ПК МОУТ, ПВ, МИП
15.07.22

О Б Щ И Н А Б У Р Г А С
8000 Бургас, ул.”Александровска” № 26
т. централа: 056/ 84 09 15-19; факс: 056/ 84 13 14
www.burgas.bg; електронна поща: obshtina@burgas.bg

ISO 9001 ISO 14001 BUREAU VERITAS Certification

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. БУРГАС

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ БУРГАС
Регистрационен индекс и дата
08-00-13017 15.07.22

ОБЩИНА БУРГАС
п. код 8000
Регистрационен индекс и дата
61-00-234/ 14. 07. 2022

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
ДИМИТЪР НИКОЛОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА БУРГАС

ОТНОСНО: Одобряване на проект за изменение на ОУП на гр. Бургас в обхват на устройствени зони 2/Смф1 и 17/Смф – част от територията на ПЗ „Север“, гр.Бургас.

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Бургас е постъпило заявление от юридически лица, собственици на имоти в границите на ПЗ „Север“, разположени северно от ул.„Одрин“, с искане за разрешаване на изменение на действащия Общ устройствен план, с цел осигуряване на възможност за реализиране на инвестиционните им инициативи и развитие на зоната като обслужваща смесена зона с разнообразни функции и съвременно застрояване. Заявените инициативи са за изграждане на комплекси със смесени функции, като застрояването да бъде с голяма височина, с цел осигуряване на повече площи за паркиране и озеленяване.

С Решение №33-6/22.02.2022г., Общински съвет Бургас е разрешил да се изработи проект за изменение на ОУП на гр. Бургас в обхвата на устройствени зони 2/Смф1 и 17/Смф – част от територията на ПЗ „Север“, гр.Бургас, с което ПИ с идентификатори 07079.604.80, 07079.604.81, 07079.604.82, 07079.604.83, 07079.604.84 и 07079.604.166, попадащи в квартал 20 по ПУП с устройствени зони на ПЗ „Север“ и частта от ПИ с идентификатор 07079.604.79, граничеща с кв.20, да станат част от устройствена зона 17/Смф, с конкретизирани градоустройствени показатели за застрояване, както следва: Височина над 15.00м; Плътност до 80%; Кинт до 5,0 и Озеленяване мин. 20%.

ПЗ „Север“ представлява част от градската територия, разположена в непосредствена близост с ж.к „Славейков“ и ж.к „Бр.Миладинови“.

Промишлената зона е създадена преди повече от 35 години. Първоначално в територията са изграждани производствени мощности, част от които в последствие поетапно са изнесени извън активната градска територия. В северната част на зоната, контактна с бул. „Янко Комитов“, значителна част от имотите вече са променили своето предназначение и в зоната са изградени или са в процес на изграждане търговски обекти, здравни обекти, хипермаркети и смесени комлекси. Тази територия, предвидена с ОУП на гр.Бургас като устройствена зона 17/Смф, вече почти е изчерпала капацитета си. Зона 17/Смф е 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. Съгласно действащия ОУП, допустимите за зоната показатели за застрояване са: Плътност до 80 %; Кинт до 5,0; Височина до 7ет./ до 21 м/ и минимално озеленяване от 20%.

Южно от зона 17/Смф, с ОУП е обособена устройствена зона 2/Смф1 - многофункционална устройствена зона с преобладаващи производствени дейности. Съгласно предвижданията на ОУП, в

зоната се допуска изграждане на обекти за 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 показатели за застрояване, както следва: Плътност до 80%; Кинт до 2,5; Височина до 10м и минимално озеленяване от 20%.

Съгласно правилата за прилагане на ОУП, имотите попадащи в обхвата на влязъл в сила ПУП - ПУР с устройствени зони на ПЗ "Север", приемат показатели за застрояване съгласно тази разработка.

Съгласно действащ ПУП-ПУР, имотите в тази зона попадат в утвърдени зони за застрояване с показатели, както следва:

- Пп2: Височина от 1-3ет /15-20м/; Плътност на застрояване 40-80%; Кинт 1-2,5 и озеленяване 20-40%;
- Пч1: Височина 1-3ет /10-20м/; Плътност на застрояване 50-80%; Кинт 1-2,5 и озеленяване 20-40%;
- Пп1: Височина от 1-3ет /15-20м/; Плътност на застрояване 40-80%; Кинт 1-2,5 и озеленяване 20-40%;
- Пп4: Височина от 1-3ет /10-20м/; Плътност на застрояване 50-80%; Кинт 1-2,5 и озеленяване 20-40%.

Съгласно предвижданията на общата комуникационно-транспортна схема на гр.Бургас, ул. „Одрин“ се явява една от основните градски пътни артерии. Предвижда се нейната реконструкция с удвояване, организиране на локални платна за обслужване и паркиране, което ще осигури допълнително възможности за развитието на територията.

Имотите, разположени между границата на устройствена зона 17/Смф от север и изток, ул. „Одрин“ от юг и предвидената с действащ ПУП напречна обслужваща улица с о.т.200-733-732-686-687 от запад и ПИ с идентификатор 07079.604.79 са контактни на имоти, в които има вече изградени хипермаркети, търговски центрове, обслужващи и смесени комплекси и имат потенциал за развитие. Ограничаването на дейностите в тях ограничава и възможностите за инвестиции и създаване на нови работни места.

При извършено цялостно обследване на територията, отчитане на съществуващото положение, заявените инвестиционни инициативи и при съобразяване с промените в обществено-икономическите условия, настъпили от одобряването на ОУП на гр.Бургас през 2011г. до настоящия момент, е изготвен служебен проект за изменение на ОУП.

Със служебния проект за изменение на ОУП на гр. Бургас се предвижда да се промени границата между устройствена зона 17/Смф и устройствена зона 2/Смф1, като ПИ в границите на обособен с действащ ПУП кв.20, в част от устройствена зона 2/Смф1 и частта от ПИ с идентификатор 07079.604.79, граничеща с тях, се включат в границите на устройствена зона 17/Смф. С изменението на ОУП и промяната на границите на устройствена зона 17/Смф, ПИ с идентификатори 07079.604.80, 07079.604.81, 07079.604.82, 07079.604.83, 07079.604.84 и 07079.604.166, попадащи в квартал 20 по ПУП с устройствени зони на ПЗ „Север“, заключени между сегашната южна граница на устройствена зона 17/Смф , ул. „Одрин“ и предвидената с действащ ПУП обслужваща улица с о.т.200-733-732-686-687 и частта от ПИ с идентификатор 07079.604.79, граничеща с кв.20, стават част от устройствена зона 17/Смф съгласно графичната част на проекта за изменение на ОУП.

За променената устройствена зона 17/Смф се конкретизират следните показатели за застрояване: Плътност до 80%; Кинт до 5,0; Височина над 15м и минимално озеленяване от 20%.

Така предвидените показатели за застрояване не са в противоречие с утвърдените с действащи ПУП за отделни УПИ.

С цел осигуряване на целесъобразно застрояване и характерни силуети в устройствена зона 17/Смф, височината на застрояване следва да се доказва с ПУП и РУП със силуети за осигуряване на органичното вписване на новата застройка в градската среда, при съобразяване с характеристиките на терена и силуетите на прилежащите жилищни комплекси.

В устройствена зона 17/Смф, с правилата за прилагане на ОУП, се предвижда да бъдат допустими дейности за обществено обслужване, търговия, услуги, безвредни производства и складове, спорт и атракции, обитаване /с възможност за изграждане на хотели, общежития и смесени сгради/ и други допълващи функции, без да се допускат обекти за дейности с вредни отделяния и

влияния, с изграждане на открити и покрити паркинги и гаражи, възможност за изграждане на системи към тях за производство на енергия от възобновяеми източници за собствени нужди.

При отчитане на съвременните условия на развитие на градската територия, трайните тенденции за изнасяне на активни производствени дейности извън старата градска територия в новообособени с ОУП производствени зони в тила на града, се прави извода, че територията предмет на разглеждане, с провеждане на нова устройствена политика, има потенциал да се развие като съвременна смесена зона, оформяща силуета на града към основни градски артерии.

Осигуряването на възможност за преструктуриране на стари производствени площадки и превръщането им в нови съвременни многофункционални комплекси ще има благотворно въздействие в дългосрочен план и ще допринесе за разтоварване с някои от функциите на централната градска част, предлагане на нови услуги при високо ниво на обслужване, намаляване на вредните емисии и шумовото замърсяване.

Територията е обезпечена с главна улична мрежа и граничи със съществуващи главни градски артерии, обвързващи я с градската територия и с пътища от Републиканската пътна мрежа. В територията има съществуващи и предвидени за изграждане с действащ ПУП обслужващи улици и през нея преминава и съществуващ железен път.

С ПУП, след влизането в сила на изменението на ОУП и при преструктурирането на територията, ще се обследват габаритите и разположението на обслужващите вътрешни улици.

По основните обслужващи улици има съществуващи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, част от градската мрежа. Има изградена канализационна мрежа, която е оразмерена да поеме битовите отпадни води от зоната като ги отвежда до ГПСОВ с достатъчен капацитет. Съществуващата водопроводна система е с дебит, достатъчен да осигури необходимото захранване. В територията има съществуваща ел подстанция, която, ако е необходимо, може да бъде разширена с изграждането на нови допълнителни съоръжения. В самостоятелни УПИ или в границите на УПИ за комплексно застояване, въз основа на ПУП, ще се предвидят необходимите БКТП в следващата фаза на проектиране. Територията е газифицирана, като по основната улична мрежа преминава газоразпределителна мрежа, собственост на „Овергаз“ АД. Основните схеми на елементите на техническата инфраструктура са част от ПУП на ПЗ „Север“.

Съгласно схемата на културно-историческото наследство към ОУП, в територията предмет на устройствено проучване и изменение, няма наличие на археологически ценности и техни охранителни зони.

Представено е Решение на РИОСВ–гр. Бургас за преценяване необходимостта от извършване на екологична оценка, в което е указано да не се извършва екологична оценка на план „Изменение на ОУП на гр. Бургас в обхват на устройствени зони 2/Смф1 и 17/Смф – част от територията на ПЗ „Север“, гр.Бургас“.

На 14.06.2022г. е проведено обществено обсъждане като са съставени присъствен лист, протокол и обобщена справка за постъпилите становища, мнения и предложения.

Проектът е разгледан и приет на заседание на ОЕСУТ, проведено на 15.06.2022г. и с решение, обективирано в Протокол №13, по т.1 от дневния ред, ОЕСУТ е счел, че същият е изготвен в обем и съдържание съгласно изискванията на Наредба №8 за ОС на УП, Наредба №7 за ПНУОВТУЗ и ЗУТ.

На основание гореизложеното, чл.21, ал.1, т.11 от ЗМСМА и чл.127, ал.1, ал.3 и ал.6, във връзка с чл.134, ал.1, т.1, чл.135, ал.5 и чл.136, ал.1 от ЗУТ, предлагам Общински съвет Бургас да вземе следното

Р Е Ш Е Н И Е:

На основание чл.21, ал.1, т.11 от ЗМСМА и чл.127, ал.1, ал.3 и ал.6, във връзка с чл.134, ал.1, т.1 от ЗУТ, Общински съвет Бургас одобрява изменение на ОУП на гр.Бургас в обхват на устройствени зони 2/Смф1 и 17/Смф – част от територията на ПЗ „Север“, гр.Бургас, с което ПИ с идентификатори 07079.604.80, 07079.604.81, 07079.604.82, 07079.604.83, 07079.604.84 и 07079.604.166, попадащи в квартал 20 по ПУП с устройствени зони на ПЗ „Север“ и частта от ПИ с идентификатор 07079.604.79, граничеща с кв.20, да станат част от устройствена зона 17/Смф, конкретизирана като многофункционална устройствена зона за обществено

обслужване, търговия, услуги, безвредни производства и складове, спорт и атракции, обитаване /с възможност за изграждане на хотели, общежития и смесени сгради/ и други допълващи функции, без да се допускат обекти за дейности с вредни отделяния и влияния, с изграждане на открити и покрити паркинги и гаражи, възможност за изграждане на системи към тях за производство на енергия от възобновяеми източници за собствени нужди, с градоустройствени показатели за застрояване, както следва: Плътност - до 80%; Кинт - до 5,0; Озеленяване - мин. 20% и Височина - над 15м, доказваща се с ПУП и РУП със силуетни планове, 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.

Приложения: *проект за изменение на ОУП на гр. Бургас в обхват на устройствени зони 2/Смф1 и 17/Смф – част от територията на ПЗ „Север“, гр.Бургас, в едно с приложени извадка от действащ ОУП и обяснителна записка; Протокол за проведено обществено обсъждане от 14.06.2022г.; Протокол-Решение №13/15.06.2022г. по т.1 от дневния ред на ОЕСУТ; Решение на РИОСВ – гр. Бургас за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка; Решение №33-6/22.02.2022г. на Общински съвет Бургас.*

ДИМИТЪР НИКОЛОВ
Кмет на Община Бургас