулират.

Съгласно действащ ОУП на гр. Бургас, одобрен с Решение № 51-1/21.07.2011г. на Общинския съвет- Бургас, имотите попадат в устройствена зона I/Пп - предимно производствена устройствена зона за застрояване основно с производствени, складови, административни, търговски и обслужващи сгради и съоръжения. Допускат се изграждане на жилищни сгради и общежития за работниците, магазини и заведения за обществено хранене, хотели, здравни заведения, професионални гимназии, професионални бази и сгради на научно-експериментални бази. Не се допускат производства с вредни отделения. Допустимите показатели за застрояване за устройствената зона са, както следва: Пл.застр. до 80%, Височина до 10м /Зет./, Кинт до 2.5 и Позеленяване мин. 20%.

Съгласно предложението за ПУП, част от обслужващите улици преминават през ПИ 07079.6.942, с начин на трайно ползване - селскостопански път – общинска собственост. За провеждане на процедура по промяна на предназначението на засегнатите с плана части от общинския имот е необходимо на основание чл.30, ал.3 от ППЗОЗЗ да бъде дадено предварително съгласие от Общински съвет Бургас.

Предложението за ПУП е в съответствие с предвижданията на ОУП. В територията, съгласно схема Културно-историческо наследство към ОУП няма наличие на недвижими културни ценности.

Предвид гореизложеното и на основание чл.21, ал.1, т.11 от ЗМСМА, чл.29, ал.1 от ЗОЗЗ, чл.124а, ал.1 от ЗУТ, във връзка с чл.108, ал.2, чл.109, ал.1, т.1 и чл.110, ал.1, т.2, във връзка с чл.16а от ЗУТ и решение на ОЕСУТ, изразено с Протокол №2/24.01.2018г. по т.10 от дневния ред, предлагам Общински съвет - Бургас да вземе следното:

РЕШЕНИЕ

1. На основание чл.29, ал.1 от ЗОЗЗ Общински съвет Бургас дава предварително съгласие за провеждане на обслужваща улица през ПИ 07079.6.942, с НТП за селскостопански път – общинска собственост, предмет на Подобен устройствен план - План за улична регулация /ПУП-ПУР/ с начало от кръстовище на път от

републиканската пътна мрежа III 9008 - кв. „Долно Езерово“ - с. Братово, през ПИ с идентификатори 07079.827.64, 07079.827.55, 07079.827.56, 07079.827.69, 07079.827.80, 07079.6.942, 07079.6.947 и 07079.6.948, в границите на устройствена зона I/Пп, в предвиденото с ОУП разширение на кв. „Долно Езерово“, гр. Бургас.
Съгласието е валидно за срок от 5 години.

2. На основание чл.21, ал.1, т.11 от ЗМСМА и чл.124б, ал.1 от ЗУТ Общински съвет Бургас одобрява задание за изработване на Подробен устройствен план – План за улична регулация за утвърждаване на трасета на обслужващи улици с начало от кръстовище на път от републиканската пътна мрежа III 9008 - кв. „Долно Езерово“ - с. Братово, през ПИ с идентификатори 07079.827.64, 07079.827.55, 07079.827.56, 07079.827.69, 07079.827.80, 07079.6.942, 07079.6.947 и 07079.6.948, в границите на устройствена зона I/Пп, в предвиденото с ОУП разширение на кв. „Долно Езерово“, гр. Бургас.

3. На основание чл.21, ал.1, т.11 от ЗМСМА и чл.124а, ал.1 от ЗУТ Общински съвет Бургас разрешава изработване на Подробен устройствен план – План за улична регулация за утвърждаване на трасета на обслужващи улици с начало от кръстовище на път от републиканската пътна мрежа III 9008 - кв. „Долно Езерово“ - с. Братово, през ПИ с идентификатори 07079.827.64, 07079.827.55, 07079.827.56, 07079.827.69, 07079.827.80, 07079.6.942, 07079.6.947 и 07079.6.948, в границите на устройствена зона I/Пп, в предвиденото с ОУП разширение на кв. „Долно Езерово“, гр. Бургас.

ПУР да се съобрази с всички влезли в сила и в процедура ПУП в прилежащата територия.

ПУР да се изготви по общия ред, при осигуряване на необходимия габарит за обслужващите улици. Неразделна част от ПУР е таблицата на засегнатите имоти с баланс на територията и описани засегнатите части попадащи в трасето на предвидената обслужваща улица.

Проектът за ПУП-ПУР да се изготви в обем и съдържание, съгласно изискванията на Наредба №8 за ОС на УП, при спазване изискванията на ЗУТ и Наредба №7 за ПНУОВТУЗ.

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

Приложения: Извадка от ОУП; Протокол №2/24.01.2018г. по т.2 от дневния ред на заседание на ЕСУТ; Обща комуникационно-транспортна схема за територията на устройствени зони Смф, Пп и Ов в предвиденото разширение на населеното място, съгласно действащ ОУП на гр. Бургас /част от землището на кв. „Долно Езеро“; Техническо задание за проектиране на ПУП-ПУР по чл.125 от ЗУТ; Предложение за ПУП-ПУР.

ИНЖ. ЧАНКА КОРАЛСКА
Заместник кмет „Сградно-строителство,
инвестиции и регионално развитие“