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

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. БУРГАС

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ БУРГАС
Рег. входящ индекс и дата
08-00-17868/10.12.22

ОБЩИНА БУРГАС
Рег. индекс и дата
61-00-491/ 10. 12. 2022

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
ОТ
ИНЖ. ЧАНКА КОРАЛСКА – ЗАМЕСТНИК – КМЕТ „СТРОИТЕЛСТВО, ИНВЕСТИЦИИ И РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ“

ОТНОСНО:

1. **Разширяване на обхвата на ПУП, допуснат с Решение №28-11/30.11.2021г. на Общински съвет Бургас;**

2. **Одобряване на задание по реда на чл. 124б, ал. 1 от ЗУТ, във връзка с чл. 125, ал. 1 от ЗУТ за изработване на проект за Изменение на Подробен устройствен план - план за регулация /ПУП-ПР/ за УПИ I, II и IV в кв.8 и за УПИ II, IV и V в кв.7 и по плана на в.з. „Минерални бани“ гр.Бургас; частично изменение на улична регулация на обслужваща улица, разположена североизточно от УПИ V, кв.7 и частично изменение на улична регулация на обслужваща улица с о.т.51-52-53-54-55-56-57 по плана на в.з. „Минерални бани“ гр.Бургас; Подробен устройствен план - план за регулация и застрояване /ПУП-ПРЗ/ за ПИ с идентификатори 07079.13.639, 07079.13.433, 07079.13.427, 07079.13.432, 07079.13.429 и 07079.13.446 по КККР на гр.Бургас в землището на кв.Банево, гр.Бургас и Подробен устройствен план - План за регулация /ПУП-ПР/ за ПИ с идентификатори 07079.13.1960, 07079.13.1525, 07079.13.136, 07079.13.121, 07079.13.123, 07079.13.134, 07079.13.135, 07079.13.137, част от 07079.13.46, част от 07079.13.122 и част от 07079.13.51 по КККР на гр.Бургас в землището на кв.Банево, гр.Бургас; Подробен устройствен план - план за улична регулация /ПУП-ПУР/ за трасе на обслужващи улици за осигуряване на транспортен достъп от в.з. „Минерални бани“, гр. Бургас до имоти в територия с устройствен режим "02573/13" по ОУП на гр.Бургас.**

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

С Решение №28-11/30.11.2021г., Общински съвет Бургас е разрешил изработването на Изменение на Подробен устройствен план – план за регулация и застрояване /ПУП-ПРЗ/ в кв.7 и кв.8 по плана на в.з. „Минерални бани“ гр.Бургас, Подробен устройствен план - план за регулация и застрояване /ПУП-ПРЗ/ за ПИ с идентификатори 07079.13.1960, 07079.13.1525, 07079.13.639, 07079.13.136 и 07079.13.433 в землището на кв.Банево и Подробен устройствен план – план за улична регулация /ПУП-ПУР/ за трасе на обслужващи улици за осигуряване на транспортен достъп от в.з. „Минерални бани“, гр. Бургас до имоти в устройствена зона 02573/13 по ОУП на гр.Бургас.

Решението е взето във връзка с инвестиционните намерения на Община Бургас за благоустрояване на прилежащите територии към парк „Минерални бани“, гр.Бургас.

С Решение по т.15 от Протокол №46/20.12.2022г., Общински съвет Бургас е одобрил идейна концепция за Археологически и термален парк „Акве Калиде – Бургаски минерални бани“ и

Генерален план за развитие на различни тематични и функционални зони в парк „Бургаски минерални бани“, обхващащ ПИ с идентификатори 07079.13.1958, 07079.13.1959, 07079.13.1960, 07079.13.1957, част от 07079.13.213, 07079.13.1522, 07079.13.1523, 07079.13.1524, 07079.13.1525, 07079.13.1514, 07079.13.1511, 07079.701.75, 07079.701.409, 07079.701.496, 07079.701.68, 07079.701.69, 07079.701.407, 07079.701.406, 07079.701.74, част от 07079.701.411, 07079.701.90, част от 07079.701.444, 07079.701.445 по КККР на гр. Бургас“.

С предвидените дейности ще се създаде база и условия за превръщането на парк „Бургаски минерални бани“ в цялостен археологически и рекреационен комплекс, предлагащ различни по своя характер услуги, но обединени, запазващи и развиващи богатото историческото минало и туристическия потенциал на територията.

Съгласно действащ ОУП на гр.Бургас, одобрен с Решение № 51-1/21.07.11г. на Общински съвет Бургас, разработваната територия попада частично в:

- устройствена зона 02573/13 – територия с преобладаващи курортни функции, с показатели за застрояване, както следва: Височина - до 10м.; П застр. - до 30%; Кинт. - до 1.2; П озел. - минимум 60%. В границите ѝ се допуска изграждане на курортни обекти за настаняване, жилищни сгради за постоянно обитаване, в т.ч. за настаняване на курортисти, сгради за обществено обслужващи дейности, спортни и рекреационни обекти и съоръжения, курортни паркове и други озеленени площи за широко обществено ползване, обекти на транспорта и движението, обекти и съоръжения за стопанско и инфраструктурно обслужване.

- устройствена зона 1/Ок - устройствена зона за рекреационни дейности с преобладаващи курортни функции, с показатели за застрояване, както следва: Височина - до 5ет. /до 15м./; П застр. - до 30%; Кинт. - до 1.5; П озел. - минимум 60%. В границите им с изключение на морските плажове се допуска изграждане на: курортни обекти за настаняване, жилищни сгради за постоянно обитаване, в т.ч. за настаняване на курортисти, сгради за обществено обслужващи дейности, спортни и рекреационни обекти и съоръжения, курортни паркове и други озеленени площи за широко обществено ползване, обекти на транспорта и движението, обекти и съоръжения за стопанско и инфраструктурно обслужване.

ПИ с идентификатори 07079.13.1960 и 07079.13.1525 по КК на гр.Бургас попадат в устройствена зона „ 02573/7“ - терени за озеленяване.

Със Заповед №253/06.03.1990г. на Общински народен съвет – гр.Бургас е одобрен цялостен регулационно-застроителен план на в.з. „Минерални бани“. В североизточната част на вилната зона, където са разположени квартали 7 и 8 са обособени имоти с отреждане за парк, озеленяване, курортни дейности, санаториуми и спорни комплекси. Преобладаващата част от територията на кварталите е общинска собственост.

Със Заповед №2238/13.09.2012г. на Зам.-кмет на Община Бургас, при съобразяване с археологическите разкопки, е одобрено изменение на ПУП-ПР на УПИ I и II в кв.7 и ПУП-ПУР на улица с о.т.39,35,36,37 и 38 по плана на в.з. „Минерални бани“, гр. Бургас, с което се обособява самостоятелен УПИ за „за музейна експозиция, археология и посетителски център“.

С решение по т.14 от Протокол №32/31.10.2017г. на Общински съвет Бургас е допуснато изработване на ПУП-ПРЗ за имоти в обхват на част от устройствена зона 02573/13 по ОУП на гр. Бургас. Разработката е в процедура по одобряване. Същата е съгласувана от Министъра на културата с писмо изх.№СТ-84-241/13.07.2022г.

Към момента допуснатия с Решение №28-11/30.11.2021г. на Общински съвет Бургас ПУП не е одобрен.

В процеса на разработване на проекта за изменение на Подробен устройствен план – план за регулация и застрояване /ПУП-ПРЗ/ в кв.7 и кв.8 по плана на в.з. „Минерални бани“ гр.Бургас, Подробен устройствен план - план за регулация и застрояване /ПУП-ПРЗ/ за ПИ с идентификатори 07079.13.1960, 07079.13.1525, 07079.13.639, 07079.13.136 и 07079.13.433 в землището на кв.Банево и Подробен устройствен план – план за улична регулация /ПУП-ПУР/ за трасе на обслужващи улици за осигуряване на транспортен достъп от в.з. „Минерални бани“, гр. Бургас до имоти в устройствена зона 02573/13 по ОУП на гр.Бургас, допуснат с Решение №28-11/30.11.2021г. на Общински съвет Бургас, е установено, че с оглед безпроблемно прилагане на новопредвидената улична регулация, е

целесъобразно обхватът на разработката да бъде разширен със засегнатите с ПУП-ПУР неурегулирани поземлени имоти като тези от тях, представляващи частна собственост се урегулират, при условията на чл.16, ал.1 от ЗУТ.

От експерти в Дирекция „Устройство на територията“ на Община Бургас са изготвени техническо задание и скица-предложение за Изменение на Подробен устройствен план - план за регулация /ПУП-ПР/ за УПИ I, II и IV в кв.8 и за УПИ II, IV и V в кв.7 и по плана на в.з. „Минерални бани“ гр.Бургас; частично изменение на улична регулация на обслужваща улица, разположена североизточно от УПИ V, кв.7 и частично изменение на улична регулация на обслужваща улица с о.т.51-52-53-54-55-56-57 по плана на в.з. „Минерални бани“ гр.Бургас; Подробен устройствен план - план за регулация и застрояване /ПУП-ПРЗ/ за ПИ с идентификатори 07079.13.639, 07079.13.433, 07079.13.427, 07079.13.432, 07079.13.429 и 07079.13.446 по КККР на гр.Бургас в землището на кв.Банево, гр.Бургас и Подробен устройствен план - План за регулация /ПУП-ПР/ за ПИ с идентификатори 07079.13.1960, 07079.13.1525, 07079.13.136, 07079.13.121, 07079.13.123, 07079.13.134, 07079.13.135, 07079.13.137, част от 07079.13.46, част от 07079.13.122 и част от 07079.13.51 по КККР на гр.Бургас в землището на кв.Банево, гр.Бургас; Подробен устройствен план - план за улична регулация /ПУП-ПУР/ за трасе на обслужващи улици за осигуряване на транспортен достъп от в.з. „Минерални бани“, гр. Бургас до имоти в територия с устройствен режим "02573/13" по ОУП на гр.Бургас, с които се предлага:

- да се разширят границите на населеното място, като за ПИ с идентификатори 07079.13.1525, 07079.13.1960, 07079.13.136 и част от 07079.13.46 по КК на гр.Бургас, УПИ II „за парк“, кв.7, УПИ I „за паркоустрояване и озеленяване“, кв.8, част от обслужваща улица, разположена североизточно от УПИ V, кв.7 и улична регулация между о.т.56 и о.т.57 се обособи един нов УПИ с функционално отреждане „за парк“;
- да отпадне частично уличната регулация на обслужваща улица, разположена североизточно от УПИ V, кв.7 , като се приобщи към новия УПИ „за парк“;
- да се предвиди частично изменение на улична регулация на обслужваща улица с о.т.51-52-53-54-55-56-57 по плана на в.з. „Минерални бани“ гр.Бургас, като уличната регулация се проведе по границите на ПИ с идентификатор 07079.701.409 по КККР на гр.Бургас и да отпадне участъкът между о.т.56 и о.т.57, като същият се приобщи към новообразувания УПИ „за парк“ в кв.7;
- да се предвиди изменение на източната улично-регулационна граница на УПИ IV, кв.7 като същата се проведе по имотната граница от кадастралната карта;
- кв.7 и кв.8 да се обединят в нов кв.7;
- УПИ IV и УПИ II-729,730 в кв.7 да се отредят за съответните им ПИ по КККР като се промени кварталът, в който попадат – от кв.8 в нов кв.7
- ПИ с идентификатори 07079.13.639, 07079.13.433, 07079.13.427, 07079.13.432, 07079.13.429 и 07079.13.446 по КККР на гр.Бургас, представляващи частна собственост да се урегулират при условията на чл.16 от ЗУТ като за всеки от тях да се образува нов УПИ с функционално отреждане „за курортни дейности“ с предвидено ново свободно нискоетажно застрояване, указано с ограничителни линии на застрояване, на нормативни отстояния от регулационните граници с градоустройствени показатели за застрояване, в съответствие с утвърдените за устройствена зона „02573/13“ по ОУП на гр.Бургас, както следва: Височина - до 10м.; П застр. - до 30%; Кинт. - до 1.2; П озел. - минимум 60%, задължително паркиране в границите на имота, с приложен коефициент на редукция до 25%.
- За ПИ с идентификатори 07079.13.134, 07079.13.135, част от 07079.13.122, част от 07079.12.138, 07079.13.137 и 07079.13.123, представляващи общинска собственост, да се обособи един нов УПИ с функционално отреждане „за озеленяване и техническа инфраструктура“;

С ПУП да се предвиди трасе на нова обслужваща улица за осигуряване на транспортен достъп от в.з. „Минерални бани“, гр. Бургас до имоти в устройствена зона 02573/13 по ОУП на гр.Бургас с габарит 12м., съобразена с трасето на горски ведомствени пътища, представляващи ПИ с идентификатори 07079.13.51 и 07079.13.138 по КК на гр.Бургас и с ПИ с идентификатор

07079.13.3431, представляващ публична общинска собственост с НТП за второстепенна улица, в обвръзка с действащата регулация на в.з. „Минерални бани“ и „ПУП-ПРЗ за имоти в устройствена зона „02573/13“ по ОУП на гр. Бургас“ /в процедура/ и да се предвидят нови обслужващи улици с габарит 11м. в обвръзка с действащата улична регулация на в.з. „Минерални бани“ при о.т.60.

Техническото задание и предложението са разгледани на заседание на Общински експертен съвет по устройство на територията, проведено на 09.12.2025г. С решение, обективирано в Протокол № 24/09.12.2025г. по т.13 от дневния ред, ОЕСУТ е изразил положително становище.

Предвид гореизложеното и на основание чл.21, ал.1, т.8 и т.11 от ЗМСМА, чл.124а, ал.1, чл.124б, ал.1 и чл.125, ал.1, във връзка с чл.16, ал.1 от ЗУТ и като взех предвид решение на ОЕСУТ, изразено с Протокол – Решение №24/09.12.2025г. по т.13 от дневния ред на ОЕСУТ при Община Бургас, предлагам Общински съвет Бургас да вземе следното:

РЕШЕНИЕ:

1. **На основание чл. 21, ал.1, т.8 от ЗМСМА и чл.124а, ал.1 от ЗУТ, Общински съвет Бургас допуска разширяване на обхвата на ПУП, допуснат с Решение №28-11/30.11.2021г. на Общински съвет Бургас, като разрешава изработване на проект за Изменение на Подробен устройствен план - план за регулация /ПУП-ПР/ за УПИ I, II и IV в кв.8 и за УПИ II, IV и V в кв.7 и по плана на в.з. „Минерални бани“ гр.Бургас; частично изменение на улична регулация на обслужваща улица, разположена североизточно от УПИ V, кв.7 и частично изменение на улична регулация на обслужваща улица с о.т.51-52-53-54-55-56-57 по плана на в.з. „Минерални бани“ гр.Бургас; Подробен устройствен план - план за регулация и застрояване /ПУП-ПРЗ/ за ПИ с идентификатори 07079.13.639, 07079.13.433, 07079.13.427, 07079.13.432, 07079.13.429 и 07079.13.446 по КККР на гр.Бургас в землището на кв.Банево, гр.Бургас и Подробен устройствен план - План за регулация /ПУП-ПР/ за ПИ с идентификатори 07079.13.1960, 07079.13.1525, 07079.13.136, 07079.13.121, 07079.13.123, 07079.13.134, 07079.13.135, 07079.13.137, част от 07079.13.46, част от 07079.13.122 и част от 07079.13.51 по КККР на гр.Бургас в землището на кв.Банево, гр.Бургас; Подробен устройствен план - план за улична регулация /ПУП-ПУР/ за трасе на обслужващи улици за осигуряване на транспортен достъп от в.з. „Минерални бани“, гр. Бургас до имоти в територия с устройствен режим "02573/13" по ОУП на гр.Бургас;**

2. **На основание чл.21, ал.1, т.11 от ЗМСМА, чл. 124б, ал. 1 от ЗУТ, във връзка с чл. 125, ал. 1 от ЗУТ, Общински съвет Бургас одобрява задание за изработване на проект за Изменение на Подробен устройствен план - план за регулация /ПУП-ПР/ за УПИ I, II и IV в кв.8 и за УПИ II, IV и V в кв.7 и по плана на в.з. „Минерални бани“ гр.Бургас; частично изменение на улична регулация на обслужваща улица, разположена североизточно от УПИ V, кв.7 и частично изменение на улична регулация на обслужваща улица с о.т.51-52-53-54-55-56-57 по плана на в.з. „Минерални бани“ гр.Бургас; Подробен устройствен план - план за регулация и застрояване /ПУП-ПРЗ/ за ПИ с идентификатори 07079.13.639, 07079.13.433, 07079.13.427, 07079.13.432, 07079.13.429 и 07079.13.446 по КККР на гр.Бургас в землището на кв.Банево, гр.Бургас и Подробен устройствен план - План за регулация /ПУП-ПР/ за ПИ с идентификатори 07079.13.1960, 07079.13.1525, 07079.13.136, 07079.13.121, 07079.13.123, 07079.13.134, 07079.13.135, 07079.13.137, част от 07079.13.46, част от 07079.13.122 и част от 07079.13.51 по КККР на гр.Бургас в землището на кв.Банево, гр.Бургас; Подробен устройствен план - план за улична регулация /ПУП-ПУР/ за трасе на обслужващи улици за осигуряване на транспортен достъп от в.з. „Минерални бани“, гр. Бургас до имоти в територия с устройствен режим "02573/13" по ОУП на гр.Бургас.**

ПУП да се изготви съгласно изискванията на ЗУТ, Наредба №7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони и Наредба №8 за обем и съдържание на устройствените планове.

Към ПУП да се изготви трасировъчен чертеж с координатен регистър и баланс на територията.

Новообразуваните УПИ да се отредят за ПИ с нови проектни идентификатори по кадастрална карта.

В съответствие с ПУП да се изготви проект за изменение на кадастралната карта.

Към ПУП да се изготвят схеми по части, съгласувани с експлоатационните Дружества.

Инвестиционното намерение подлежи на съгласуване с РИОСВ-Бургас.

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

Приложения: Протокол – Решение №24/09.12.2025г. по т.13 от дневния ред на ОЕСУТ при Община Бургас; Решение №28-11/30.11.2021г. на Общински съвет Бургас; Скици на ПИ, издадени от СГКК-гр.Бургас; Техническо задание и скица-предложение за ПУП.

ИНЖ. ЧАНКА КОРАЛСКА
Заместник-кмет „СИРР" на Община Бургас