ОБЩИНА БУРГАС
8000 Бургас, ул."Александровска" № 26
телефон: 056/840915-19; факс: 056/841314
електронна поща: obshtina@burgas.bg
www.burgas.bg

BURGAS MUNICIPALITY
26, Aleksandrovska Street, 8000 Burgas, Bulgaria
Phone: +35956/840915-19; Fax: +35956/841314
e-mail: obshtina@burgas.bg
www.burgas.bg

ПКУГ ГКПЗ 15.09.25

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. БУРГАС

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ БУРГАС
Регистрационен индекс и дата
08-00-17386/15.08.25г.

ОБЩИНА БУРГАС
Изх. № 61-00-323 / дата 14. 08. 2025

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
ОТ
ДИМИТЪР НИКОЛОВ - КМЕТ НА ОБЩИНА БУРГАС

ОТНОСНО: Одобряване на проект за Изменение на Подробен устройствен план - план за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) за УПИ V-71,75 и УПИ IV-66,71,75 в кв.9, УПИ II-66,71,90 и УПИ III-71 в кв.4 и УПИ V-66,71 в кв.4а по плана на ПЗ "Юг-запад" (ПИ с идентификатори 07079.663.703, 07079.663.676, 07079.663.677, 07079.663.675 и 07079.663.670 по КККР на гр.Бургас) и изменение на ПУП-ПУР на улица с о.т.95-156-262-261, улица с о.т.231-230-235-235а-235б-236-237-238-178а и улица с о.т.178-178а-179-189-190-191 по плана на ПЗ "Юг-запад", гр.Бургас;

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

С Решение по т.4 от Протокол № 23/29.04.2025г. на Общински съвет Бургас е одобрено задание и е разрешено изработване на служебен проект за Изменение на Подробен устройствен план - план за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) за УПИ V-71,75 и УПИ IV-66,71,75 в кв.9, УПИ II-66,71,90 и УПИ III-71 в кв.4 и УПИ V-66,71 в кв.4а по плана на ПЗ "Юг-запад" (ПИ с идентификатори 07079.663.703, 07079.663.676, 07079.663.677, 07079.663.675 и 07079.663.670 по КККР на гр.Бургас) и изменение на ПУП-ПУР на улица с о.т.95-156-262-261, улица с о.т.231-230-235-235а-235б-236-237-238-178а и улица с о.т.178-178а-179-189-190-191 по плана на ПЗ "Юг-запад", гр.Бургас.

След обследване на терени - общинска собственост, във връзка с реализирането на капиталовата програма на община Бургас и необходимостта от създаването на допълнителни обекти за образователна, социална и техническа инфраструктура в разполагаемата общинска собственост и с оглед оптимизиране на градоустройствената основа за осъществяване на инвестиционните намерения на Община Бургас, възниква необходимостта от изготвяне на проект за изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ V-71,75 и УПИ IV-66,71,75 в кв.9, УПИ II-66,71,90 и УПИ III-71 в кв.4 и УПИ V-66,71 в кв.4а по плана на ПЗ "Юг-запад" (ПИ с идентификатори 07079.663.703, 07079.663.676, 07079.663.677, 07079.663.675 и 07079.663.670 по КККР на гр.Бургас).

Същите са разположени в близост един до друг, в територия с предстоящо подобряване на техническата и транспортна инфрастурктура. Терените са с комуникативно местоположение в близост до главна пътна артерия на град Бургас – бул. „Захари Стоянов“.

Към настоящия момент УПИ V-71,75 и УПИ IV-66,71,75 в кв.9, УПИ II-66,71,90 и УПИ III-71 в кв.4 и УПИ V-66,71 в кв.4а по плана на ПЗ "Юг-запад" попадат в различни квартали и същите са разделени от нереализирана улици, предвидени по действащ ПУП-ПУР.

Окрупняването на горецитираните УПИ в един нов урегулиран поземлен имот – публична общинска собственост, би позволило по-добро планировъчно решение на бъдещата инициатива и ще доведе до оптимизиране на площите, необходими за реализиране на улична мрежа, без да затруднява комуникацията на зоната.

Съгласно ОУП на гр.Бургас, одобрен с Решение 51-1/21.07.2011г. на Общински съвет Бургас, територията попада в устройствена зона 22/Смф - многофункционална устройствена зона с преобладаващо обществено обслужване, търговия, безвредни производства и складове, спорт и атракции и други допълващи функции без да се допускат обекти за дейности с вредни отделяния и влияния, с

допустими градоустройствени показатели за застрояване, както следва: Височина – до 5ет (до 15м.); П.застр. – до 60%; Кинт – до 3,0; П.озел. – мин.30%.

С Решение № 36-17/27.05.2014г. на Общински съвет Бургас е одобрен ПУП-ПРЗ в територията на ПЗ „Юг-запад“, част от зоната за въздействие по „Интегриран план за градско възстановяване и развитие на гр.Бургас“, с който се предвиждат нови обслужващи улици, нови квартали кв.8 и кв.9 и нови УПИ с конкретизирано застрояване и предназначение и самостоятелен устройствен режим, при съобразяване с предвижданията на ОУП на гр.Бургас за устройствена зона 22/Смф.

Съгласно плана, в кв.4 са обособени: УПИ V-71,75 с функционално отреждане „за спортно училище“; УПИ IV-66,71,75 и УПИ III-71 и двата с функционално отреждане „за инфраструктура и улично озеленяване“; УПИ II-66,71,90 с функционално отреждане „за научно-изследователски и технологичен център, бизнес инкубатор“ и в кв.4а е обособен УПИ V-66,71 с функционално отреждане „за научно-изследователски и технологичен център, бизнес инкубатор“.

В УПИ V-71,75, кв.4 е предвидено ново свободно застрояване, указано с ограничителни линии на застрояване, на нормативни отстояния от регулационните граници, с градоустройствени показатели за застрояване, както следва: Височина – до 5ет (до 15м.); П.застр. – до 40%; Кинт – до 1,2; П.озел. – мин.20%.

В УПИ II-66,71,90 в кв.4 и в УПИ V-66,71 в кв.4а е предвидено ново свободно застрояване, указано с ограничителни линии на застрояване, на нормативни отстояния от регулационните граници, с градоустройствени показатели за застрояване за устройствена зона 22/Смф, както следва: Височина – до 4ет (до 12м.); П.застр. – до 50%; Кинт – до 3,0; П.озел. – мин.50% и паркиране в границите на УПИ.

С Решение по т.37 от Протокол №11/25.06.2024г. на Общински съвет Бургас е одобрено изменение на регулационните планове на зона „А“ и зона „Д“ по плана на ж.р. „Меден Рудник“, гр.Бургас и регулационния план на Промишлена зона „Юг-запад“, гр.Бургас, с цел образуване на ново кръгово кръстовище при о.т.97 на бул. „Захари Стоянов“ (републикански път II-79) при разклона за кв. Горно Езерово, гр.Бургас (републикански път III-7909), ново кръгово кръстовище при о.т.7 при пресичането на бул. „Захари Стоянов“ (републикански път II-79) с ул. „Георги Попаянов“, ж.р. „Меден Рудник“, гр.Бургас, обособяване на трасе на обслужваща улица в ПЗ „Юг-Запад“, с което се изменя регулацията на УПИ, изменят се и се обособяват нови квартали и се обособяват нови УПИ.

Съгласно одобрения проект, УПИ V-71,75 „за спортно училище“ и УПИ IV-66,71,75 „за инфраструктура и улично озеленяване“ попадат в границите на нов кв.9, като части от тях и от УПИ III-71 „за инфраструктура и улично озеленяване“ и УПИ II-66,71,90 „за научно-изследователски и технологичен център, бизнес инкубатор“ в кв.4, попадат в трасетата на новопредвидени улици.

С проекта за изменение на Подробен устройствен план - план за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) за УПИ V-71,75 и УПИ IV-66,71,75 в кв.9, УПИ II-66,71,90 и УПИ III-71 в кв.4 и УПИ V-66,71 в кв.4а по плана на ПЗ "Юг-запад" (ПИ с идентификатори 07079.663.703, 07079.663.676, 07079.663.677, 07079.663.675 и 07079.663.670 по КККР на гр.Бургас) и изменение на ПУП-ПУР на улица с о.т.95-156-262-261, улица с о.т.231-230-235-235а-235б-236-237-238-178а и улица с о.т.178-178а-179-189-190-191 по плана на ПЗ "Юг-запад", гр.Бургас, УПИ V-71,75 и УПИ IV-66,71,75 в кв.9, УПИ II-66,71,90 и УПИ III-71 в кв.4 и УПИ V-66,71 в кв.4а по плана на ПЗ "Юг-запад" се обединяват в един нов УПИ II-100, отреден за нов ПИ с проектен идентификатор 07079.663.100 в кв.4 с функционално отреждане „за образователна инфраструктура и озеленяване“, при което отпада улична регулация с о.т.230-235-235а-235б-236-237-238, улична регулация с о.т. 178а-179-189-190-191 и се изменя улична регулация с о.т.95-156-262-261, улична регулация с о.т.238-178-178а, улична регулация с о.т.191-192 и се провежда нова улична регулация с о.т.235-235а-235б-236-237-238-140, като се изменят и бордюрни линии.

В новообразувания УПИ II-100 „за образователна инфраструктура и озеленяване“ се предвижда ново свободно застрояване, указано с ограничителни линии, на нормативни отстояния от регулационните граници с допустими градоустройствени показатели за застрояване за устройствена зона „Смф“, както следва: Височина – до 12м.; П.застр. – до 60%; Кинт – до 1.0; П.озел. – мин.40% и паркиране в границите на УПИ.

С проекта е запазено предвиждането на УПИ V-71,75, кв.9 по плана на ПЗ „Юг-запад“, гр.Бургас по действащ ПУП – за образователна инфраструктура и предвижданията на УПИ IV-66,71,75 в кв.9 и УПИ III-71 в кв.4 „за озеленяване“, като части от функционалното отреждане на новообразувания УПИ II-100 в кв.4.

В съответствие с изменението на ПУП е изготвен ТЧ, с координатен регистър и баланс на територията, съгласуван от Главен експерт „Геодезия“ на Община Бургас.

Разработката е разгледана на заседание на ОЕСУТ при Община Бургас, който с решение обективирано в Протокол № 9/21.05.2025г. по т.8 от дневния ред е приел представения проект.

Представено е становище изх.№ ПД-1910/1/17.06.2025г. на РИОСВ-Бургас, в което е указано, че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС и че в имотите няма пясъчни дюни.

Проектът за изменение на ПУП е съобщен в Държавен вестник бр.48/13.06.2025г. Видно от акт за приключило обявяване от 14.07.2025г. в законоустановения срок не са постъпили жалби и възражения.

В съответствие с проекта за изменение на ПУП е изготвен проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, като е представено удостоверение за приемане на проект за изменение на КККР № 25-243202-06.08.2025г., ведно с приложение към него, издадени от СГКК – гр. Бургас.

Проектът е изготвен в обем и съдържание, съгласно изискванията на ЗУТ, Наредба №8/МРРБ за ОС на УП и Наредба №7/МРРБ за ПНУОВТУЗ, окомплектован с извадка от действащ ПУП, изменение на план за регулация, план за регулация, план за регулация и застрояване и трасировъчен чертеж, изработени върху актуална кадастрална основа.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 11 от ЗМСМА, чл.134, ал.1, т.2 от ЗУТ и чл. 129, ал.1 от ЗУТ, Протокол-Решение № 10/04.06.2025г. по т.8 от дневния ред на ОЕСУТ при Община Бургас, становище изх.№ ПД-1910/1/17.06.2025г. на РИОСВ-Бургас, акт за приключило обявяване от 14.07.2025г., удостоверение за приемане на проект за изменение на КККР № 25-243202-06.08.2025г., ведно с приложение към него, издадени от СГКК – гр. Бургас, предлагам Общински съвет Бургас да вземе следното:

Р Е Ш Е Н И Е:

1.На основание чл. 21, ал. 1, т.8 от ЗМСМА и чл.129, ал.1 от ЗУТ, Общински съвет Бургас одобрява изменение на Подробен устройствен план - план за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) за УПИ V-71,75 и УПИ IV-66,71,75 в кв.9, УПИ II-66,71,90 и УПИ III-71 в кв.4 и УПИ V-66,71 в кв.4а по плана на ПЗ "Юг-запад" (ПИ с идентификатори 07079.663.703, 07079.663.676, 07079.663.677, 07079.663.675 и 07079.663.670 по КККР на гр.Бургас) и изменение на ПУП-ПУР на улица с о.т.95-156-262-261, улица с о.т.231-230-235-235а-235б-236-237-238-178а и улица с о.т.178-178а-179-189-190-191 по плана на ПЗ "Юг-запад", гр.Бургас, с който УПИ V-71,75 и УПИ IV-66,71,75 в кв.9, УПИ II-66,71,90 и УПИ III-71 в кв.4 и УПИ V-66,71 в кв.4а по плана на ПЗ "Юг-запад" се обединяват в един нов УПИ II-100, отреден за нов ПИ с проектен идентификатор 07079.663.100 в кв.4 с функционално отреждане „за образователна инфраструктура и озеленяване“, при което отпада улична регулация с о.т.230-235-235а-235б-236-237-238, улична регулация с о.т. 178а-179-189-190-191 и се изменя улична регулация с о.т.95-156-262-261, улична регулация с о.т.238-178-178а, улична регулация с о.т.191-192 и се провежда нова улична регулация с о.т.235-235а-235б-236-237-238-140, като се изменят и бордюрни линии, с предвидено в новообразувания УПИ II-100 „за образователна инфраструктура и озеленяване“ в кв.4 ново свободно застрояване, указано с ограничителни линии, на нормативни отстояния от регулационните граници с допустими градоустройствени показатели за застрояване за устройствена зона „Смф“, както следва: Височина – до 12м.; П.застр. – до 60%; Кинт – до 1.0; П.озел. – мин.40% и паркиране в границите на УПИ, съгласно 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.

<u>Приложения</u>: Протокол-Решение № 10/04.06.2025г. по т.8 от дневния ред на ОЕСУТ при Община Бургас, становище изх.№ ПД-1910/1/17.06.2025г. на РИОСВ-Бургас, акт за приключило обявяване от 14.07.2025г., удостоверение за приемане на проект за изменение на КККР №25-243202-06.08.2025г.,

ведно с приложение към него, издадени от СГКК – гр. Бургас; Проект за изменение на Подробен устройствен план - план за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) за УПИ V-71,75 и УПИ IV-66,71,75 в кв.9, УПИ II-66,71,90 и УПИ III-71 в кв.4 и УПИ V-66,71 в кв.4а по плана на ПЗ "Юг-запад" (ПИ с идентификатори 07079.663.703, 07079.663.676, 07079.663.677, 07079.663.675 и 07079.663.670 по КККР на гр.Бургас) и изменение на ПУП-ПУР на улица с о.т.95-156-262-261, улица с о.т.231-230-235-235а-235б-236-237-238-178а и улица с о.т.178-178а-179-189-190-191 по плана на ПЗ "Юг-запад", гр.Бургас.

ДИМИТЪР НИКОЛОВ
Кмет на Община Бургас