

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



АКУТ
ПКПВ
15.09.2025

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. БУРГАС



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА ОТ

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

ОТНОСНО:

1. Разрешение по реда на чл. 124а, ал.1, във връзка с чл.16, ал.1 от ЗУТ за изработване на проекти за:
 - 1.1. Подробен устройствен план – План за регулация и застрояване /ПУП-ПРЗ/ за ПИ с идентификатори 07079.12.804, 07079.702.68, 07079.12.2179 и 07079.12.2180 по КК на гр. Бургас, местност „До шосето“ (бивша местност „Шосе бою“), землище на кв. Ветрен, гр. Бургас;
 - 1.2. Подробен устройствен план - план за улична регулация (ПУП-ПУР) за утвърждаване на трасета на нови обслужващи улици и изменение на Подробен устройствен план – План за улична регулация /ПУП - ПУР/ на улица с о.т. 107-108 по плана на кв. Ветрен, гр. Бургас, по реда на чл. 16а от ЗУТ, за осигуряване на транспортен достъп до имоти, находящи се в местност „До шосето“, землище на кв. Ветрен, гр. Бургас, в разширението на населеното място по ОУП на гр. 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 проекти за:
 - 2.1. Подробен устройствен план – План за регулация и застрояване /ПУП-ПРЗ/ за ПИ с идентификатори 07079.12.804, 07079.702.68, 07079.12.2179 и 07079.12.2180 по КК на гр. Бургас, местност „До шосето“ (бивша местност „Шосе бою“), землище на кв. Ветрен;
 - 2.2. Подробен устройствен план – план за улична регулация (ПУП-ПУР) за утвърждаване на трасета на нови обслужващи улици и изменение на Подробен устройствен план – План за улична регулация /ПУП - ПУР/ на улица с о.т. 107-108 по плана на кв. Ветрен, гр. Бургас за осигуряване на транспортен достъп до имоти, находящи се в местност „До шосето“, землище на кв. Ветрен, гр. Бургас, в разширението на населеното място по ОУП на гр. Бургас.

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Бургас са постъпили заявление с вх.№ 94-01-31561/10/31.03.2025г., подадено от И
А и И Д, допълнено с вх.№ 94-01-21360/1/15.09.2025г. от нови

възложители М. Т. и И. Д., чрез упълномощено лице, с искане за разрешаване изработването на Подробен устройствен план – План за регулация и застрояване /ПУП-ПРЗ/ за ПИ с идентификатори 07079.12.804 и 07079.702.68 по КК на гр. Бургас, местност До шосето (бивша местност „Шосе бою“), землище на кв. Ветрен, изменение на ПУП - ПУР на съществуваща улица в участъка на о.т.107 - о.т.108 по плана на кв. Ветрен, гр. Бургас и ПУП - ПУР за осигуряване на транспортен достъп до новообразуваните УПИ, находящи се в местност „До шосето“, землище на кв. Ветрен, гр. Бургас, в разширението на населеното място по ОУП на гр. Бургас, устройствена зона 1/Жм и устройствена зона 3/Оз по ОУП на гр. Бургас и заявление с вх.№ 94-01-32167/2/04.02.2025г., подадено от наследници на П. К., Р. П. и А. К., с искане за разрешаване изработването на ПУП-ПРЗ за ПИ 07079.12.2180 и ПИ 07079.12.2179 по КК на гр. Бургас, местност До шосето (б. м. Шосе бою), землище на кв. Ветрен и изменение на ПУП - ПУР на съществуваща улица в участъка на о.т.107 - о.т.108 по плана на кв. Ветрен, гр. Бургас и ПУП - ПУР за осигуряване на транспортен достъп до новообразуваните УПИ, находящи се в местност До шосето, землище на кв. Ветрен, гр. Бургас, в разширението на населеното място по ОУП на гр. Бургас, устройствена зона 1/Жм и устройствена зона 3/Оз по ОУП на гр. Бургас, обвързани с уличната мрежа на кв. Ветрен, гр. Бургас.

Към заявленията са приложени: Нотариален акт № 6, том IV, рег.№ 6343, дело № 565 от 06.06.2023г., вписан в служба по вписванията гр. Бургас с вх.рег.№ 7673 от 06.06.2023г., акт № 69, том 23, дело № 4402; Скица от СГКК - Бургас № 15-1007570-20.09.2023г. за ПИ с идентификатор 07079.12.804 по КК на гр. Бургас с площ 10219 кв.м; Решение № БС-55-ЕО/28.03.2025г. на РИОСВ - Бургас с преценка да не се извършва екологична оценка; Задание за проектиране и схеми-предложение за ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатори 07079.12.804 и 07079.12.68 по КК на гр. Бургас; Писмо изх.№ 94-01-31561/5/04.06.2024г. на Директор на Дирекция „Управление на общинска собственост“, с което не възразява по направеното предложение за включване на ПИ 07079.702.68 в обхвата на разработката, при условие същия да се урегулира с отреждане „за жилищно застрояване“; Нотариален акт за собственост на недвижим имот, възстановен по закона за собствеността и ползването на земеделските земи № 153, том I, рег.№ 1083, дело № 226 от 24.03.1999г., вписан в служба по вписванията гр.Бургас с вх.рег.№ 26 от 06.06.2023г., том VII, дело № 2410 и удостоверения за наследници; Скица № 15-1477175-22.12.2022г. от СГКК – Бургас за ПИ с идентификатор 07079.12.2180 по КК на гр. Бургас с площ 4923 кв.м.; Решение № БС-8-ПР/20.01.2025г. на РИОСВ - гр. Бургас да не се извършва ОВОС; Задание за проектиране и схеми-предложение за ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатор 07079.12.2180 и ПИ 07079.12.2179 по КК на гр. Бургас.

Служебно е изготвена комбинирана скица № 94-01-31561/1/27.10.2023г. за ПИ 07079.12.804 по КК на гр. Бургас и влезли в сила ПУП в района;

Служебно е изготвена комбинирана скица № 350/17.10.2023г. за ПИ 07079.12.2180 по КК на гр.Бургас и влезли в сила ПУП в района.

Видно от представените документи, заявленията са подадени от собствениците на ПИ с идентификатори 07079.12.804, 07079.12.2180 и ПИ 07079.12.2179 по КК на гр. Бургас, чрез легитимно упълномощени лица.

Със Заповед №1195/20.03.1990г. на Общински народен съвет Бургас, е одобрен кадастралния, застроителния и регулационен план на кв.Ветрен /с.Житарово/, с който е предвиден квартал 55-краен в южната част на селото, включващ УПИ I-425, УПИ II-425 и УПИ III-425, върху които попада ПИ с идентификатор 07079.702.68 по действащата КК на гр. Бургас. По югоизточната и югозападните регулационни граници на УПИ I-425, УПИ II-425 и УПИ III-425 е преминавал края на регулацията за населеното място.

Със Заповед № 825/20.05.1993г. на кмет на Община Бургас е одобрено въвеждането на нов имот с пл. №580 в кадастралния план на с. Ветрен и заличаването на имот с пл. № 425 и е одобрено заличаването на парцели I, XIII и XIV в кв. 54 и отреждането на парцел I за имот пл. 580 по имотните граници.

Със Заповед № 113/20.01.1994г. на кмет на Община Бургас е въведен нов имот с пл. №590 в кадастралния план на с. Ветрен .

Със Заповед № 460/29.05.1996г. на кмет на Община Бургас е въведен нов имот с пл. №600 в кадастралния план на с. Ветрен.

Със Заповед № 809/18.08.2000г. на Заместник-кмет на Община Бургас е одобрено частично изменение на ЗРП за кв. 54 и 55 по плана на с. Ветрен, което се състои в отпадане на предвидената улица между о.т. 107 и 109, заличаване на кв.55 и включването му в номерацията на кв.54, обособяване на нови парцели I, II, XI, XII и XIII – за имот пл.№ 587, парцели XIV и XV-за имот пл.№ 580, парцели XVI и XVII-за имот пл. № 590, парцели XVIII и XIX –за имот пл.№ 600 и предвиждане на двуетажни свободностоящи застройки в тях.

С проведените процедури по изменения на плана на кв.Ветрен, към настоящия момент в края на регулацията е обособен ПИ с идентификатор 07079.702.68 по КК, с площ 490 кв.м., в собственост на Община Бургас, в следствие на остатъчна площ, урбанизирана територия за друг вид застрояване.

ПИ с идентификатор 07079.12.804 по КК е собственост на И А и И

Д , видно от нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №6, том IV, рег.№ 6343, дело № 565 от 06.06.2023г., вписан в СВ Бургас с вх.рег.№ 7673, акт 69, том 23, дело 4402 на 06.06.2023г.

ПИ с идентификатор 07079.12.2180 и ПИ с идентификатор 07079.12.2179 по КК са собственост на наследници на П К , Р П и А К , видно от нотариален акт за собственост на недвижим имот, възстановен по закона за собствеността и ползването на земеделските земи № 153, том I, рег.№ 1083, дело № 226 от 24.03.1999г., вписан в служба по вписванията гр.Бургас с вх.рег.№ 26 от 06.06.2023г., том VII, дело № 2410.

Съгласно ОУП на гр.Бургас, одобрен с Решение №51-1/21.07.2011г. на Общински съвет Бургас, ПИ с идентификатор 07079.12.804, ПИ с идентификатор 07079.702.68, ПИ с идентификатор 07079.12.2180 и ПИ с идентификатор 07079.12.2179 по КК на гр.Бургас попадат в границите предвиденото разширение на населеното място, в устройствена зона 1/Жм - Жилищна устройствена зона с преобладаващо застрояване с малка височина. Състои се предимно от жилищни сгради, като се допуска 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 показатели на застрояване за устройствена зона 1/Смф - Височина до 10м. /3 ет./, Плътност до 30%, Кинт до 1,0; П озеленяване-минимум 60%. Части от новопредвидените улици попадат в устройствена зона 3/Оз - Устройствовна зона за озеленяване, паркове и градини. Допуска се разполагане на малки покрити обслужващи обекти (кафенета, сладкарници, обекти за забавни игри, за художествени и хоби дейности), както и преместваеми търговски обекти, които не нарушават екологичните, рекреационните и естетичните качества на озеленените площи и са предвидени в одобрения устройствен проект на парка, с допустими градоустройствени показатели за застрояване, както следва: Височина до 1ет. /4м/, Плътност до 10%, Кинт до 0,1, Озеленяване - мин. 90%.

Със Заповед № 2102 от 30.10.2007г. на главен архитект на община Бургас е одобрен ПУП-ПРЗ за имот пл.№ 5, масив 23, местност Кабата, землище кв. Ветрен, с който се обособяват 9бр. нови УПИ за „вилно строителство“ и един УПИ за „улица и комуникация“, допълнена със Заповед № 2308/24.09.2012г. с условията на чл. 16 от ЗУТ.

С Решение № 24-12/28.02.2017г. на Общински съвет Бургас е одобрено изменение на ПУП-ПР за УПИ VII-5 и ПУП-ПУР за утвърждаване на трасе на нова обслужваща улица с о.т. 108-108а-108г-108д-108е, в устройствена зона 1/Жм, в предвидено разширение на населеното място, съгласно действащ ОУП, кв. Ветрен, гр. Бургас.

С техническото задание и предложението за ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатори 07079.12.804 и 07079.702.68 по КК на гр. Бургас, местност „До шосето“, бивша местност „Шосе бою“, землище на кв.Ветрен, при условията на чл.16 от ЗУТ, се предлага да се обособят общо 17бр. УПИ, като единият е за нуждите на Община Бургас, а за ПИ с идентификатори 07079.12.2180 и 07079.12.2179 по КК, при условията на чл.16 от ЗУТ, се предлага да се обособят общо 9бр. УПИ, с функционално отреждане „за жилищно застрояване“, с предвидено свободно ниско жилищно застрояване, указано с ограничителни линии на застрояване, на нормативни отстояния от регулационни граници, с установяване на показатели

за застрояване за устройствена зона Жм, съгласно ОУП на гр. Бургас, както следва: Височина до 10м. /3 ет./, Плътност до 30%, Кинт до 1,0; П озел. мин. 60% и паркиране в границите на УПИ.

С предложението за ПУП-ПРЗ се предлага за ПИ с идентификатор 07079.702.68 по КК за нуждите на Община Бургас да се обособи самостоятелен УПИ, в условията на чл. 16 от ЗУТ, с функционално отреждане „за жилищно застрояване“, с предвидено свободно малкоетажно жилищно застрояване, указано с ограничителни линии на застрояване, на нормативни отстояния от регулационни граници, с установяване на показатели за застрояване за устройствена зона Жм, съгласно ОУП на гр. Бургас, както следва: Височина до 10м. /3 ет./, Плътност до 30%, Кинт до 1,0; П озел. мин. 60% и паркиране в границите на УПИ.

С предложението за ПУП-ПУР се предвижда провеждане на трасета на нови обслужващи улици за осигуряване на транспортно-комуникационното обслужване на новообразуваните УПИ в разширението на кв. Ветрен, в устройствена зона 1/Жм и 3/Оз по ОУП на гр. Бургас, привързани към съществуваща ул. „Осъм“ между о.т.107 и о.т.108 с нови о.т.107а-109б-109в, към улица „Осъм“ при о.т. 108, чрез изменени и нови о.т.108а6-108а5-108а4-108а3-108а2-108а-108а1-108д-108е-108ж, привързване към съществуваща улица „Околчица“ и продължаването ѝ с о.т. 109а - 109б по плана на кв. Ветрен, гр. Бургас до триклонно кръстовище с нови улици, свързване на новите улици с нова от о.т.108ж до о.т. 109в.

Изменя се уличната регулация на ул. Осъм между о.т. 107 и о.т. 108 като се прокарва по северозападните имотни граници на ПИ с идентификатори 07079.702.68, 07079.12.804 и 07079.12.2180 по КК, изменя се уличната регулация от о.т. 108а до 108е и се предвижда продължението ѝ с нова улица до о.т.108ж. Новите улици са предвидени с общ габарит 10м, от който пътно платно 6м., с двустранни тротоари по 2м, радиуси в кръстовищата по 6м. Обособява се нов квартал по плана на кв. Ветрен, гр. Бургас с пореден номер 57.

С предложението ПУР се засягат ПИ с идентификатори 07079.12.788, 07079.12.789, 07079.12.2238, 07079.12.852, 07079.12.844 по КК на гр. Бургас по реда на чл. 16а от ЗУТ.

Съгласно разпоредбата на чл.128а от ЗУТ с писмо изх. № 94-01-31561/7/08.07.2024г. са изпратени писма до „Електроразпределение Юг“ ЕАД и „ВиК“ ЕАД - гр.Бургас за предоставяне на данни и предписания за изработването на ПУП-ПРЗ. С писмо с вх.№ 94-01-31561/8/23.07.2024г. и с писмо вх.№ 94-01-31561/9/24.07.2024г. на Община Бургас са предоставени данни от „ВиК“ ЕАД – гр. Бургас, и са отразени схематично съществуващите и проектни улични водопровод, битова и дъждовна канализации.

Техническото задание за проектиране и предложението за изработване на проект за Подробен устройствен план – План за регулация и застрояване /ПУП-ПРЗ/ за ПИ с идентификатори 07079.12.804 и 07079.702.68, 07079.12.2179, 07079.12.2180 по КК на гр. Бургас, местност „До шосето“ (бивша местност „Шосе бою“), землище на кв. Ветрен, гр. Бургас и утвърждаване на трасета на нови обслужващи улици за осигуряване на транспортен достъп до имоти, находящи се в местност „До шосето“, землище на кв. Ветрен, гр. Бургас, в разширението на населеното място по ОУП на гр. Бургас по реда на чл. 16а от ЗУТ, както и изменение на Подробен устройствен план – План за улична регулация /ПУП - ПУР/ на улица с о.т. 107-108 по плана на кв. Ветрен, гр. Бургас, е разгледано и прието от ОЕСУТ при Община Бургас с Протокол-решение № 20/22.10.2025 г., по т.12 и е предложено да се внесе Докладна записка в Общински съвет за разрешаване изработването на проектите по реда на чл. 124а, ал. 1 от ЗУТ.

Предвид гореизложеното и на основание чл.21, ал.1, т.8 и т.11 от ЗМСМА, чл.124а, ал.1 във връзка с чл. 16, чл. 16а, чл.124б, ал.1 и чл.125, ал.1 от ЗУТ, 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.16, ал.1 от ЗУТ, Общински съвет Бургас разрешава изработване на проекти за:

1.1. Подробен устройствен план – План за регулация и застрояване /ПУП-ПРЗ/ за ПИ с идентификатори 07079.12.804, 07079.702.68, 07079.12.2179 и 07079.12.2180 по КК на гр. Бургас, местност „До шосето“ (бивша местност „Шосе бою“), землище на кв. Ветрен, гр. Бургас;

1.2. Подробен устройствен план - план за улична регулация (ПУП-ПУР) за утвърждаване на трасета на нови обслужващи улици и изменение на Подробен устройствен план – План за улична регулация /ПУП - ПУР/ на улица с о.т. 107-108 по плана на кв. Ветрен, гр. Бургас, по реда на чл. 16а от ЗУТ, за осигуряване на транспортен достъп до имоти, находящи се в местност „До шосето“, землище на кв. Ветрен, гр. Бургас, в разширението на населеното място по ОУП на гр. 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 проекти за:

2.1. Подробен устройствен план – План за регулация и застрояване /ПУП-ПРЗ/ за ПИ с идентификатори 07079.12.804, 07079.702.68, 07079.12.2179 и 07079.12.2180 по КК на гр. Бургас, местност „До шосето“ (бивша местност „Шосе бою“), землище на кв. Ветрен;

2.2. Подробен устройствен план – план за улична регулация (ПУП-ПУР) за утвърждаване на трасета на нови обслужващи улици и изменение на Подробен устройствен план – План за улична регулация /ПУП - ПУР/ на улица с о.т. 107-108 по плана на кв. Ветрен, гр. Бургас за осигуряване на транспортен достъп до имоти, находящи се в местност „До шосето“, землище на кв. Ветрен, гр. Бургас, в разширението на населеното място по ОУП на гр. Бургас.

ПУП да се изготвят съгласно изискванията на ЗУТ, Наредба №7/2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, Наредба №8 за обем и съдържание на устройствените планове, Наредба № РД-02-20-5 от 15 декември 2016г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри, Наредба №РД-02-20-2 / 2017г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на урбанизираните територии.

Към проектите за ПУП-ПРЗ и ПУП-ПУР да се изготвят трасировъчни чертежи с координатен регистър и баланс на територията.

Новообразуваните имоти да се отредят за нови ПИ с проектен идентификатор по кадастрална карта.

В съответствие с ПУП-ПРЗ и ПУП-ПУР да се изготви проект за изменение на кадастралната карта на гр. Бургас, съгласуван със СГКК - гр. Бургас.

Съгласно изискванията на чл.108, ал.2 от ЗУТ към ПУП-ПРЗ да се изготвят схеми по части, които да се съгласуват с експлоатационните дружества и контролни органи.

Към ПУП-ПУР да се изготви част „Пътна“, която да се съгласува със Сектор „Пътна полиция“ към МВР.

ПУП да се съгласуват с РИОСВ-Бургас.

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

Приложения: заявление с вх.№ 94-01-31561/10/31.03.2025г. от И А₁ и И Д₁ допълнено с вх.№ 94-01-21360/1/15.09.2025г. от М Тс П₁ Т₁ и И Д₁; заявление вх.№ 94-01-32167/2/04.02.2025г., подадено от наследници на П К₁, Р₁ П₁ и А₁ К₁; Комбинирана скица № 94-01-31561/1/27.10.2023г. между КК и действащи планове за регулация; Комбинирана скица № 350/17.10.2023г. между КК и действащи планове за регулация; Скица № 15-1007570-20.09.2023г. за ПИ с идентификатор 07079.12.804, от СГКК-гр.Бургас; Скица № 15-1477175-22.12.2022г. от СГКК – Бургас за ПИ с идентификатор 07079.12.2180, от СГКК-гр.Бургас; Нотариален акт № 6, том IV, рег.№ 6343, дело № 565 от 06.06.2023г., вписан в служба по вписванията гр. Бургас с вх.рег.№ 7673 от 06.06.2023г., акт № 69, том 23, дело № 4402; Нотариален акт № 1450, том VIII, рег.№ 9324, дело № 1231 от 30.07.2025г., вписан в служба по вписванията гр. Бургас с вх.рег.№ 13165 от 30.07.2025г., акт № 31, том 37, дело № 8007; Нотариален акт № 1451, том VIII,

рег.№ 9327, дело № 1232 от 30.07.2025г., вписан в служба по вписванията гр. Бургас с вх.рег.№ 13166 от 30.07.2025г., акт № 47, том 37, дело № 8029; Нотариален акт за собственост на недвижим имот, възстановен по закона за собствеността и ползването на земеделските земи № 153, том I, рег.№ 1083, дело № 226 от 24.03.1999г., вписан в служба по вписванията гр.Бургас с вх.рег.№ 26 от 06.06.2023г., том VII, дело № 2410 и удостоверения за наследници; Писмо изх.№ 94-01-31561/5/04.06.2024г. на Директор на Дирекция „Управление на общинска собственост“; Решение № БС-55-ЕО/28.03.2025г. на РИОСВ - Бургас с преценка да не се извършва екологична оценка; Задание за проектиране и схеми-предложение за ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатори 07079.12.804 и 07079.12.68 по КК на гр. Бургас; Решение № БС-8-ПР/20.01.2025г. на РИОСВ - гр. Бургас; Задание за проектиране и схеми-предложение за ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатор 07079.12.2180 и ПИ 07079.12.2179 по КК на гр. Бургас; Техническо задание и Геометрично решение за ПУП - ПУР и изменение на ПУП – ПУР от о.т107, о.т109 и о.т.108, местност До шосето; регистър на засегнатите имоти; Протокол-решение № 20/22.10.2025 г., по т.12 от дневния ред на ОЕСУТ Бургас.

ИНЖ. ЧАНКА КОРАЛСКА

Заместник-кмет „Строителство, инвестиции
и регионално развитие“ на Община Бургас