



# 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



Д  
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА  
ОБЩНСКИ СЪВЕТ  
ГР. БУРГАС

*JP и RB*  
*10.11.15*

ОБЩИНА БУРГАС
№ 100
Регистрационен индекс и дата
94-01-10762(17) 09.11.15

ОБЩНСКИ СЪВЕТ БУРГАС
Регистрационен индекс и дата
08.00.4020/10.11.15

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА  
от  
ДИМИТЪР НИКОЛОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА БУРГАС

**ОТНОСНО:** Одобряване на ПУП - ПРЗ за ПИ с идентификатор 07079.1.1147 по КК на гр.Бургас, за обособяване на УПИ XXVI-1147, кв.7, местност „Ъгъла“ /бивша „Кюшето“, землище кв.Сарафово, землище гр.Бургас.

УВАЖАЕМИ ОБЩНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

С Решение №11-11/26.06.12г. на Общински съвет Бургас е одобрен ПУП-ПРЗ на местност „Ъгъла“ /бивша „Кюшето“, землище кв.Сарафово. Проектът е изготвен при условията на чл.16 от ЗУТ, с приложена обща единна редукция за всички имоти от 25%.

С Решение №162/04.02.13г., постановено по административно дело №2067/2012г. Административен съд Бургас отменя горепосоченото решение в частта на ПИ с идентификатор 07079.1.1147 по КК на гр.Бургас, за който с проекта е отреден УПИ XXVI-1147, кв.7. Решението е влязло в законна сила на 25.02.14г.

В съответствие с указанията на съда е изготвен нов служебен проект, с който за ПИ с идентификатор 07079.1.1147 по КК на гр.Бургас се обособява нов УПИ XXVI, отреден – „за рекреационни дейности“, в кв.7, по плана на местност „Ъгъла“ /бивша „Кюшето“, землище кв.Сарафово, при съобразяване с общото отреждане на УПИ в зоната.

Същият е разгледан на заседание на ОЕСТ, проведено 10.09.14г. и с Решение, обективизирано в Протокол №26/10.09.14г. т.6 от дневния ред на ОЕСУТ, същият е приет.

От експерти в Дирекция „УОС“ е изготвено Решение №94-01-10762(3)/20.10.14г. на комисията по чл.210 от ЗУТ, с което са определени пазарни цени на следните два имота – неурегулиран ПИ с идентификатор 07079.1.1147, целият с площ 3692м2 и урегулвания УПИ XXVI-1147, отреден – „за рекреационни дейности“, целият с площ 2769м2.

Проектът и решението са обявени на заинтересуваните лица по реда на чл.128, ал.3 и 5 от ЗУТ. Видно от акт от 27.11.2014г. за резултатите от обявяване, в законоустановения срок са постъпили възражение с вх.№94-01-10762(6)/26.11.14г. от Борис Весков Лефтеров против изготвения проект на ПУП и жалба вх.№94-01-10762(5)/26.11.14г. от Борис Весков Лефтеров против решението на комисията по чл.210 от ЗУТ.

С Решение №561/23.03.2015г. на Административен съд Бургас жалбата срещу Решение №94-01-10762(3)/20.10.14г. на комисията по чл.210 от ЗУТ е отхвърлена като неоснователна. Решението на съда е окончателно.

Възражение с вх.№94-01-10762(6)/26.11.14г. е разгледано на заседание на ОЕСУТ, проведено на 28.01.15г. С Решение, обективизирано в Протокол №3/28.01.15г., т.4 от дневния ред ОЕСУТ не уважава постъпилото възражение.

Във връзка с подадените нови жалба с вх.№94-01-10762(9)/18.03.15г. и покана с вх.№94-01-14352/28.04.2015г. от Борис Весков Лефтеров експерти от отдел „Устройствено планиране“ извършиха геодезическо заснемане на място, с цел определяне конфигурацията на свлачищния откос към настоящия момент спрямо границите на ПИ с идентификатор 07079.1.1147 по КК и точната надморска височина на терена. Заснемането показва съвпадение с геодезическата основа, върху която е изработен подробният устройствен план. Констатирано е, че новообразувания УПИ XXVI не попада в зоната на свлачищните процеси, което няма да

доведе до утежняващи брегоукрепителни действия при бъдещото строителство в него. Част от ПИ с идентификатор 07079.1.1147 по КК попада в зоната на свлачищния откос.

Подробният устройствен план на м. „Кюшето“ е изработен при условията на чл.16 от ЗУТ. Съгласно чл.16, ал.1 от ЗУТ с подробен устройствен план за територии с неурегулирани поземлени имоти, както и за територии с неприложена първа регулация по предходен устройствен план се определят необходимите площи за изграждане на обектите на социалната инфраструктура - публична собственост на озеленените площи, обединени в зелена система, и на общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура. За осъществяване на тези предвиждания с влизането в сила на плана собствениците на недвижими имоти прехвърлят в полза на общината процентна част от площта на имотите си, определена с плана, но не повече от 25 на сто. Съгласно чл.16, ал.4 от ЗУТ в случаите по ал.1 на всеки собственик на недвижим имот общината определя равностоен урегулиран имот (имоти), като се съобразява с местоположението на имотите в местността, но не и с точните им кадастрални граници. Когато имотът попада в различни устройствени зони, новообразуваният урегулиран имот се предоставя в зоната, в която имотът е имал преобладаващо местоположение. Урегулираните имоти са с пазарна стойност не по-малка от пазарната стойност на имотите преди урегулирането им, което се доказва с решение на комисията по чл. 210. За неурегулирания ПИ с идентификатор 07079.1.1147, целият с площ 3692м<sup>2</sup> и урегулирания УПИ ХХVI-1147, отреден – „за рекреационни дейности“, целият с площ 2769м<sup>2</sup> е изготвено Решение №94-01-10762(3)/20.10.14г. на комисията по чл.210 от ЗУТ, влязло в сила съгласно Решение №561/23.03.2015г. на Административен съд Бургас. С него се доказва, че с изработения проект е определен равностоен УПИ, отреден за неурегулирания имот. По отношение на останалите имоти ПУП е влязъл в сила. С ПУП се осигурява възможност за изграждане на икономически ефективна и целесъобразна техническа инфраструктура за обслужване на урегулираните поземлени имоти и е приложен общия принцип за урегулиране на територията, в съответствие с одобреното задание и проведените процедури по реда на ЗОП, както и влязлото в сила решение на комисията по чл.210 от ЗУТ. С урегулирането на имота местоположението на новия УПИ ХХVI-1147 е максимално съобразено с местоположението на ПИ, като регулационните граници са съобразени с общото композиционно решение за територията. Нов УПИ ХХVI-1147 е отреден – „за рекреационни дейности“, в устройствена зона Ок – курортна територия.

ПИ с идентификатор 07079.1.1147 по КК на гр.Бургас и новия УПИ ХХVI-1147 попадат в зона „Б“, съгласно разпоредбата на чл.11, ал.1 от ЗУЧК.

Съгласно представеното съгласувателно становище с изх. №50-00-33/15.09.2011г. от ГД „Гражданска въздухоплавателна администрация“ допустимата максимална надморска височина на застрояване за района, в който попадат ПИ с идентификатор 07079.1.1147 по КК на гр.Бургас и новопредвидения УПИ ХХVI-1147 е 50м /абс. Кота по Балтийска система/. От представеното геодезическо заснемане е видно, че средната надморска височина на терена в УПИ ХХVI-1147 е 40м, като в източния край тази надморска височина достига до 40.70м. Предвид ограниченията на устройствените показатели, посочени в чл.12 от ЗУЧК и ограничението на допустимата надморската височина за застрояване, посочено в съгласувателно становище с изх.№50-00-33/15.09.2011г. от ГД„Гражданска въздухоплавателна администрация“ за УПИ ХХVI-1147 са заложили устройствени показатели за застрояване: П застр. - до 30 на сто; К инт.- до 0.8; П озел. - 50 на сто, като половината от нея трябва да бъде осигурена за дървесна растителност; характер на застрояването - ниско, с височина до 7,5 м /2ет.+Т/ - максимална кота било до 50м по Балтийската височинна система. По този начин се осигурява възможност за постигане на благоприятно застрояване, с баланс между отделните устройствени показатели и достигане на максималните им стойности, без те да противоречат на одобрените устройствени показатели в останалата част на плана, която е влязла в сила и с ограниченията, наложени от ГВА. Предвид местоположението на новия УПИ ХХVI-1147 и отделянето му с улица от свлачищната зона застроителните линии в плана за застрояване са на 3м от страничните регулационни граници и на 3м от регулационните граници към улицата и към пешеходната алея, при условие бъдещото строителство да се разреши след провеждане на инженерно-геоложко проучване за доказване общата устойчивост на земната основа. Основно изискване е максималната надморска височина на бъдещото застрояване на кота било да не бъде по голяма от 50м по Балтийската височинна система. ПУП е изцяло в съответствие с

одобрените към проекта на зоната схеми за елементите на техическата инфраструктура, копия от които са приложени към преписката.

Преработеният ПУП - ПРЗ за ПИ с идентификатор 07079.1.1147 по КК на гр.Бургас, за обособяване на УПИ ХХVI-1147, кв.7, местност „Ъгъла“ /бивша „Кюшето“/, землище кв.Сарафово, землище гр.Бургас е разгледан на заседание на ОЕСУТ, проведено на 08.07.2015г. и с Решение, обективирано в Протокол №17/08.07.2015г., т.3 от дневния ред същият е приет, с указание изготвения проект да бъде обявен на заинтересуваните страни. Видно от акт за резултатите от обявяване от 07.09.2015г., в законоустановения срок е постъпило 1бр. възражение вх.№70-00-4176(3)/01.09.2015г. от Борис Весков Лефтеров. Възражението е разгледано на заседание на ОЕСУТ, проведено на 09.09.2015г. и с Решение, обективирано в Протокол №23/09.09.2015г., т.28 от дневния ред същото е отхвърлено като неоснователно.

Към проекта са издадени и приложени становище изх.№4704/23.07.2015г. на РИОСВ-Бургас, становище изх.№1392, 2499/13.05.2013г. и становище по екологична оценка №БС-07/2007г. на РИОСВ – Бургас. ПУП е изготвен в съответствие с изискванията на ЗУЧК, ЗУТ и Наредба №8/МРРБ, спазени са и всички изисквания на териториалните администрации и контролни органи.

Предвид изложеното, на основание чл.21, ал.1, т.11 от ЗМСМА, чл.129, ал.1, във връзка с чл.16 от ЗУТ и като взех предвид Решение №94-01-10762(3)/20.10.14г. на комисията по чл.210 от ЗУТ към Община Бургас, Решение №561/23.03.2015г. на Административен съд Бургас, Решения изразени с Протокол №17/08.07.2015г., т.3 от дневния ред на ОЕСУТ, Протокол №23/09.09.2015г., т.28 от дневния ред на ОЕСУТ и акт за приключило обявяване от 07.09.2015г. предлагам Общински съвет Бургас да вземе следното:

#### РЕШЕНИЕ:

На основание чл.21, ал.1, т.11 от ЗМСМА и чл.129, ал.1, във връзка с чл.16 от ЗУТ Общински съвет Бургас одобрява Подробен устройствен план – План за регулация и застрояване за ПИ с идентификатор 07079.1.1147 по КК на гр.Бургас, местност „Ъгъла“ /бивша „Кюшето“/, землище кв.Сарафово, землище гр.Бургас, с който се обособява нов УПИ ХХVI-1147, кв.7, отреден – „за рекреационни дейности“, с устройствени показатели за застрояване, както следва: Пл.застр. до 30%, Кинт до 1, Нк.к. до 7.5м /2ет=Т/, с предвидено застрояване, посочено с ограничителни линии застрояване на нормативни отстояния от регулационите граници, в съответствие с предвижданията за устройствена зона 2/Ок, по одобрения ОУП на гр.Бургас, с процент на редукция – 25%, съгласно приложения проект.

Приложения: Решение №11-11/26.06.12г. на Общински съвет Бургас; Решение №162/04.02.13г. на Административен съд Бургас; Протокол-Решение №26/10.09.14г., т. 6 от дневния ред на ОЕСУТ; Решение №94-01-10762(3)/20.10.14г. на комисията по чл.210 от ЗУТ; акт от 27.11.2014г. за резултатите от обявяване; възражение с вх.№94-01-10762(6)/26.11.14г. от Борис Весков Лефтеров; жалба вх.№94-01-10762(5)/26.11.14г. от Борис Весков Лефтеров; Протокол №3/28.01.15г., т.4 от дневния ред на ОЕСУТ; Решение №561/23.03.2015г. на Административен съд Бургас; жалба с вх.№94-01-10762(9)/18.03.15г. и покана с вх.№94-01-14352/28.04.2015г. от Борис Весков Лефтеров; проект на ПУП-ПРЗ; съгласувателно становище с изх. №50-00-33/15.09.2011г. от ГД „Гражданска въздухоплавателна администрация; становище изх.№4704/23.07.2015г., становище изх.№1392, 2499/13.05.2013г. и становище по екологична оценка №БС-07/2007г. на РИОСВ-Бургас; Протокол-Решение №17/08.07.2015г., т.3 от дневния ред на ОЕСУТ; акт за резултатите от обявяване от 07.09.2015г.; възражение вх.№70-00-4176(3)/01.09.2015г. от Борис Весков Лефтеров; Протокол – Решение №23/09.09.2015г., т.28 от дневния ред.

**ДИМИТЪР НИКОЛОВ**  
Кмет на Община Бургас

