

за 9^{то} заседание на Общият

24.04.20



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
БУРГАС



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА ОТ

ДИМИТЪР НИКОЛОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА БУРГАС

ОТНОСНО: Одобряване на изменение на ПУП-ПРЗ за кв. 1, кв. 2 и кв. 10, в територията на лесопарк „Росенец“, гр.Бургас.

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

На основание чл.64, ал.7 от Правилника за организацията и дейността на Общинския съвет и взаимодействието му с общинската администрация на Община Бургас, предлагам настоящата докладна записка да бъде разгледана на насроченото за 28.04.2020г. заседание на Общински съвет, като мотивите за това са свързани със удовлетворяване на специфичните изисквания за сигурност на стратегически обект – Нефтобаза „Росенец“ и осигуряване на условия за изграждане на икономически изгодна за Община Бургас инфраструктура в рибарско селище „Ченгене скеле“ и лесопарк Росенец, чрез осигуряване на средства по ПУДООС.

С Решение №42-13/29.05.2018г. на Общински съвет Бургас по реда на чл. 124а, ал. 1 и чл.135, ал. 5, чл. 134, ал. 1, т. 1 и т. 2 и чл. 136, ал. 1 и във връзка с чл. 15, ал. 3 от ЗУТ е разрешено изготвяне на проект за изменение на ПУП-ПРЗ за кв. 1, кв. 2 и кв. 10, по ПУП на лесопарк „Росенец“, землище Крайморие, община Бургас.

Теренът не попада в защитена територия по смисъла на Закона за защитените територии, но попада в защитена зона BG0002077 “Бакърлъка“ за опазване на дивите птици, обявена със Заповед №РД-530 от 26.05.2010г. на министъра на околната среда и водите/ДВ,бр.49 от 2010г./, изм. със Заповед № РД-563/22.07.2014г. ДВ, бр.67/12.08.2014г. на министъра на околната среда и водите.

С писмо с изх.№100-01-2350-10.05.2018г. от „Лукойл Нефтохим Бургас“ АД е постъпило предложение за предприемане на необходимите действия за гарантиране на сигурността на нефтобаза Росенец, която съгласно Постановление на Министерски съвет №181/20.07.2009г. за определяне на стратегическите обекти и дейности, които са от значение за национална сигурност се явява обект от стратегическо значение за сигурността на страната.

Община Бургас планира развитието на Рибарско селище и пристанище „Ченгене скеле“, което граничи с територията на Лесопарка и е неразделна част от него в инфраструктурно отношение, като комплексен туристически център. В рамките на проект: „Културно-исторически комплекс „Ченгене скеле“ ще бъде изградена мултифункционална зона за широк обществен достъп, с цел популяризиране на рибарският занаят и традиции. Рибарско селище и пристанище „Ченгене скеле“ е място със своеобразен дух и характер, което още пази рибарските традиции. Селището е разположено в т.нар. Цигански залив „Ченгене скеле“ и на изток граничи с територията на Лесопарка, с който е свързан чрез пътната и обслужващата инфраструктура. Инфраструктурната обезпеченост на Лесопарка и района на рибарско селище

„Ченгене скеле“ до момента не съответства на високата посещаемост, както и на съвременната тенденция всички урбанизирани територии по крайбрежието на Бургаския залив да бъдат обслужвани от адекватна по капацитет канализационна мрежа, която да отвежда отпадъчните води до съвременно пречиствателно съоръжение.

Община Бургас е кандидатствала заявление за отпускане на безвъзмездна помощ от предприятието за управление на дейностите по опазване на околната среда, за целите на който както и за създаване на устойчива устройствена основа, съобразена със съвременните изисквания за отдих, временно обитаване, сигурност и опазване на околната среда, възниква необходимост от изменение на ПУП-ПРЗ за част от територията на лесопарк „Росенец“, гр. Бургас

За осигуряване възможност за изграждане на необходимата за обслужване на цялата територия техническа инфраструктура в обвързка със съществуващата такава и при отчитане на специфичните изисквания за сигурност, в изпълнение на Решение №42-13/29.05.2018г. на Общински съвет Бургас, служебно е изготвен проект за изменение на действащия план за част от територията на лесопарк „Росенец“. С изменението се цели да се създаде възможност за изграждане на икономически изгодна за Община Бургас инфраструктура, територията да се обвърже в единна ВиК мрежа, да се опази морския бряг от замърсяване, да се осигури безопасност на стратегическия обект, както и да се осигури санитарно-охранителна зона край оградата на нефтобазата при отчитане на собствеността на ПИ, като се създаде възможност за изграждане на велосипедна алея - част от общата велосипедна мрежа на градската и крайградска територия и достъп до морския бряг, при осигуряване на възможност за паркиране в близост до плаж и бряг с интегриран подход при решаване на проблемите на територията при отчитане характеристиките и специфичните дадености на терена.

С проекта за изменение на ПУП-ПРЗ за кв.1, кв.2 и кв.10 по плана на парк „Росенец“, гр. Бургас, се преконфигурира частично уличната мрежа като се променя трасето на обслужваща улица от о.т.10а до о.т.25; отпада обслужваща улица от о.т.27 до о.т.9 между кв.1 и кв.2, отпада обслужваща улица от о.т.9 до о.т.52 и предвид на това че УПИ са собственост на един собственик УПИ I, II, III, IX, X и XI се обединяват в един нов общ УПИ IV, в нов кв.11; УПИ V и VII, част от ПИ 07079.831.131, предвиден за провеждане на обслужваща улица с о.т.9 до о.т.52 и ПИ с идентификатор 07079.831.263 се обединяват в нов УПИ I в нов кв.11; УПИ XII и част от УПИ XIII и XIV в кв.1 се обединяват в нов общ УПИ II в нов кв.12; Части от ПИ с идентификатори 07079.831.127 и 07079.831.129, съответстващи на УПИ XIII и УПИ XIV в кв.1, в непосредствена близост с подхода към плажа в нов кв.12, се урегулират в нов УПИ III, отреден „за паркинг“, КПС и ТП. Променя се минимално и трасето на улица от о.т.27 до о.т.39, на част от улица от о.т.19 до о.т.16 и на част от улица от о.т.25 до о.т.57, са сметка на прилежащите им УПИ. В границите на УПИ IV в кв.1 се провежда нова обслужваща улица с о.т.271 до о.т.278, с крайуличен паркинг и велосипедна алея по границите на нов УПИ II в нов кв.11 от южната му страна и се обособява нов УПИ I с функционално отреждане „за ТП, КПС и озеленяване“ в нов кв.13, и нов УПИ XIX с функционално отреждане „за инфраструктура и озеленяване“ в кв.1. В кв.1, на границата с УПИ III и за сметка на паркинга в участъка от улица с о.т.24-о.т.25, се обособява ново УПИ XX с функционално отреждане „за озеленяване и инфраструктура“ в ПИ с идентификатор 07079.831.130. УПИ III, XVII и XVIII в кв.1 и УПИ IV в кв.2 се преномерират съобразно принадлежността им в новообразуваните квартали, без да променят границите си. УПИ XV и XVI в кв.1, променят частично уличнорегулационните си граници при съобразяване с промяната в трасетата на прилежащите им улици. Предвид факта, че проектната обслужваща улица около оградата на нефтобазата се провежда през ПИ 07079.831.115 /съответстващ на УПИ IV в кв.1/ за сметка на отпадане на част от предвидени обслужващи улици промяната на границите между урегулираните имоти е възможно да бъде реализирана само по реда на чл.15 от ЗУТ, след сключване на договор между собствениците на ПИ и Община Бургас.

За осигуряване на възможност за провеждане на канализационна мрежа за обслужване на територията и за гарантиране сигурността на специален обект, се предлага провеждане и на нова обслужваща улица източно от имота на нефтобазата, с о.т.244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-до о.т.163., като се обособява нов кв.14 и нови УПИ - УПИ I с функционално отреждане „за озеленяване и инфраструктура“ и УПИ II с функционално отреждане „за курортни дейности“ и в нов кв.10 се обособяват нов УПИ II, с функционално отреждане „за курортни дейности“, УПИ III, с функционално отреждане „за озеленяване, инфраструктура и

спорт“ и УПИ IV, “за курортни дейности“. УПИ I и II в кв.14 и УПИ II и III в кв.10 се обособяват при условията на чл.16 от ЗУТ, като УПИ II в кв.14 и УПИ II в кв.10 се отреждат съответно за ПИ с идентификатори 07079.831.21 и 07079.831.22 – държавна частна собственост. Нов УПИ IV в нов кв.10, се обособява изцяло по имотните граници на ПИ с идентификатор 07079.831.19 – държавна частна собственост. УПИ I с функционално отреждане „за алея“ в кв.10 се запазва, като променя границите си, така че част от УПИ попада в трасето на новопроектираната улица в участъка от о.т.252 до о.т.251. За тази част от обхвата проекта за изменение на ПУП-ПРЗ, ще бъдат провеждани процедури по чл.16 от ЗУТ.

Към изменението на ПУП е изготвен ТЧ, с координатен регистър и баланс на територията, съгласуван от главен експерт „Геодезия“ в отдел УП, Дирекция, УТ, при Община Бургас.

Проектът за изменение на ПУП-ПРЗ за кв.1, кв.2 и кв.10 по плана на парк „Росенец“, гр. Бургас е обявен на заинтересуваните собственици по реда на чл.128, ал.1 от ЗУТ, чрез обнародване на съобщение в държавен вестник бр.56/06.07.2018г. Видно от Акт за приключило обявяване от 07.08.2018г. в законоустановения срок не са постъпили възражения.

Приложено е Решение №БС-13-ЕО/11.10.2018г. на РИОСВ-Бургас за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка, с което е решено да не се извършва такава.

Разработката е разгледана на заседание на ОЕСУТ, проведено на 27.11.2019г. и с решение, обективизирано в Протокол №28/27.11.2019г. по т.1 от дневния ред, изменението на ПУП-ПРЗ е прието.

Изготвеният проект за изменение на КК е съгласуван с Удостоверение за приемане на проект за изменение на ККР № 25-51597-27.02.2020г. от СГКК гр. Бургас, ведно със скица проект № 15-186758-24.02.2020г. от СГКК-гр. Бургас.

За продължаване на процедурата по одобряване на ПУП е необходимо сключване на предварителен договор по реда на чл.15 от ЗУТ, за което Община Бургас е възложила на независим оценител по смисъла на Закона за независимите оценители изготвяне на експертни оценки за определяне пазарната стойност на реални части от имоти, засегнати от изменението на ПУП-ПРЗ за кв.1, кв.2 и кв.10 по плана на парк „Росенец“, гр. Бургас.

В съответствие с предвижданията на ПУП, са приложени проекти на предварителни договори по реда на чл.15 от ЗУТ, между собствениците на НИ и Община Бургас.

Предвид изложеното, на основание чл.21, ал.1, т.8 и т.11 от ЗМСМА, чл.129, ал.1 във връзка с чл.15 и чл.16, ал.1 от ЗУТ и чл.6, ал.1 и ал.3 от ЗОС, като взех предвид Решение №42-13/29.05.2018г. на Общински съвет Бургас, Акт за приключило обявяване от 07.08.2018г., Решение №БС-13-ЕО/11.10.2018г. на РИОСВ-Бургас, Протокол №28/27.11.2019г. по т.1 от дневния ред на ОЕСУТ, Удостоверение за приемане на проект за изменение на ККР № 25-51597-27.02.2020г. от СГКК гр. Бургас и проектите на предварителни договори по реда на чл.15 от ЗУТ, предлагам Общински съвет Бургас да вземе следното:

РЕШЕНИЕ:

На основание чл.21, ал.1, т.8 и т.11 от ЗМСМА и чл.129, ал.1 във връзка с чл.15 и чл.16, ал.1 от ЗУТ, чл.6, ал.1 и ал.3 от ЗОС, Общински съвет Бургас:

1. Одобрява изменение на ПУП-ПРЗ за кв. 1, кв. 2 и кв. 10, в територията на лесопарк „Росенец“, гр.Бургас, с което се преконфигурира частично уличната мрежа и кварталите, обособяват се нови квартали 11, 12, 13 и 14, преконфигурират се УПИ и се урегулират имоти, за които се обособяват нови УПИ, с приложена редукция по реда на чл.16 от ЗУТ, с функционално отреждане и предвидено ново застрояване с градоустройствени показатели, в съответствие с утвърдените с ОУП на гр. Бургас, подробно описани в матрици и таблица, съгласно приложения проект за изменение на ПУП-ПРЗ, който е неразделна част от настоящето решение.

2. Одобрява проекти на предварителни договори, съгласно приложените такива.

3. Обявява за частна общинска собственост частите от имоти, предмет на предварителните договори, както следва: ПИ с проектен идентификатор 07079.831.299, с площ от 71 кв. м.; ПИ с проектен идентификатор 07079.831.319, с площ от 1 кв. м.; ПИ с проектен идентификатор 07079.831.313, с площ от 2291 кв. м.; ПИ с проектен

идентификатор 07079.831.306, с площ от 9 кв. м.; ПИ с проектен идентификатор 07079.831.314, с площ от 894 кв. м.; ПИ с проектен идентификатор 07079.831.315, с площ от 59 кв. м.; ПИ с проектен идентификатор 07079.831.297, с площ от 3 кв. м.; ПИ с проектен идентификатор 07079.831.285, с площ от 13 кв. м.; ПИ с проектен идентификатор 07079.831.284, с площ от 4566 кв. м.

4. Дава съгласие, след влизане в сила на изменението на ПУП-ПРЗ да бъдат сключени окончателни договори за прехвърляне на частите от ПИ, съгласно приложените предварителни договори.

Решението по т.1 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 №42-13/29.05.2018г. на Общински съвет Бургас; Решение №БС-13-ЕО/11.10.2018г. на РИОСВ-Бургас; Акт за приключило обявяване от 07.08.2018г.; Протокол №28/27.11.2019г. по т.1 от дневния ред на ОЕСУТ; Удостоверение за приемане на проект за изменение на КККР № 25-51597-27.02.2020г. от СГКК гр. Бургас и проекти на предварителни договори по реда на чл.15 от ЗУТ; Проект за изменение на ПУП-ПРЗ и ТЧ

ДИМИТЪР НИКОЛОВ
Кмет на Община Бургас