



м.м.у.т.,кв
16.03.20
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



ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. БУРГАС



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
ОТ
ДИМИТЪР НИКОЛОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА БУРГАС

ОТНОСНО: Одобряване на проект за изменение на Подробен устройствен план - План за регулация и застрояване /ПУП - ПРЗ/ за кв.1, кв.2, кв.3, кв.4, кв.5, кв.6 и кв.7 в устройствена зона 13/Смф2 в предвиденото разширение на строителните граници на гр. Бургас (бивш Централен стопански двор, „Пети километър“, група А)

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

С Решение №45-5/31.07.2018г. на Общински съвет Бургас е одобрено задание за изработване на проект за изменение на ПУП-ПРЗ за кв.1, кв.2, кв.3, кв.4, кв.5, кв.6 и кв.7 в устройствена зона 13/Смф2 в предвиденото разширение на строителните граници на гр. Бургас (бивш Централен стопански двор, „Пети километър“, група А) и е разрешено изменение на ПУП-ПРЗ в посочения обхват.

Съгласно ОУП на гр. Бургас, одобрен с Решение № 51-1/21.07.11 г. на Общински съвет Бургас, територията, предмет на настоящото проучване и проектиране, попада в разширението на строителните граници на гр. Бургас, в устройствена зона 13/Смф и граничи на северозапад с път I-6 Бургас-София.

С Решение на Общински съвет Бургас от Протокол №43/26.06.2018г. по т.5 от дневния ред е одобрено изменение на ОУП на гр. Бургас в обхват на част от устройствена зона 13/Смф, представляваща част от стопански двор „Христо Ботев“, в обхват на ПИ с идентификатори 07079.2.1746, 07079.2.1747, 07079.2.2372 /идентичен с бивш 07079.2.1748/, 07079.2.1749, 07079.2.1750, 07079.2.1751, 07079.2.1752, 07079.2.2643, 07079.2.2644, 07079.2.2645, 07079.2.2646, 07079.2.2647 и 07079.2.2648 /идентичен с бивш 07079.2.1753/, 07079.2.2649 /идентичен с бивш 07079.2.1754/, 07079.2.1755, 07079.2.1756, 07079.2.1955, 07079.2.1956, 07079.2.1957, 07079.2.1958, 07079.2.1959, 07079.2.1960, 07079.2.1962, 07079.2.1964, 07079.2.1965, 07079.2.1966, 07079.2.1970, 07079.2.1971, 07079.2.1972, 07079.2.1973, 07079.2.1974, 07079.2.1975, 07079.2.1976, 07079.2.1977, 07079.2.1978, 07079.2.2020, 07079.2.2059, 07079.2.2060, 07079.2.2073, 07079.2.2074, 07079.2.2075, 07079.2.2076, 07079.2.2077, 07079.2.2078, 07079.2.2079, 07079.2.2080, 07079.2.2081, 07079.2.2082, 07079.2.2084, 07079.2.2085, 07079.2.2086, 07079.2.2087, 07079.2.2088, 07079.2.2089, 07079.2.2267, 07079.2.2068, 07079.2.2069 и 07079.2.2070 по КК на гр. Бургас, за която се обособява нова устройствена зона 13/Смф2.

Със Заповед №467/28.05.1997г. на Кмета на Община Бургас е одобрен ЧЗРП на централен стопански двор „Пети километър“, група А, гр.Бургас, с който се обособяват кв.2 с УПИ I - отреден „за КОО“, УПИ II - „за обслужващи работилници“, кв.3 с УПИ I - „за здравен пункт“, УПИ II - „за ТП“, УПИ III - „за озеленяване и спорт“, УПИ IV - „за ТП“ и УПИ V - „за ОДЗ“, кв.4 с УПИ I, II, III, IV, V, VI, VII и VIII - отредени „за жилищно строителство“, кв.5 с УПИ I, II, III, IV, V, VI, VII и VIII с отреждане „за жилищно строителство“, кв.7 с УПИ I с отреждане „за търговски комплекс“, УПИ II - „за комплексно жилищно строителство“, УПИ III - „за открит пазар“, УПИ IV - „за паркинг, озеленяване и КП на КАТ“ и УПИ V - „за бензиностанция“.

Със Заповед 468/28.05.1997г. на Кмета на Община Бургас е одобрен ЧЗРП на централен стопански двор „Пети километър“, група А, гр. Бургас, с което се обособяват кв.1 с УПИ I с отреждане „за млекопреработващ цех“, УПИ II - „за база за поливна техника“, УПИ III - „за тракторен стан“, УПИ IV - „за покрит пазар и КОО“, УПИ V - „за мотел и КОО“, УПИ VI - „за административна сграда на „Сортови семена“ и открит пазар“ и кв.6 с УПИ I отреден „за административна сграда, професионална база и стол“.

Действащият ПР не е приложен, уличната мрежа не е реализирана, съгласно неговите предвиждания.

Със Заповед №РД-18-9/30.01.2009г. на изпълнителния директор на АГКК е одобрена КККР на гр. Бургас.

Границите на ПИ не съвпадат с регулационните граници на УПИ.

С Решение №43-7/26.06.2018г. на Общински съвет Бургас е одобрен ПУП-ПУР за обособяване на обслужващи улици, инфраструктурни коридори, пешеходни зони и нови квартали за територията между път I-6 Бургас-София, път I-9 Бургас-Варна, Северен обходен път и ул. „Транспортна“, в разширението на границите на гр. Бургас, в устройствени зони 13/Смф и 7/Оз, по одобрения ОУП на гр.Бургас. С ПУР са утвърдени основните транспортно-комуникационни връзки, преминаващи през територията предмет на настоящия ПУП и са обособени нови квартали, които за разглежданата територия са с нови номера 20, 20а, 21 и 22.

Констатирано е несъответствие между действаща КК и ПР, което налага необходимост от изменение на ПРЗ за територията. За периода от одобряването на ПУП за територията до момента са настъпили съществени изменения в общественно-икономическите условия, при които е изготвен и одобрен предходния план. Възникнала е нужда за реализиране на елементи и съоръжения на техническата инфраструктура и пътната мрежа за осигуряване на условия за развитие на територията като разширение на населеното място, при прилагане на ОУП.

Служебно, от експерти в дирекция „Устройство на територията“ е изготвен проект за изменение на ПУП-ПРЗ за кв.2 с УПИ I отреден „за КОО“, УПИ II – „за обслужващи работилници“, кв.3 с УПИ I - „за здравен пункт“, УПИ II – „за ТП“, УПИ III – „за озеленяване и спорт“, УПИ IV – „за ТП“ и УПИ V - „за ОДЗ“, кв.4 с УПИ I, II, III, IV, V, VI, VII и VIII отредени „за жилищно строителство“, кв.5 с УПИ I, II, III, IV, V, VI, VII и VIII с отреждане „за жилищно строителство“, кв.7 с УПИ I с отреждане „за търговски комплекс“, УПИ II – „за комплексно жилищно строителство“, УПИ III – „за открит пазар“, УПИ IV – „за паркинг, озеленяване и КП на КАТ“ и УПИ V – „за бензиностанция“, кв.1 с УПИ I с отреждане „за млекопреработващ цех“, УПИ II - „за база за поливна техника“, УПИ III - „за тракторен стан“, УПИ IV - „за покрит пазар и КОО“, УПИ V - „за мотел и КОО“, УПИ VI - „за административна сграда на „Сортови семена“ и открит пазар“ и кв.6 с УПИ I отреден „за административна сграда, професионална база и стол“, на централен стопански двор „Пети километър“, група А, гр. Бургас, в обхват на ПИ с идентификатори по КК на гр. Бургас, както следва: 07079.2.1751, 07079.2.1756, 07079.2.2647, 07076.2.2643, 07079.2.2644, 07079.2.2645, 07079.2.2646, 07079.2.2649, 07079.2.1955, 07079.2.1956, 07079.2.1957, 07079.2.1958, 07079.2.1959, 07079.2.1960, 07079.2.2267, 07079.2.2268, 07079.2.2269, 07079.2.2270, 07079.2.1967, 07079.2.1969, 07079.2.1970, 07079.2.1971, 07079.2.1972, 07079.2.1973, 07079.2.1974, 07079.2.1975, 07079.2.1976, 07079.2.1977, 07079.2.1978, 07079.2.2586 - урбанизирана територия, частна собственост, с НТП: за друг вид застрояване и ниско застрояване; ПИ с идентификатори 07079.2.1752, 07079.2.1755, 07079.2.1962, 07079.2.1964, 07079.2.1965, 07079.2.1966, 07079.2.1968 – урбанизирана територия, държавна собственост с НТП: за друг вид застрояване; ПИ с идентификатори 07079.2.2648, 07079.2.21963, 07079.2.2020 - урбанизирана територия, общинска собственост, с НТП: за второстепенна улица и местен път.

Изменението на ПУП е в условията на чл.16 от ЗУТ за имоти с неприложен ПУП.

С проекта за изменение на ПУП-ПРЗ се предвижда преномериране и преконфигуриране на кварталите, както следва: кв.1 става кв.20, кв.6 става кв.20а, кв.5 и кв.7 се обединяват, като отпада предвидената улица с о.т.244-242 и се обособява кв.21, отпада и улица с о.т. 242-228, кв.3 и кв.4 се обединяват и се образува кв.22.

Изменя се трасето на обслужващите улици между о.т.81-о.т.296-о.т.298-о.т.99, о.т.301-о.т.32-о.т.300. Предвижда се провеждане на нови обслужващи улици с о.т.81а-о.т.298а-о.т.298б-о.т.298в-о.т.298г-о.т.300а-о.т.301а-о.т.302а и с о.т.146а-о.т.232, с габарит 9,00м /пътно платно 6,00 м и двустранен тротоар по 1,50 м/.

Предвижда се преконфигуриране на УПИ, при максимално съобразяване с местоположението на ПИ по КК, с наличния сграден фонд, документите за собственост, предвижданията на ПУР, като за осигуряване на достъп до УПИ се предвижда провеждането на обслужващи улици, както следва:

- В кв.20 се обособяват УПИ I „за производствено-складова, административна сграда и ОО“, УПИ II „за производствена база за поддържане и обслужване на селскостопанска техника“, УПИ III „за производствено – складови дейности“, УПИ IV „за озеленяване, ТП и благоустрояване“, УПИ V „за производствена база за поддържане на селскостопанска техника“, УПИ VI „за складова база“, УПИ VII „за производствено-складова, административна сграда и ОО“, УПИ VIII „за производствено-складова, административна сграда и ОО“, УПИ IX „за производствено-складова, административна сграда и ОО“, УПИ X „за административна сграда“;
- В кв.20а се обособяват УПИ I „за производствено-складова, административна сграда и ОО“ и УПИ II „за производствено-складова, административна сграда и ОО“;
- В кв.21 се обособяват с УПИ I „за жилищна сграда“, УПИ II „за жилищна сграда“, УПИ III „за жилищна сграда“, УПИ IV „за жилищна сграда“, УПИ V „за жилищна сграда“, УПИ VI „за жилищна сграда“, УПИ VII „за смесена сграда“, УПИ VIII „за смесена сграда“, УПИ IX „за жилищна сграда“, УПИ X „за жилищна сграда“, УПИ XI „за жилищна сграда“, УПИ XII „за бензиностанция“;
- В кв.22 се обособяват УПИ IV „за жилищна сграда“, УПИ VI „за жилищна сграда“, УПИ VII „за жилищна сграда“, УПИ VIII „за смесена сграда“, УПИ X „за смесена сграда“, УПИ XI „за смесена сграда“, УПИ XIII „за смесена сграда“, УПИ XIV „за смесена сграда“, УПИ XV „за жилищна сграда“;
- В кв.23 се обособяват УПИ I „за ОО“, УПИ II „за ОО“, УПИ V „за ОО“, УПИ VI „за ОО“, УПИ VII „за ОО“.

За част от УПИ се предвижда запазване на съществуващите сгради, с пристрояване и надстрояване към тях, а за останалите УПИ се предвижда ново свободно застрояване посочено с ограничителни линии на застрояване, на нормативни отстояния от регулационни граници, при спазване изискванията на чл.31 и чл.32 от ЗУТ, като за УПИ X, XI, IX и IV в нов кв.21 се предвижда свързано застрояване по общата им дворишно регулационна граница. За УПИ в кв.20, кв.20а, кв.23, за УПИ XII, VIII в кв.21 и за УПИ XIV, VIII, XI и XIII се установяват показатели за застрояване за устройствена зона 13/Смф, съгласно действащ ОУП на гр.Бургас, както следва: Височина до 21м/7ет./, П.застр. до 60%, Кинт до 4.0, П.озел. мин.20%, като за УПИ XII в кв.21, височината се предвижда да е 6м /1ет./, а за УПИ VIII, VII, VI, V, IX, X, XI, IV, I, II, III в кв.21 и УПИ XV, VI, VI и IV в кв.22 се установяват показатели за застрояване за устройствена зона 13/Смф2, съгласно действащ ОУП на гр. Бургас, както следва: Височина до 10м/3ет./, П.застр.до 60%, Кинт до 1.5, П.озел.мин.30%.

С ПР се конкретизират размерите на УПИ и техните площи и приложената редукция. Балансът на територията е подробно описан в таблица към трасировъчния чертеж.

В процеса на изготвяне на проекта за изменение на ПУП е постъпило възражение с вх.№94-01-13959/1/04.07.2018г. от Н. Д. Р., Х. Р., Р., Ст. Т. и Р., М. Р., Р., Р. С. Р. и Д. Р., собственици на УПИ V-175 в кв.7, в което е описано, че с изготвения ПУП става невъзможно реализирането на инвестиционно намерение за изграждане на бензиностанция.

Проектът ведно с постъпилото възражение е разгледан на заседание на ОЕСУТ, проведено на 24.04.2019г. С Решение, обективизирано в Протокол №11/24.04.2019г., по т.9 от дневния ред ОЕСУТ не уважава постъпилото възражение и е изразил положително становище по представения проект.

Проектът за изменение на ПУП-ПРЗ е обявен на заинтересуваните собственици по реда на чл.128, ал.1 от ЗУТ, чрез обнародване на съобщение в Държавен вестник бр.10/01.02.2019г. Видно от акт за приключило обявяване от 08.03.2019г. в законоустановения срок не са постъпили възражения.

За ПИ в обхвата на плана са изготвени и влезли в сила Решения на Комисията по чл.210 от ЗУТ.

Приложено е писмо изх.№ПД-1793-9/04.07.2019г. с Решение № БС-13-ЕО/04.07.2019г. за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка, издадено от РИОСВ – Бургас и Удостоверение за приемане на проект за изменение на КККР №25-186419-06.08.2019г. и скици-проекти, издадени от СГКК-Бургас.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 129, ал. 1, във връзка с чл.16, ал.1, чл. 124а, ал. 1, чл.134, ал.1, т.1 и т.2 от ЗУТ и като взех предвид писмо изх.№ПД-1793-9/04.07.2019г. с приложено Решение № БС-13-ЕО/04.07.2019г. на РИОСВ - Бургас, акт за приключило обявяване от 08.03.2019г., Влезли в сила решения на Комисията по чл.210 от ЗУТ, Протокол-Решение № 11/24.04.2019 г., т. 9 от дневния ред на проведеното заседание на ОЕСУТ на Община Бургас и Удостоверение за приемане на проект за изменение на КККР №25-

186419-06.08.2019г., издадено от СГКК-Бургас, предлагам Общински съвет Бургас да вземе следното:

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 129, ал. 1, във връзка с чл.16, ал.1, чл. 124а, ал. 1, чл.134, ал.1, т.1 и т.2 от ЗУТ, Общински съвет Бургас одобрява изменение на Подобен устройствен план - План за регулация и застрояване /ПУП - ПРЗ/ за кв.1, кв.2, кв.3, кв.4, кв.5, кв.6 и кв.7 в устройствена зона 13/Смф2 в предвиденото разширение на строителните граници на гр. Бургас (бивш Централен стопански двор, „Пети километър“, група А), както следва: 07079.2.1751, 07079.2.1756, 07079.2.2647, 07076.2.2643, 07079.2.2644, 07079.2.2645, 07079.2.2646, 07079.2.2649, 07079.2.1955, 07079.2.1956, 07079.2.1957, 07079.2.1958, 07079.2.1959, 07079.2.1960, 07079.2.2267, 07079.2.2268, 07079.2.2269, 07079.2.2270, 07079.2.1967, 07079.2.1969, 07079.2.1970, 07079.2.1971, 07079.2.1972, 07079.2.1973, 07079.2.1974, 07079.2.1975, 07079.2.1976, 07079.2.1977, 07079.2.1978, 07079.2.2586, 07079.2.1752, 07079.2.1755, 07079.2.1962, 07079.2.1964, 07079.2.1965, 07079.2.1966, 07079.2.1968, 07079.2.2648, 07079.2.21963, 07079.2.2020 по КК на гр. Бургас, с което при максимално съобразяване с местоположението на ПИ по КК, с наличния сграден фонд, документите за собственост, предвижданията на действащ ПУР, се преконфигурират обслужващи улици, квартали 1, 2, 3, 4, 5, 6 и 7 се преконфигурират в нови квартали 20, 20а, 21 и 22 и се обособяват УПИ, с приложена редукция по реда на чл.16 от ЗУТ, отредени за проектни ПИ по КК, с функционално отреждане и предвидено ново застрояване с градоустройствени показатели, в съответствие с утвърдените с ОУП на гр. Бургас за устройствена зона 13/Смф2, подробно описани в матрици и таблица, съгласно приложения проект за изменение на ПУП-ПРЗ, който е неразделна част от настоящето 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: Решение №45-5/31.07.2018г. на Общински съвет Бургас; Решение на Общински съвет Бургас от Протокол №43/26.06.2018г. по т.5 от дневния ред е одобрено изменение на ОУП на гр. Бургас; Удостоверение за приемане на проект за изменение на КККР №25-186419-06.08.2019г. и скици-проекти-35бр., издадени от СГКК-Бургас; проект за изменение на Подобен устройствен план - План за регулация и застрояване за кв.1, кв.2, кв.3, кв.4, кв.5, кв.6 и кв.7 по плана на бивш Централен стопански двор, „Пети километър“, група А, гр.Бургас; писмо изх.№ПД-1793-9/04.07.2019г. с Решение № БС-13-ЕО/04.07.2019г.на РИОСВ – Бургас; копие от ДВ, бр. 10/01.02.2019г.; акт за приключило обявяване от 08.03.2019г.; Протокол - Решение №11/24.04.2019г., по т.9 от дневния ред на ОЕСУТ на Община Бургас.

ДИМИТЪР НИКОЛОВ
Кмет на Община Бургас*