

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



ПКУТ
ПК ПЗ
15.10.26

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 от ЗУТ, във връзка с чл.16, ал.1 ЗУТ за изработване на проекти за:
 - 1.1. Подробен устройствен план - План за регулация и застрояване /ПУП-ПРЗ/ за ПИ с идентификатор 07079.13.64 по КК на гр. Бургас и
 - 1.2. Подробен устройствен план - План за улична регулация /ПУП-ПУР/ за утвърждаване на трасе на нова обслужваща улица за осигуряване на транспортен достъп до новообразувани УПИ за ПИ с идентификатор 07079.13.64 по КК на гр. Бургас, находящи се в местност „Мочура“, землището на кв. Банево, 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 идентификатор 07079.13.64 по КК на гр. Бургас и
 - 2.2. Подробен устройствен план - План за улична регулация /ПУП-ПУР/ за утвърждаване на трасе на нова обслужваща улица за осигуряване на транспортен достъп до новообразувани УПИ за ПИ с идентификатор 07079.13.64 по КК на гр. Бургас, находящи се в местност „Мочура“, землището на кв. Банево, гр. Бургас.

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Бургас е постъпило заявление вх.№ 70-00-6993/27.07.2026г. от „ВИЛАРО БГ“ ООД с искане за разрешаване изработването на Подробен устройствен план - План за регулация и застрояване /ПУП-ПРЗ/ за ПИ с идентификатор 07079.13.64 по КК на гр. Бургас и Подробен устройствен план - План за улична регулация /ПУП-ПУР/ за утвърждаване на трасе на нова обслужваща улица за осигуряване на транспортен достъп до новообразувани УПИ за ПИ с идентификатор 07079.13.64 по КК на гр. Бургас, находящи се в местност „Мочура“, землището на кв. Банево, гр. Бургас.

На заседание на ЕСУТ, проведено на 27.11.2025г. е разгледано искане за разрешаване изработване на Подробен устройствен план - План за регулация и застрояване /ПУП-ПРЗ/ за ПИ с идентификатор 07079.13.64 по КК на гр. Бургас, находящ се в местност „Мочура“, землището на кв. Банево, гр. Бургас. С Решение, обективизирано в Протокол №23/27.11.2025г., по т.4, ЕСУТ не е приел представеното предложение за изработване на ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатор 07079.13.64 по КК на гр. Бургас и ПУП-ПУР за утвърждаване на трасе за нова обслужваща улица за осигуряване на транспортен достъп до новообразувани УПИ за ПИ с идентификатор 07079.13.64 по КК на гр. Бургас, в местност „Мочура“, землището на кв. Банево, гр. Бургас. Указано е предложението да се преработи като се предложи нова конфигурация на предвидената улична мрежа.

С настоящето искане е внесено ново предложение за ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатор 07079.13.64 по КК на гр. Бургас и ПУП-ПУР за утвърждаване на трасе за нова обслужваща улица за осигуряване на транспортен достъп до новообразувани УПИ за ПИ с идентификатор 07079.13.64 по КК на гр. Бургас, в местност „Мочура“, землището на кв. Банево, гр. Бургас.

Към искането са представени: Дружествен договор, вписан в Служба по вписванията с вх.рег.№16472/30.09.2024г., акт №2, том 49; Скица №15-35856-15.01.2024г. за ПИ с ид. 07079.13.64 по КК на гр. Бургас, издадена от СГКК-гр. Бургас; Писмо изх.№ТД-1745-1/15.07.2024г. от „ВиК“ АД, в едно със съгласувана скица; Писмо изх.№11059159-1/29.07.2024г. от „Електроразпределение Юг“ АД, в едно със съгласувана скица; Техническо задание и предложение за ПУП – ПРЗ.

Видно от представените документи, искането е подадено от собствениците на имота, чрез упълномощено лице.

ПИ с идентификатор 07079.13.64 по КККР на гр. Бургас представлява бивш имот с пл.№000056 по недействаща КВС, разположен в местност „Мочура“, землище на кв. Банево, гр. Бургас. Съгласно данни от СГКК, ПИ с идентификатор 07079.13.64 по КККР на гр. Бургас, с площ 13998 кв.м., представлява, частна собственост, земеделска територия, с начин на трайно ползване „изоставена орна земя“.

Съгласно действащ ОУП на гр. Бургас, одобрен с Решение №51-1/21.07.2011г. на Общински съвет Бургас, изменен с Решение №28-10/30.11.2021г. на Общински съвет Бургас, имотът попада в устройствена зона 02573/13 - Територия с преобладаващи курортни функции. 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, с градоустройствени показатели: Плътност – до 30%; Кинт до 1,2; Озеленяване мин. 60% и Височина на застрояването до 10м (3ет).

Със Заповед №253/06.03.1990г. на Общински народен съвет Бургас е одобрен кадастрален, регулационен и застроителен план на в.з. „Минерални бани“, гр. Бургас.

От север ПИ с идентификатор 07079.13.64 по КККР на гр. Бургас граничи с регулацията на в.з. „Минерални бани“, гр. Бургас, като към имота се осигурява транспортен достъп от север чрез улица с о.т.66 – о.т.65 – о.т.64 – о.т.63 – о.т.116 – о.т.61.

С представеното задание за проектиране и предложение за изработване на ПУП – ПРЗ за ПИ с идентификатор 07079.13.64 по КККР на гр. Бургас се предлага при условията на чл. 16, ал.1 от ЗУТ, имотът да се урегулира и да се обособят деветнадесет броя УПИ, отредени за нови ПИ с проектни идентификатори, с функционално отреждане за шестнадесет от тях „за жилищно строителство“, два УПИ „за жилищно строителство и трафопост“ и един УПИ „за КПС“, с предвидено във всеки от тях ново свободно застрояване, указано с ограничителни линии на застрояване, на нормативни отстояния от регулационните граници, при условията на чл.31, ал.1 и ал.5 и чл.32 от ЗУТ, с показатели на застрояване за устройствена зона 02573/13, в съответствие с ОУП на гр. Бургас, както следва: Височина - до 3ет./10м., Пл.застр. до 30%, Кинт до 1.2; Озеленяване - мин.60% и задължително паркиране в границите на УПИ.

За осигуряване на транспортния достъп до всички новообразувани УПИ се предлага провеждане на нови трасета за обслужващи улици: улица с о.т.64а – о.т.64б – о.т.64в – о.т.64г – о.т.64д, с габарит 8,50м /пътно платно 6,50м и едностранен тротоар откъм УПИ 2,00м/, продължението ѝ от о.т.64д – о.т.64е – о.т. 61б, с габарит 8,00м /пътно платно 5,00м и двустранен тротоар от по 1,50м/ и улица с о.т.61а – о.т.61б – о.т.61в – о.т.61г – о.т.61д, с габарит 8,00м /пътно платно 5,00м и двустранен тротоар от по 1,50м/, като и двете новопредвидени улици са в обвързка с действащата улична регулация на в.з. „Минерални бани“, гр. Бургас между о.т.64 – о.т.63 - о.т.116 – о.т.61.

Предлага се да се измени и уличнорегулационната линия на улица с о.т.64 – о.т. 63 – о.т. 116 – о.т.61, като същата се провежда навътре към ПИ с идентификатор 07079.13.64 по КККР на гр. Бургас, с което габаритът ѝ се увеличава до 12,7м в най-широката си част.

С провеждането на новопредвидените улици се обособяват нови проектни квартали 31 и 32, в които са разположени новообразуваните УПИ.

С предложението за ПУП-ПУР се засяга ПИ с идентификатор 07079.13.64 по КК на гр. Бургас – предмет на ПУП-ПРЗ и ПИ с идентификатор 07079.13.2938 по КККР на гр. Бургас, който е общинска собственост, земеделска територия, с начин на трайно ползване „за селскостопански, горски, ведомствен път“, за който е необходимо предварително съгласие по чл.29, ал.1 от ЗОЗЗ от Общински съвет Бургас.

С техническото задание и предложение за изработване на Подробен устройствен план – план за регулация и застрояване /ПУП – ПРЗ/ за ПИ с идентификатор 07079.13.64 по КККР на гр. Бургас се предлага, при условията на чл. 16, ал.1 от ЗУТ и при съобразяване с предложението за ПУП-ПУР, имотът да се урегулира и да се обособят деветнадесет броя УПИ, отредени за нови ПИ с проектни идентификатори, с функционално отреждане за шестнадесет от тях „за жилищно строителство“, два УПИ „за жилищно строителство и трафопост“ и един УПИ „КПС“, с предвидено във всеки от тях ново свободно застрояване, указано с ограничителни линии на застрояване, на нормативни отстояния от регулационните граници, при условията на чл.31, ал.1 и ал.5 и чл.32 от ЗУТ, с показатели на застрояване за устройствена зона 02573/13, в съответствие с ОУП на гр. Бургас, както следва: Височина - до 3ет./10м., Пл.застр. до 30%, Кинт до 1.2; Озеленяване - мин.60% и задължително паркиране в границите на УПИ.

Техническото задание и скицата-предложение за ПУП-ПРЗ и ПУП-ПУР са разгледани на заседание на Общински експертен съвет по устройство на територията, проведено на 19.08.2026г. С решение, обективизирано в Протокол №13/19.08.2026г. по т.4 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.29, ал.1 от ЗОЗЗ, чл.124а, ал.1 във връзка с чл.16, ал.1 от ЗУТ, чл.124б, ал.1 и чл.125, ал.1 от ЗУТ, Протокол №13/19.08.2026г. по т.4 от дневния ред на ОЕСУТ при 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 от ЗУТ, 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 идентификатор 07079.13.64 по КК на гр. Бургас и
 - 1.2. Подробен устройствен план - План за улична регулация /ПУП-ПУР/ за утвърждаване на трасе на нова обслужваща улица за осигуряване на транспортен достъп до новообразувани УПИ за ПИ с идентификатор 07079.13.64 по КК на гр. Бургас, находящи се в местност „Мочура“, землището на кв. Банево, 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:
 - 2.1. Подробен устройствен план - План за регулация и застрояване /ПУП-ПРЗ/ за ПИ с идентификатор 07079.13.64 по КК на гр. Бургас и
 - 2.2. Подробен устройствен план - План за улична регулация /ПУП-ПУР/ за утвърждаване на трасе на нова обслужваща улица за осигуряване на транспортен достъп до новообразувани УПИ за ПИ с идентификатор 07079.13.64 по КК на гр. Бургас, находящи се в местност „Мочура“, землището на кв. Банево, 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 урбанизирани 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 проектни идентификатори по кадастрална карта.

В съответствие с ПУП да се изготвят проекти за изменение на кадастралната карта на гр. Бургас, съгласувани със СГКК-гр.Бургас.

С ПУП да се докаже габаритът на улиците и привързването им към съществуващата улична мрежа, в съответствие с Наредба РД 02-20-2/20.12.17г. и ЗУТ.

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 заинтересованите ведомства.

ПУП да се съгласуват с РИОСВ-Бургас.

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

Приложения: Протокол №13/19.08.2026г. по т.4 от дневния ред на ОЕСУТ при Община Бургас; Извадка от ОУП на гр. Бургас; Заявление вх.№ .№ 70-00-6993/27.07.2026г. от „ВИЛАРО БГ“ ООД; Пълномощно рег.№ 14396/16.10.2024г.; Пълномощно рег.№ 8203/26.06.2024г.; Дружествен договор, вписан в Служба по вписванията с вх.рег.№16472/30.09.2024г., акт №2, том 49; Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 97, том VIII, рег.№ 15321, дело № 1416 от 19.12.2023г., вписан в Служба по вписванията на 19368, акт № 38, том 58, дело № 11420 от 19.12.2023г.; Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 30, том VI, рег.№ 9343, дело № 957 от 27.11.2008г., вписан в Служба по вписванията на 17418, акт № 40, том 56, дело № 13923 от 28.11.2008г.; Скица №15-35856-15.01.2024г. за ПИ с ид. 07079.13.64 по КК на гр. Бургас, издадена от СГКК-гр. Бургас; Писмо изх.№ТД-1745-1/15.07.2024г. от „ВиК“ АД, в едно със съгласувана скица; Писмо изх.№11059159-1/29.07.2024г. от „Електроразпределение Юг“ АД, в едно със съгласувана скица; Техническо задание и предложение за ПУП – ПРЗ.

ИНЖ. ЧАНКА КОРАЛСКА

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