О Б Щ И Н А Б У Р Г А С

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

Вх. № 1К
15.06.20г

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. БУРГАС

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
БУРГАС
Регистрационен индекс и дата
08-00-1027/19.06.20

ОБЩИНА БУРГАС
п. код 8000
Регистрационен индекс и дата
61-00-248/09.06.2020г.

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
ДИМИТЪР НИКОЛОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА БУРГАС

ОТНОСНО:

1. ДОКЛАД ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕТО НА ПРЕДВИЖДАНИЯТА НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ГР. БУРГАС, НЕГОВИТЕ КВАРТАЛИ И ТЕХНИТЕ ЗЕМЛИЩА И ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА С. МАРИНКА, С. ДИМЧЕВО И С. ТВЪРДИЦА И ТЕХНИТЕ ЗЕМЛИЩА И ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ПЛАНОВЕТЕ

2. ДОПУСАКНЕ НА ПРОЕКТИ ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУП НА ГР. БУРГАС

3. ОДОБРЯВАНЕ НА ПРОЕКТИ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУП НА ГР. БУРГАС

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Настоящият доклад е изготвен и представен в изпълнение на разпоредбата на чл.127, ал.9 от ЗУТ.

ОУП на гр. Бургас, неговите квартали и техните землища е одобрен с Решение №51-1/21.07.11г. на Общински съвет Бургас, обнародвано в Държавен вестник бр.71/13.09.2011г.

ОУП за землищата на с. Маринка, с. Димчево и с. Твърдица е одобрен с Решение №28/18.02.09г. на Общински съвет Бургас, обнародвано в Държавен вестник бр.22/24.03.2009г.

С ОУП на гр. Бургас са утвърдени територии, предвидени за разширение на границите на населеното място с обособени устройствени зони, обособени са самостоятелни устройствени зони с конкретизирани режими, обособени са нови селищни образувания за бизнес зони и с.о. „Рибарско селище“ с предвидени за всяка от тях възможности и показатели за застрояване. Отчитайки основните приоритети, заложени за изпълнение в ОУП, последователно през годините са предприети действия за интегрираното им прилагане, при отчитане на инвестиционни намерения, поставени цели и задачи и реализиране предвижданията на плана в синхрон с Плана за развитие на Община Бургас.

С ОУП на с. Маринка, с. Димчево и с. Твърдица са утвърдени територии, предвидени за включване в регулационните граници на населените места с конкретизирано отреждане, с устройствени показатели и предназначение. Обособени са нови устройствени зони: жилищна устройствена зона с преобладаващо застрояване с малка височина, плътност и интензивност; смесени производствени зони за обслужване и производство; рекреационни устройствени зони, предназначени за вилен отдих. За

двете населени места – с. Маринка и с. Димчево са одобрени нови ПУП, прилагането на които е започнало.

С ОУП са заложени стратегическите изисквания и основни приоритети са развитие на териториите. За решаване в дългосрочна и краткосрочна прогноза са заложени за решаване проблемите на:

- **ТРАНСПОРТНОТО ОБСЛУЖВАНЕ НА ТЕРИТОРИЯТА В СЪОТВЕТСТВИЕ С НАСОКИ ЗА РАЗВИТИЕ НА ПЪТНАТА МРЕЖА В ПЛАНОВИЯ ПЕРИОД 2010-2020Г.:**

- Изграждане на първи етап от предвидения северен обходен път - участък от км.231 на път I-9 до път I-6 при км.493+550, включително и два пътни възела, с локални платна за обслужване на прилежащите зони;
- Реконструкция на ул. "Одрин" в обвръзка с обходни пътища;
- Създаване на устройствена основа за реализиране на обслужваща улична мрежа в предвидени нови зони за разширение на градската територия – за производствени и обслужващи дейности; за обитаване.
- Рехабилитация и строителство на пътни, улични трасета, осигуряващи обслужването на територии за производствени, смесени дейности и за обитаване във и извън урегулираните територии
- Реконструкция на бул. „Захари Стоянов", бул. "Демокрация", ул. "Стефан Стамболов", бул. "Проф. Яким Якимов", ул."Димитър Димов" като основни градски артерии;
- Рехабилитация на пътищата, провеждащи международен и транзитен трафик на територията на община Бургас;
- Рехабилитация на пътищата с регионално значение - II и III клас;
- Рехабилитация на някои от местните пътища, осигуряващи достъп до важни икономически обекти или по-големи населени места и квартали на град Бургас;
- Изграждане на локални платна на пътища от РПМ в зони за развитие на бизнеса;
- Обособяване на „синя зона" и „зелена зона" за ограничаване достъпа на автомобили в централната градска част и зоната в близост до „Приморски парк" посредством създаване на необходимата организация на движение, осигуряване на места за временно паркиране и система на контрол;
- Обособяване на отделни зони в територии с интензивно застрояване за обитаване, училища и детски градини в границите на жилищните комплекси с ограничаване на скоростта на движение;
- Надграждане на проект „Интегриран градски транспорт на Бургас";
- Осигуряване на алтернативен транспорт с изграждане на цялостна велоалейна мрежа, с което се цели да се подобри транспорта като цяло и се намалят вредните емисии и влиянието на автомобилите върху околната среда;
- Не на последно място за подобряване на транспорта е изграждането на зона за обществен достъп в района на пристанище Бургас с изграждане на комплексен транспортен терминал обвързващ морския, автомобилния и ж. п. транспорт, в обвръзка с пешеходни зони за създаване на среда за обществени контакти;
- Изгражадне на защитена лодкостоянка в м. Рибарско пристанище, в непосредствена близост до с.о. Рибарско пристанище (бившо с.о.Ченгене скеле), землище Крайморие.
- Община Бургас завърши инвестиционната инициатива за изграждане на Защитена лодкостоянка в акваторията, северно от кв.54 по плана на кв. „Крайморие" и довеждащата до нея инфраструктура, като целта е стимулиране на риболовната дейност на местните рибарски общности на територията на общината чрез осигуряване на по-привлекателна среда за нейното развитие.

- Изграждане на зони за паркиране в жилищни комплекси

- **СЪЗДАВАНЕ НА УСЛОВИЯ ЗА РАЗВИТИЕ НА БИЗНЕСА**

- провеждане на инвестиционна политика за насочване на инвестиции от големи промишлени структури към територии, които са подходящи за развитие на такъв тип дейности;

- очертаване на траен процес за усвояване на нови терени за производствено–складови и обслужващи дейности;

- създаване на ПУП-ПУР за регламентирани трасета на обслужващи улици и УПИ за съоръженията на техническата инфраструктура;

- провеждане на процедури по отчуждаване по реда на ЗОС за прилагане на одобрени планове за улична регурация;

- изнасяне на промишлените дейности и преструктуриране на части от ПЗ "Север" и крайбрежните промишлени зони;

- създаване на условия и изграждане на нови елементи на техническата инфраструктура, реконструкция и модернизация на съществуващите с цел осигуряване на захранване на имотите;

- създаване на условия за развитие на туризма в различните му разновидности с цел създаване на работни места и предлагане на услуги на населението и гостите на града;

- създаване на планова обезпеченост на територии с потенциал за изграждане на нови производствени предприятия;

- постигане със средствата на устройственото планиране на функционална и пространствена организация на рекреационни зони в крайбрежни и крайградски територии, с цел повишаване качествата на средата и на предлаганите туристически услуги;

- подобряване на условията за управление на отпадъците, включително подобряване функционирането на системи за разделно събиране на отпадъци по потоци масово разпространени отпадъци, изграждане на подземни съдове за сметосъбиране.

- създаване и подобряване на условията за отдих в крайградските зони;

- **СТИМУЛИРАНЕ ИЗГРАЖДАНЕТО НА ЗОНИ ЗА УПРАЖНЯВАНЕ НА ТРУД**

Създаването на статут и планова обезпеченост на териториите, както и осигуряване в тях на инфраструктура са първите и задължителни условия за развитие на бизнеса.

Изпълняват се дейности по реализиране на довеждаща инфраструктура, улици и производствени предприятия в Индустриална зона Бургас. С нов ПУП е предвидено разширение на зоната в посока към ПСОВ Бургас и са обособени нови УПИ за задоволяване на възникнали инвестиционни инициативи върху имоти общинска собственост.

Реализирани са инвестиционни проекти за изграждане на пътна и ВиК връзка на Индустриална зона Българово, с цел обезпечаване на довеждаща техническа инфраструктура до имотите закупени от инвеститори в зоната. Към момента на частни инвеститори са продадени повече от половината от имотите в зоната, като към момента са въведени в експлоатация първите предприятия с разкрити нови работни места.

Изчерпването на капацитета на Индустриален и логистичен парк Бургас и Индустриална зона Българово насочи усилията на общинската администрация върху разработването на територията на бившето военно летището край с. Равнец като нова индустриална зона. В началото на 2017г. със свое решение, Министерски съвет прехвърли територията му, с площ над 3500дка в управление на Община Бургас, което

даде зелена светлина за развитието на терена като зона за бизнес и привличане на инвеститори. ПУП-ПРЗ за територията на бившето военно летище до с.Равнец е одобрен с Решение №62-6-2/24.09.2019г. на Общински съвет Бургас. Към момента се извършват процедури по прилагане на одобрения ПУП-ПРЗ и е открита процедура по реда на ЗОП за избор на Изпълнител за изработване на ПУП-ПРЗ за разширяване на ПСОВ с.Равнец.

С решение на Общински съвет Бургас от 2018г. е допусната процедура по изготвяне на ПУП-ПРЗ за част от територията на ПЗ „Юг-Запад" като нова Индустриална зона в строителните граници на гр. Бургас. Имотите са разположени в зона ограничена от изток от продължението на бул. „Тодор Александров" – Път I-9, от запад от водна площ и ул. „Комлушка низина". Като цяло територията е с добра локация, достъпна е от съществуваща общинска улична мрежа и е контактна на път от РПМ - Път I-9. През съществуващ пътен възел, разположен в непосредствена близост, са осигурени транспортни връзки с цялата градска и извънградска инфраструктура. Територията е лесно достъпна с връзки към АМ Тракия, както и с пътища I-9 и II-79. По ул. „Индустриална" има възможност за транспортен достъп до съществуващите търговски пристанища на територията на гр. Бургас. ПУП-ПРЗ за зоната е одобрен с Решение № 56-16/30.04.2019г. на Общински съвет Бургас. Ситуационното разположение на имотите и съществуващата инфраструктура позволяват в тях да се изгради модерна зона за производствени и обслужващи дейности, отговаряща на съвременните изискванията на Европейския съюз.

Изготвени са технически инвестиционни проекти за уличната мрежа и техническата инфраструктура на новата индустриална зона. Към момента се реконструират въздушни линии 110kV, собственост на ЕСО, в съответствие с одобрения ПУП.

Намеренията на Община Бургас и Индустриален и Логистичен Парк-АД - Бургас са територията да се превърне в зона за Индустриален парк, чрез изграждане на съвременни предприятия за безвредни производства, складови и обслужващи сгради и други съпътстващи дейности.

Община Бургас е в процедура по реда на ЗОП за избор на изпълнител за изработване на ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатори 07079.6.947 и 07079.6.948 по КККР на гр. Бургас, в землището на кв. Долно Езерово, гр. Бургас и ПУП- ПРЗ за ПИ с идентификатор 07079.2.390 и 07079.2.474 по КККР на гр. Бургас, където ще бъдат осигурени допълнителни терени за производствено-складови дейности.

Всички частни инвеститори приоритетно се ползват от услугите на Общината при наличие на инвеститорски инициативи за изграждането на нови и реконструкцията на съществуващи проектни мощности.

С Решение № 43-7/26.06.2018г. на Общински съвет Бургас и 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", територия от 3788 декара.

С Решение №16-9/30.08.2016г. на Общински съвет-Бургас е разрешено изменение на Подробен устройствен план – План за улична регулация за прецизиране на габарита на обслужващи улици в кв. 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 36, 47, 48 и 60 по плана на ПЗ „Север" и ПУП-ПУР със зониране за обособяване на нови обслужващи улици, инфраструктурни коридори и нови квартали в територията между път I-6 „София-Бургас", бул. „Проф. Яким Якимов" в предвиденото разширение на строителните граници на гр. Бургас, територия от 1470 декара. ПУП с цел съкращаване на сроковете по изготвяне се изработва служебно от експерти на общинската администрация. С Решение № 46-17/29.08.2019г. на Общински съвет Бургас е одобрен първия етап от разработката, в

обхват на кв.10, кв.11 и кв.36 по плана на ПЗ "Север". Скоро ще бъде внесен за одобряване и ПУП-ПУР за останалата част от проектната територия.

По инициатива на възложители и за имоти общинска собственост се изготвят служебни ПУП-ПУР за територии предвидени за производствени и смесени дейности с цел осигуряване на възможност на Възложителите за бърза реализация на инвестиционните им намерения.

- **СЪЗДАВАНЕ НА УСЛОВИЯ ЗА РАЗВИТИЕ НА ТУРИЗМА**

С решение на Общински съвет Бургас стартира изпълнението на дейност по ремонт на фасади на съществуващи сгради - НКЦ или в ансамбъл за "Нов живот на старите фасади". Възстановяването на характера и атмосферата на стария Бургас се реализара с усилията на Общината и собствениците на сгради и е условие за привличане на туристи.

Основен туристически обект на територията на общината е Археологически комплекс "Аква Калиде". До момента на територията на комплекса, и в рамките на обекта са реализирани дейности по социализация на археологическата структура - зоната на руините на античния бански комплекс „Акве Калиде" и Консервацията, реставрация, експониране и социализация на Средновековната баня „Сюлейман Кануни каплъджа", която е адаптирана за „Музей на водата", чешма за минерална вода за обществено ползване, благоустрояване в зоната на общественото обслужване – богато озеленена и благоустроена паркова среда, фонтани, пейки и сграда, с магазин и кафетерия, с места за консумация на открито, с изглед към Банята и археологическите структури. Изготвен е технически проект за „Сграда 3 – „Археологически музей и реплика на римски баня", част от проект за инвестиционна инициатива - „Късноантична и средновековна крепост „Аква Калиде" - Термополис при Бургаските минерални бани, кв. „Ветрен", гр. Бургас.

Продължават археологически проучвания в територията. Изготвя се инвестиционен проект за следващия етап на реализация на цялостен културен комплекс.

Продължават археологическите проучвания в границите на кв. „Крайморие – Форос". За съхраняване на разкритите културни ценности е изменен действащ ПУП и са обособени УПИ за археология.

Цялостното проучване на археологическите обекти е първо и задължително условие за реализиране на последващите дейности по реставрация, експониране и социализация с цел превръщането им в туристическа атракция.

Продължават дейностите по благоустрояването и на пространствата около Бургаските езера с цел развитие на екологичен, природен и орнитоложки туризъм.

Създаването на туристически атракции е неразривно свързано и с развитието на услугите, транспорта и отдиха.

До обекти, туристически забележителности поетапно се изгражда и мрежа от велосипедни алеи.

С цел осигуряване на оптимални условия за удължаване на периода на посещения на остров "Св. Анастасия" е стартирана процедура за разширение на съществуващ пристан и създаване на убежище за малки плавателни съдове на акваторията на острова.

Една от средносрочните цели в развитието на гр.Бургас е активирането на туристическия потенциал на м. "Рибарско пристанище", в землището на кв.Крайморие, чрез изграждане на културно-исторически комплекс „Ченгене Скеле", в близост до едноименното рибарско селище. Инвестиционното намерение е за изграждане на многофункционална зона за широк обществен достъп, чиято цел е популяризиране на рибарския занаят и традиции, както и етнографски постройки репликиращи бита и традициите на рибарите в района на Бургаския залив. Планира се богато площадно и

амфитеатрално пространство с лице към водната площ, както и експонирането на стар кораб и превръщането му в детски културно-образователен атракцион.

- **СЪЗДАВАНЕ ПЛАНОВА ОБЕЗПЕЧЕНОСТ НА ТЕРИТОРИЯТА**

Съгласно предвижданията на ОУП като разширения на територията на гр. Бургас и населените места в общината са предвидени нови устройствени зони за обитаване. Изнасянето на обитаването в новите зони и разтоварването на старата градска територия е важна и отговорна задача. Предвидените нови жилищни територии са с ниски показатели за застрояване като целта е населението да живее в екологосъобразна среда с повече озеленяване и по-добър комфорт. С изграждането на тези зони ще се създадат условия за равномерно разпределение на населението по квартали и населени места.

Развитието на нови зони като Зона Д на ж.р. „Меден Рудник", разширението на кв. „Крайморие", разширението на Зона Б на ж.р. „Меден Рудник", разширението на кв. „Сарафово", разширението на с. Маринка и с. Димчево е от важно значение за постигане на поставените с ОУП цели.

В тази посока значителна част от усилията на общинска администрация в синхрон и съдействие от страна на частните инвеститори бяха насочени към създаването на планова обезпеченост, като условие за реализиране на инвестиционните инициативи, свързани с изграждането на пътна и техническа инфраструктура, сгради и съоръжения, в териториите предвидени за разширение на строителните граници на населеното място.

В опит да се намери баланс между интересите на инвеститорите и несъгласните с новото строителство в съществуващите жилищни територии граждани, Община Бургас изработи подробни устройствени планове за нови територии за жилищно строителство и бизнес. По този начин се създава реална алтернатива на строителството в града и изместването му в новите зони. Новите зони, в които се дава възможност за реализиране на ново жилищно строителство, са: разширението на квартал "Банево" (изток - 258 дка и запад - 175 дка), местността Острица 1 и 2 (2124 дка), разширение на жилищна зона в квартал "Долно Езерово север" (31 дка), курортна зона "Ъгъла" - 1489 дка, разширение на зона "Минерални бани" (1547 дка), квартал "Крайморие" (нови 3011 дка), зона Д в к-с "Меден рудник" (нови 1130 дка), разширение на зона Б на "Меден рудник" (166 дка). С цел увеличаване на възможностите на бургаския бизнес за инвестиции в цехове, предприятия и офиси и създаването на нови работни места се изготвят ПУП за разширение на промишлена зона "Север" (920 дка), промишлена зона "Долно Езерово" (850 дка), промишлена зона "Меден рудник" (по пътя за Средец, 650 дка).

С Решение №11-11/26.06.2012г. на Общински съвет Бургас, в съответствие с предвижданията на ОУП на гр. Бургас е одобрен ПУП-ПРЗ за територията на местност „Ъгъла" , землище кв. „Сарафово", предвидена за разширяване на строителните граници на населеното място. С Решение №КЗЗ-14/14.08.2013г., т.5, т.73 и т.137 на КЗЗ към МЗХ е утвърдена площадка, променено е предназначението на земеделска земя за собствени неземеделски нужди и е разрешено включването в строителни граници на кв. Сарафово, гр. Бургас общо 1 384 092м2 земеделска земя от трета категория, неполивна, частна и общинска собственост. Общинската администрация ще продължи с процедурите по прилагане на одобрения ПУП. В момента се изпълняват брегоукрепителните и противосвлачищни дейности източно от територията, вкл. и крайбрежна дамба, свързваща Бургас със Сарафово.

Продължават процедурите по прилагане на ПУП на кв. „Крайморие" с промяната на предназначението на имотите, на основание действащ ПУП. С прилагането на разпоредбата на чл.16 от ЗУТ, Общината придобива собственост върху имоти, предвидени за изграждане на елементите на техническата инфраструктура - улици, КПС, ТП, спорт и озеленяване, както и на обекти публична общинска собственост. За територията на квартала и ново урбанизираните територии са изготвени и одобрени

инвестиционни проекти за реализиране на елементи на техническата инфраструктура-водоснабдителна и канализационна мрежа и съоръжения. При наличие на финансиране същите могат да бъдат реализирани. В границите на квартала се изпълняват дейности по реконструкция на съществуващи улици и мрежи, вкл. е изграден нов паркинг в непосредствена близост до плажа и главната улица на квартала.

Одобрените от Общински съвет-Бургас ПУП за територията на с. Димчево и с. Маринка създават условия за реализиране на ново ниско жилищно застрояване. През последната година се регистрира ръст на строителството на индивидуални жилищни сгради в кварталите и малките населени места, като в тях трайно се изнася част от обитаването. Тенденцията на изнасяне на обитаването от стария град към малките населени места е трайна.

През 2013 г. беше изработен ИПГВР с посочени зони за въздействие, както следва: Публична зона; Социална зона; Икономическа зона.

Същият е приет от Общински съвет - Бургас с Решение №22-1/ 23.04.13 г. В изпълнение на Договор за безвъзмездна финансова помощ - № BG161PO001/1.4-07/2010/004 с наименование: „Интегриран план за градско възстановяване и развитие на гр. Бургас“ по ОП "Регионално Развитие"2007-2013 и в съответствие с ИПГВР са изготвени ПУП за зоните:

С решение №51-34/28.04.2015г. на Общински съвет Бургас е одобрен ПУП-ПРЗ, за зона с преобладаващ социален -бивша местност Бялата пръст, като разширение на Зона Б на ж.р. „Меден Рудник“. Територията, попадаща в обхвата на разработката е с площ над 188 дка. В обхвата на ПУП са обособени 51 УПИ за жилищно строителство, обществено обслужване, социални дейности, озеленяване и спорт при условията на чл.16 от ЗУТ с приложена редукция от 25%. Одобреният ПУП, частично е отразен в кадастралната карта на гр. Бургас, поради съдебен спор, възпрепятстващ отразяването му в пълен обхват. За частта от плана отразена в КК на гр. Бургас, прилагането на плана завърши и е налице възможност за реализиране на инвестиционните инициативи на собственици на ПИ, включително и Община Бургас в зоната.

Започнаха процедурите по преструктуриране на промишлени територии и превръщането им в територии за многофункционални дейности. С решение на Общински съвет Бургас са одобрени ПУП за територии в границите на ПЗ "Север" и ПЗ "Юг". Всички ПУП за урегулиране на неурегулирани имоти се изготвят при условията на чл.16 от ЗУТ, в резултат на което общината придобива собственост върху частите от имоти, предвидени за публични дейности и инфраструктура.

В процедура по одобряване са и проекти за изменение на ПУП-ПРЗ за територии в промишлените зони, с цел привеждане на отрежданията в съответствие с предвижданията на ОУП, оптимизиране на производствените процеси и преструктуриране на териториите.

За осигуряване на възможност за провеждане на обслужващи улици и елементи на техническата инфраструктура е изготвен 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 строителните граници на гр. Бургас, в устройствени зони 13/Смф и 7/Оз, по одобрения ОУП на гр. Бургас. С ПУР се предвиждат и УПИ за изграждане на инфраструктурни съоръжения и за озеленяване. ПУП е одобрен с Решение № 43-7/26.06.2018г. на Общински съвет Бургас.

С решение на Общински съвет-Бургас е разрешено изработването на Подробен устройствен план – План за улична регулация за прецизиране на габарита на обслужващи улици в кв.2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 36, 47, 48 и 60 плана на ПЗ "Север“ и ПУП-ПУР със зониране за обособяване на нови обслужващи улици, инфраструктурни коридори и нови квартали в територията между път I-6 „София Бургас“, бул. "Проф. Я. Якимов“ и бул. "Янко

Комитов“ в предвиденото разширение на строителните граници на гр. Бургас. Първият етап от разработката е одобрен с Решение № 46-17/28.08.2018г. на Общински съвет Бургас.

С Решение № 56-14/30.04.2019г. на Общински съвет Бургас е одобрен ПУП-ПУР, за трасета на нови обслужващи улици, за осигуряване на комуникационно-транспортно обслужване на поземлените имоти в границите на устройствени зони З/Оз, 4/Смф, 5/Смф и 7/Смф в предвиденото разширение на населеното място, съгласно ОУП на гр. Бургас, с който се предвиждат нови обслужващи улици, обособяват се нови кв.108 и кв.107, изменя се ПУР при о.т.283-284, при о.т.303, при о.т.339-338-269-268-267-266-265-264-263-262-261-260-259-258-257, при о.т. 256-255-254-333-331, при о.т.322-328 и се изменя ПР на УПИ III-32, IV-33 и V-34, VI-35 и VII-1682 в бивш м.40 по КВС на землището на кв. Долно Езерово.

Служебно от експерти на Дирекция УТ са изготвени Планове за улична регурация за осигуряване на възможност за изграждане на обслужващи улици и Парцеларни планове за трасета на техническата инфраструктура. Служебно са изработени проекти за изменение на ПУП с цел осигуряване на устройствени условия за изграждане на нови паркинги в жилищните комплекси.

След задълбочено проучване и обсъждане беше изготвена и одобрена схема на организацията на движението за територията на ЦГЧ и к-с "Възраждане". Част от тази организация вече се прилага. В интегриран подход са изготвени изходни данни с опорен план и процедурата по изработването на Генерален план за организация на движението на територията на гр. Бургас е към своя край.

За ПИ общинска собственост по заявено искане на ДУОС са изготвени множество служебни проекти за изменение на ПУП и КК с цел извършване на делби, прекратяване на съсобственост или осигуряване на възможност за реализиране инициативи на общината.

С Решение №56/61/30.04.2019г. на Общински съвет Бургас е разрешено изработването на ПП за нова пътна връзка за обслужване на най-големия жилищен комплекс Меден Рудник до път I-9 Бургас – ГКПП Малко Търново и след проведена процедура по реда на ЗОП е избран проектантски колектив за изпълнение на задачата.

ПРОЦЕДУРИ ПО ЗАЯВЕНИ ИСКАНИЯ ОТ СОБСТВЕНИЦИ НА ИМОТИ В ТЕРИТОРИЯТА ЗА РЕАЛИЗИРАНЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИ НАМЕРЕНИЯ

- **Разрешения за изготвяне на ПУП-ПРЗ и техни изменения**

За 2019г. са издадени общо 129 бр. разрешения, за изработване на ПУП за имоти в обхвата на действащи ОУП на територията на Община Бургас.

- **Одобрени подробни устройствени планове**

За изминалата година в землището на гр. Бургас, неговите квартали и съставните селища на Община Бургас, със Заповед са одобрени общо 133 бр. подробни устройствени планове, включително и изменения на действащи планове. За 2019г. допуснатите и одобрени ПУП-ПРЗ с решение на Общински съвет са 29 броя.

РЕАЛИЗИРАНЕ НА ИНФРАСТРУКТУРА

- **ТРАНСПОРТНА**

o Като основен приоритет за развитие на града се явява решаването на проблемите на транспорта с изнасяне на транзита извън централната част на града и силно урбанизираните територии. С ОУП са предвидени трасета за изграждане на обходни пътища в обвръзка с основните трасета на пътищата от РПМ. Реализирането им

осигурява възможности за облекчаване на трафика, създаване на условия за развитие на бизнеса и туризма.

- В съответствие с предвижданията на ОУП от АПИ-София изготвен на инвестиционен проект и парцеларен план за I етап на Северен обходен път на гр. Бургас, свързващ път I-6 с път I-9 от РПМ. Благодарение на доброто сътрудничество между АПИ и Община Бургас като елемент на проекта са включени и локалните пътища, осигуряващи обслужването на прилежащите територии и създаващи възможност за тяхното по-бързо урбанизиране. Това са територии с потенциал за развитие на малки и средни предприятия, бизнес центрове и представителни сгради, като за част от имотите в зоната вече са стартирали процедурите по промяна на предназначението и изготвянето на ПУП. Трасето на обходния път е разгледано и съгласувано с Решение на Общински съвет №24-26/28 и 30.05.2013г. ПУП-ПП е одобрен със Заповед №РД-02-15-91 от 31.08.2016г. на Министъра на регионалното развитие и благоустройството и към момента са приключили процедурите по отчуждаване на части от имоти засегнати от трасето. До края на 2020г. се очаква да приключи процедурата по избор на изпълнител за СМР и да стартират изграждането на обекта.
- След изграждането на ул. "Крайезерна", с Решение № 618/30.08.2018г. е променено трасето на път I-9 от републиканската пътна мрежа, като транзитът е изнесен извън активната градска територия.
- Реализирано е продължението на ул. "Янко Комитов" до ул. "Струга" – ул. "Дамян Груев", като е осигурена възможност за бърза връзка от ЦГЧ до к-с Славейков и разтоварване на кръстовището до МБАЛ. Към момента е завършена и пешеходна пасарелка над ул. "Дамян Груев", осигуряваща безпрепятствена връзка между ж.к. „Славейков" и парк „Св. Троица" с ПЗ „Север".
- С цел облекчаване на трафика и намаляване на конфликтните точки е реализиран проект за изграждане на допълнителна лента за дясно завиване на кръстовище на път I-6 и бул. "Проф. Я. Якимов".
- В неразделна връзка с реализираните проекти за Интегриран градски транспорт е проекта за „Интегриран модел за управление на градската мобилност-етап 1", който е в процес на проектиране на многоетажни паркинги, които да поемат влизащите в града по основните направления автомобили. Местоположението им е съобразено с местоположението на спирките на масовия градски транспорт, така че да се осигурят бързи връзки с градската територия. Същевременно с тази си функция паркингите ще поемат и паркирането на автомобили на живущи в прилежащата територия.
- Изградени са нови крайулични паркинги, осигуряващи допълнителни места за паркиране. Съществуващи паркинги са ремонтирани, подобрена е организацията им с което е завишен с около 10% броя на местата за паркиране на автомобили в тях
- Улица "Одрин" е една от най-натоварените улици от първостепенната улична мрежа на гр. Бургас. В нея се концентрира градско движение, масовия обществен транспорт и товарното движение в производствената зона. Същата е трасе на третокласен път от републиканската пътна мрежа III-9008 "I-9 (Бургас) - кв. Долно Езерово". В урбанизираната територия съгласно Генералния комуникационно-транспортен план на гр. Бургас, улица "Одрин" е районна артерия III- ти клас. Последните обработени данни за транспортното натоварване на улица "Одрин" са от Генералния комуникационно-транспортен план на гр. Бургас, изготвен през 1983 година с перспективен период 2000 година. Общото натоварване е 1533 Е / върхов час, което предполага още тогава удвояване на улицата, поради пропускателна способност на границата на изчерпване. С цел провеждане интегрирана политика и реализация на основните градски артерии е изработен на инвестиционен проект за реконструкция на улица "Одрин" от кръстовище "Трапезица" до бул. "Проф. Яким Якимов" (път III-9008 "I-9 (Бургас) - кв. Долно Езерово" от км. 0+000 до км. 2+400) с изграждане на второ пътно

платно. Изграждането на второ пътно платно на ул. "Одрин" ще се осигури безконфликтно транспортно обслужване, ще се намалят транспортните задръжки и разходи, ще се намали шумовото натоварване. Улицата се явява важна част от трасето, предвидено с ОУП за изнасяне на транзитното движение от силно урбанизираната градска територия, обвързващо пътен надлез над товарна гара и кръстовище Трапезица.

- В изпълнение на решения на Общински съвет-Бургас и по предложения на общинска администрация са извършени процедури по промяна на действащи ПУП с цел осигуряване на по-добра организация на движението и на допълнителни места за паркиране в градската територия. След изготвянето на Схема за организация на движението за територията на ж.к. "Братя Миладинови", стартира изготвянето на Генерален план за организация на движението на всички структурни единици в градската територия.
- Като продължение на велосипедната мрежа, обслужваща територията на ПЗ "Север" е предвидено изграждането и на велосипедна алея и до кв. Лозово. С Решение на Общински съвет–Бургас е одобрен подробен устройствен план – план за улична регулация /ПУП-ПУР/ на обслужваща улица, в обхват от о.т.18 и о.т.19, по плана на ПЗ „Север" до о.т.54, по плана на кв.Лозово, за осигуряване на трасета на обслужваща улица и изграждане на нова велоалея, прилежаща на общински път BGS 1034. След проведена процедура по реда на ЗОП е избран изпълнител и за обекта се изготвя технически инвестиционен проект.

- **ИНЖЕНЕРНА**

- Разширение на В и К мрежи за територията на кв. „Сарафово", гр. Бургас
- В и К мрежи за територията на Лесопарк „Росенец" - Зона Хижи етапи 2А и етап 3-Изграждане на обслужваща инфраструктура в с.о. Рибарска селище/Ченгене скеле-ще кв. „Крайморие", гр. Бургас

Община Бургас е в процес на реализиране на следните проекти:

- В и К мрежи за територията на Лесопарк „Росенец" - Зона Хижи етап 2

Изграждането на нова и съвременна ВК инфраструктура е основна предпоставка за създаване на равностойни условия за живот в различните квартали и населени места. При наличие на изградена инфраструктура интересът на гражданите към малките населени места се увеличава значително. Това създава условия за изнасяне на обитаването и подобряване на условията на живот.

Завършени са дейностите по реализиране на инвестиционен проект за корекция на р. Маринка за предотвратяване на опасността от наводнения и бедствия.

Завършени са първи и втори етапи по корекцията на коритото и устието на р. Отманлийска, с който се гарантира предотвратяването на бедствия и наводнения на с.о. Рибарско селище. Предстои изграждане на трети етап на строежа.

Завършени са дейностите по реализиране на проектите за предотвратяване на наводнения на кварталите Долно Езерово и кв.Лозово.

Изграден е и въведен в експлоатация първи етап на В и К мрежи на кв.Рудник – кв.Черно море и КПС Рудник с канализационен тласкател до ПСОВ-Ветрен С цел укрепване на съществуващо свлачище южно от кв. „Сарафово" и източно от новообособената с ПУП курортна зона Ъгъла се реализира проект "Укрепване свлачище кв. „Сарафово" етап III-2" – КПИИ по чл.150 от ЗУТ: Брегоукрепителна дамба – ремонтни, възстановителни и довършителни работи в участък с обща дължина 1430 м. – етап III.2.1". Строежът се финансира от МРРБ.

При реализиране на всички инвестиционни намерения се работи в пряка връзка и взаимна обвързаност на инвестиционните програми със съответните експлоатационни дружества, собственици на инфраструктурни мрежи и съоръжения.

Общинска администрация извършва процедурите по обявяване и одобряване на планове, програми и инвестиционни намерени на всички дружества на територията на общината при съблюдаване на тяхното съответствие с предвижданията на устройствените планове.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУП НА ГР. БУРГАС, НЕГОВИТЕ КВАРТАЛИ И ТЕХНИТЕ ЗЕМЛИЩА

Към момента, с решение на Общински съвет Бургас са допуснати пет изменения на ОУП на гр. Бургас, които не са приключили:

- В обхват на ПИ с идентификатор 07079.8.224 по КК на гр.Бургас в местност „Капчето", с което да се промени границата между устройствени зони 07079/48 и 5/Жс и ПИ с идентификатор 07079.8.224 да се включи в границите на устройствена зона 5/Жс

- В обхват на ПИ с идентификатори 07079.9.1035 и 07079.9.1036 по КК на гр. Бургас, местност „Салкъмчетата", землище Меден Рудник, с което имотите да бъдат включени към устройствена зона 7/Жг

- В обхват на кв.6, кв.12 и кв.13 по плана на в.з. Минерални бани, гр. Бургас, с което да се измени границата между устройствени зони 1/Ов и 1/Ок, като посочената територия бъде включена към устройствена зона 1/Ок - устройствена зона за рекреационни дейности с преобладаващи курортни функции, с утвърдени градоустройствени показатели: Височина до 15,00м /5ет./, Плътност – до 30%, Кинт - до 1,5, Озеленяване мин. 60%

- В обхват на кв.70, кв.71, кв.72 и кв.73 по плана на кв. Сарафово, гр. Бургас, с което да се променят границите на устройствена зона 3/Жм, като се обособи нова устройствена подзона 2/Жс1 и посочената територия бъде включена в нея с утвърдени градоустройствени показатели: Височина до 12,00м /3ет./, Плътност – до 70%, Кинт - до 1,7, Озеленяване мин. 30%

- В обхват на ПИ с идентификатори 07079.2.348, 07079.2.352, 07079.2.353, 07079.2.354, 07079.2.355, 07079.2.389, 07079.2.390, 07079.2.471, 07079.2.470, 07079.2.469, 07079.2.468, 07079.2.2769, 07079.2.2768, 07079.2.2767, 07079.2.474, 07079.2.408, 07079.2.409, 07079.2.410, 07079.2.411, 07079.2.412 по КК на гр.Бургас, с което да се променят границите на устройствени зони 07079/7 и 07079/10, да бъде заличена устройствена зона 07079/11, като ПИ с идентификатори 07079.2.348, 07079.2.352, 07079.2.353, 07079.2.354, 07079.2.355, 07079.2.389, съставящи устройствена зона 07079/11 и ПИ с идентификатори 07079.2.390, 07079.2.471, 07079.2.470, 07079.2.469, 07079.2.468 да бъдат включени към устройствена зона 07079/7, представляваща с.о. „Бизнес парк-Бургас 2", с показатели за застрояване, както следва: Височина до 15м, Плътност до 60%, Кинт до 3,0, Озеленяване мин.30% и ПИ с идентификатори 07079.2.2769, 07079.2.2768, 07079.2.2767, 07079.2.408, 07079.2.409, 07079.2.410, 07079.2.411, 07079.2.412 да бъдат включени към устройствена зона 07079/10 – производствена територия, с утвърдени показатели за застрояване: Височина до 10,00ч, Плътност до 80%, Кинт до 3,0 и Озеленяване мин.20%

През 2019 г. са постъпили множество искания за разрешаване на изменение на ОУП на гр. Бургас. Повечето от постъпилите искания не са представени в необходимия в обем и съдържание, съгласно изискванията на ЗУТ и са върнати от общинската администрация на заявителите за допълване.

Исканията за допускане изменение на ОУП на гр. Бургас, които са представени в изискуемия обем и съдържание и не са разглеждани до момента от Общински съвет Бургас касаят:

1. Допускане изменение на ОУП на гр. Бургас в обхват на ПИ с идентификатори 07079.603.90, 07079.603.129 и 07079.603.130 по КК на гр. Бургас, представляващи УПИ VI в кв.47 и УПИ IV и V в кв.48 по плана на ПЗ „Север", гр. Бургас

В Община Бургас е постъпило заявление от „Арт Медия Груп" ЕООД с искане за допускане изменение на ОУП на гр. Бургас в обхват на ПИ с идентификатори 07079.603.90, 07079.603.129 и 07079.603.130 по КК на гр. Бургас, представляващи УПИ VI в кв.47 и УПИ IV и V в кв.48 по плана на ПЗ „Север", гр. Бургас.

Представени са: пълномощно, документи за собственост, скици на имотите, нотариално заверени декларации за съгласие за изменение на ОУП от собствениците на имотитеи, задание за проектиране по реда на чл.125 от ЗУТ с опорен план, предложение за изменение на ОУП.

Съгласно ОУП на град Бургас, одобрен с Решение №51-1/21.07.2011г. на Общински съвет Бургас, обнародвано в ДВ бр.71/13.09.2011г., имотите попадат в устройствена зона 4/Пч – Чисто производствена устройствена зона за застрояване само с производствени, складови и обслужващи сгради и съоръжения. Допуска се изграждане на магазини и заведения за обществено хранене за ежедневните нужди на работниците, административни сгради, здравни пунктове, научно-експериментални бази, гаражи и паркинги и жилища за охраната. Допустимите градоустройствени показатели за устройствената зона са: Височина 10,00м., Плътност до 80%, Кинт до 2,5 и Озеленяване мин.60%.

Имотите са разположени в непосредствена близост до едно от възловите кръстовища на гр. Бургас – кръговото кръстовище на бул. „Проф. Я. Якимов" и ул. „Янко Комитов", на границата на устройствени зони 4/Пч и 16/Смф.

Съгласно действащите Подробни устройствени планове, имотите са с функционално отреждане „за складови, търговски функции и офиси". И в трите имота е реализирано застрояване с обществено-обслужващо предназначение и търговия, с предвидени показатели за устройствена зона „Пп". Имотите са електрифицирани и водоснабдени. Транспортното обслужване се осъществява по основни градски артерии – бул. „Проф. Я. Якимов" и ул. „Янко Комитов".

С изменението на ОУП се предлага ПИ с идентификатори 07079.603.90, 07079.603.129 и 07079.603.130 по КК на гр. Бургас да бъдат включени в съседната устройствена зона "16/Смф" – 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 правилата за прилагане на ОУП, допустимите показатели за застрояване за устройствена зона 16/Смф са: Височина да 21,00м, Плътност до 60%, Кинт до 4,0 и Озеленяване мин.20%.

Предложението е разгледано на заседание на ОЕСУТ, проведено на 17.06.2020г. и с решение обективирано в Протокол № 11/17.06.2020г, ОЕСУТ е счел, че същото е изготвено в обем и съдържание съгласно изискванията на Наредба №8 за ОС на УП, Наредба №7 за ПНУОВТУЗ и ЗУТ.

2. Допускане изменение на ОУП на гр. Бургас в обхват на ПИ с идентификатори 07079.2.1044 и 07079.2.1045 по КК на гр. Бургас

В Община Бургас е постъпило заявление от „ЕМИ" ООД, с искане за допускане изменение на ОУП на гр. Бургас в обхват на ПИ с идентификатори 07079.2.1044 и 07079.2.1045 по КК на гр. Бургас.

Представени са: документи за собственост, скица на имота, задание за проектиране по реда на чл.125 от ЗУТ с опорен план, предложение за изменение на ОУП и становище на РИОСВ за приложимите процедури по реда на ЗООС и ЗБР.

Съгласно ОУП на гр.Бургас, одобрен с Решение №51-1/21.07.11г. на Общински съвет Бургас, обнародвано в Държавен вестник бр.71/13.09.2011г., имотите попадат в земеделска територия без допустима промяна на предназначението.

Имотите представляват земеделска, неурегулирана територия, разположени са с лице към път I-6 Бургас-София, северно от бъдещия пътен възел на път I-6 със Северен обходен път на гр. Бургас – I етап, в непосредствена близост до с.о. "Бизнес парк Бургас -1".

За територията северно от ПИ с идентификатори 07079.2.1044, със Заповед №1432/27.05.2009г. е одобрен ПУП-ПРЗ, с който са обособени УПИ, с функционално отреждане "за складова база за пром. стоки". С одобрения ПУП е предвидено трасе на локал на път I-6 и трасе на обслужваща улица по направлението на полски път с идентификатор 07079.2.1043.

В обхвата на проектната територия са заявени инвестиционни намерения от собственика на имотите за реализирането, на които след изменение на ОУП ще бъде стартирана процедура по изготвяне на Подробен устройствен план.

С изменението на ОУП се предвижда ПИ с идентификатори 07079.2.1044 и 07079.2.1045 по КК на гр. Бургас да бъдат включени в устройствена зона "07079/19" – смесена територия с преобладаващо предназначение за обществено обслужване и допълващо за безвредни производства, в границите на с.о. "Бизнес парк Бургас -1".

За устройствена зона "07079/19" са утвърдени градоустройствени показатели: Височина до 15м (5ет), Плътност – до 60%, Кинт - до 3,0, Озел. мин. 30%, като се допуска високо застрояване, което се доказва с ПУП, без допускане на намалени отстояния между отделните застройки.

Територията е с доказана възможност за осигуряване на транспортно обслужване по локал на път I-6 и бъдеща обслужваща улица по трасето на полски път с идентификатор 07079.2.1043.

Извършените предпроектни инвестиционни проучвания за развитие на територията, доказват възможността за промяна на функционалното предназначение и включване на имотите в границите на устройствена зона "07079/19", като част от с.о. "Бизнес парк Бургас -1".

Предложението е разгледано на заседание на ОЕСУТ, проведено на 17.06.2020г. и с решение обективирано в Протокол № 11/17.06.2020г.., ОЕСУТ е счел, че същото е изготвено в обем и съдържание съгласно изискванията на Наредба №8 за ОС на УП, Наредба №7 за ПНУОВТУЗ и ЗУТ.

3. **Допускане изменение на ОУП на гр. Бургас в обхват на територията разположена между кръстовището при надлеза на бул. „Иван Вазов", моста при ж.п. гара „Владимир Павлов", бул. „Мария Луиза" и ж.п. коловози**

Съгласно ОУП на гр. Бургас, одобрен с Решение № 51-1/21.07.2011 г. на Общински съвет Бургас, обнародвано в Държавен вестник бр. 71/13.09.2011 г., територията, предмет на настоящото предложение, засяга 37 броя поземлени имоти разположени между кръстовището при моста на бул. „Иван Вазов"- ул. „Фердинандова" и моста при жп гара „Владимир Павлов" в гр. Бургас. Имотите са разположени по продължение на бул. „Мария Луиза", като една част от тях имат пряк излаз на булеварда, а друга част са свързани с него чрез вътрешни пътища. Общия Устройствен План на гр. Бургас е отредил тази територия „За транспортно-комуникационна инфраструктура", като тя е придадена към жп ареала на гара Бургас и за нея не са отредени функционални

характеристики предвиждащи друго застрояване, освен за нуждите на железопътното строителство. Малка част от имотите са собственост на частни лица.

За територията няма разработвани Подробни устройствени планове. През годините е било извършено значително незаконно строителство, за което са извършвани процедури по Закона за устройство на територията (ЗУТ). В момента на място съществуват сгради, които се ползват за различни нужди – от сгради за нуждите на експлоатацията на жп транспорта до сгради за живеене на служители на железниците, (настоящи или бивши), както и много руини от съборени сгради.

По начин на ползване територията е условно разделена на две части – южната, от кръстовището при бул. „Иван Вазов" – ул. „Фердинандова" до кръстовището с ул.„Сливница" и бул. „Мария Луиза", са изградени двуетажни сгради с жилища на бивши и настоящи служители на железниците. Сградите са строени средата на 20-ти век.

Имотите са с различна големина, между които има и незастроени. В тази част няма съборени или полуразрушени сгради, като общо взето територията е сравнително единна като структура.

Територията от кръстовището на бул. „Мария Луиза" и ул. „Сливница" до моста при гара „Владимир Павлов" е била обект на незаконно заемане от различни лица. Поради това в тази част се наблюдават множество останки от съборени сгради и терени със следи от такива събаряния. В тази част имотите са с много разнообразна конфигурация, големина и застроеност.

Добрата транспортна и инфраструктурна обезпеченост на територията е правят подходяща за бъдещо застрояване основно с обществено-обслужващи функции.

С предложението за изменение на ОУП се предлага разработваната територия да бъде включена в устройствена зона "5/Ц" – смесена централна устройствена зона, в която се допуска изграждане на административни и делови сгради; сгради за социални, просветни, учебни, културни, религиозни и други обществени дейности; търговски и други обслужващи сгради и комплекси; жилищни и смесени сгради; хотели и ЗОХ; сгради за безвредни производствени и занаятчийски дейности; бензиностанции, газостанции и надземни и подземни гаражи и паркинги за леки автомобили; сгради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, с максимално допустими показатели за застрояване: Плътност до 100%, Кинт до 5,0 и Озеленяване мин.20%.

За устройствена зона "5/Ц" са утвърдени градоустройствени показатели: Плътност – до 100%, Кинт - до 5,0, Озел. мин. 20%, като се допуска високо застрояване, което се доказва с РУП, без допускане на намалени отстояния между отделните застройки.

Представено е положително становище от ДП „Национална компания железопътна инфраструктура" относно предложението за изменение на ОУП на гр. Бургас за гореописаната територия.

Предложението е разгледано на заседание на ОЕСУТ, проведено на 17.06.2020г. и с решение обективирано в Протокол № 11/17.06.200г., ОЕСУТ е счел, че същото е изготвено в обем и съдържание съгласно изискванията на Наредба №8 за ОС на УП, Наредба №7 за ПНУОВТУЗ и ЗУТ.

ПРОЕКТИ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУП

1. Одобряване на проект за изменение на ОУП на гр. Бургас в обхвата на кв.6, кв.12 и кв.13 по плана на в.з. Минерални бани, гр. Бургас

Със свое Решение № 60-3-2.5/30.07.2019г., Общински съвет Бургас е разрешил изменение на ОУП на гр. Бургас в обхват кв.6, кв.12 и кв.13 по плана на в.з. Минерални бани, гр. Бургас.

Представени са: обяснителна записка, опорен план, проект за изменение на ОУП и Решение № БС-20-ЕО/20.12.2019г. на РИОСВ Бургас.

Във връзка с множество заявени инвестиционни инициативи на частни собственици на имоти в територията и общински инициативи за развитие на туризма, Община Бургас служебно е разработила проект за изменение на ОУП в обхват на кв.6, кв.12 и кв.13 по плана на в.з. Минерални бани, гр. Бургас.

Съгласно ОУП на град Бургас, одобрен с Решение №51-1/21.07.2011г. на Общински съвет Бургас, обнародвано в ДВ бр.71/13.09.2011г. имотите в кв.6, кв.12 и кв.13 по плана на в.з. Минерални бани, гр. Бургас, попадат в устройствена зона 3/Ов – устройствена зона за вилно застрояване.

В границите и се допуска изграждане на: магазини и заведения за хранене, сгради за социални, здравни, културни, спортни и др. обслужващи дейности, малки хотели с до 40 легла (до 20% от площта на вилната зона), съоръжения за стопанско и инфраструктурно обслужване.

Съгласно правилата за прилагане на ОУП допустимите градоустройствени показатели са, както следва: Височина до 2ет./7,00м, Плътност до 20%, Кинт до 0,8, Озеленяване мин. 70%.

Общата площ на разработката е около 135 дка, като в изменението попадат ПИ с идентификатори 07079.701.60, 07079.701.61, 07079.701.62, 07079.701.63, 07079.701.64, 07079.701.65, 07079.701.66, 07079.701.67, находящи се в кв.6, ПИ с идентификатори 07079.701.305, 07079.701.306, 07079.701.307, 07079.701.308, 07079.701.309, 07079.701.310, 07079.701.311, 07079.701.435, 07079.701.436, 07079.701.437, 07079.701.438, 07079.701.439, 07079.701.440, 07079.701.441, 07079.701.442, находящи се в кв.12 и ПИ с идентификатори 07079.701.299, 07079.701.300, 07079.701.301, 07079.701.302, 07079.701.303 в кв.13 по плана на в.з. Минерални бани, гр. Бургас.

В по-голямата част имотите представляват урбанизирана територия, с НТП – за санаториум, балнеосанаториум, прифилакториум, с реализирано застрояване и благоустрояване, която попада в строителните граници на в.з. Минерални бани, гр. Бургас. В тази територия са разположени действащи към момента санаториуми, балнеосанаториуми и спортно-възстановителни бази.

Разположени са в непосредствена близост до „Акве Калиде“ и до улицата свързваща кв.Ветрен с кв.Банево. Имотите са електроснабдени и водоснабдени със съществуваща техническа инфраструктура.

Съгласно действащ ПУП функционалното предназначение на УПИ в кв.6, кв.12 и кв.13 е за възстановителна база, профилакториум, балнеосанаториум, почивна база, хотел и вилно строитебство, с градоустройствени показатели за зона Ов, в съответствие с чл.29 на Наредба №7 за ПНУОВТУЗ, както следва: Плътност до 40%, Височина до 7.00м, Кинт до 0,8, Озеленяване мин.50%. Много от съществуващите законноизградени сгради са с по-голяма височина от предвидената за вилна зона.

С изменението на ОУП се предвижда кв.6, кв.12 и кв.13 по плана на в.з. Минерални бани, гр. Бургас да бъдат включени в съседната устройствена зона "1/Ок" – устройствена зона за рекреационни дейности с преобладаващи курортни функции, в която 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.

За устройствена зона "1/Ок" са утвърдени градоустройствени показатели: Височина до 15,00м /5ет./, Плътност – до 30%, Кинт - до 1,5, Озеленяване мин. 60%.

Територията, с изградените в нея обекти и към момента изпълнява рекреационни и курортни функции. За бъдещото развитие на зоната като туристически център, предвид наличните природни ресурси (минерална вода) и наскоро разкрите и експонирани

археологически находки е от съществено значение осигуряването на адекватна планова обезпеченост.

Изградената на скоро общинска водопреносна мрежа за минерална вода е с трасе по границите на процедурните имоти и е преедпоставка за развитие на балнео туризма.

Извършените предпроектни инвестиционни проучвания за развитие на територията, доказват възможността за промяна на функционалното предназначение и включване на имотите като част от устройствена зона с рекреационни и курортни функции.

Разработката е разгледана на заседание на ОЕСУТ, проведено на 17.06.2020г. и с решение обективирано в Протокол № 11/17.06.2020г., ОЕСУТ е счел, че същото е изготвено в обем и съдържание съгласно изискванията на Наредба №8 за ОС на УП, Наредба №7 за ПНУОВТУЗ и ЗУТ.

2. Одобряване на проект за изменение на ОУП на гр. Бургас в обхват на ПИ с идентификатори 07079.9.1035 и 07079.9.1036 по КК на гр. Бургас, местност „Салкъмчетата", землище Меден Рудник

Със свое Решение № 60-3-2.3/30.07.2019г., Общински съвет Бургас е разрешил изменение на ОУП на гр.Бургас в обхват на ПИ с идентификатори 07079.9.1035 и 07079.9.1036 по КК на гр. Бургас, местност „Салкъмчетата", землище Меден Рудник.

Представени са: документи за собственост, скица на имота, обяснителна записка с опорен план, проект за изменение на ОУП и решение №БС-3-ЕО/27.02.2020г. на РИОСВ Бургас.

Съгласно ОУП на град Бургас, одобрен с Решение №51-1/21.07.2011г. на Общински съвет Бургас, обнародвано в ДВ бр.71/13.09.2011г., имотите попадат в земеделска територия без допустима промяна на предназначението. Те са в непосредствена близост до жилищната територия на зона «В», ж.р. Меден Рудник, разделени от нея от урегулирана улица. Имотите са с обща площ 9,350 дка.

С проекта за изменение на ОУП се предлага ПИ с идентификатори 07079.9.1035 и 07079.9.1036 по КК на гр. Бургас да бъдат включени към съседната устройствена зона 7/Жг, без промяна на утвърдените правила за прилагане на ОУП на гр.Бургас.

Възможността за изграждане на необходимата техническа инфраструктура и транспортното обезпечаване на територията са доказани с одобрения и влязъл в сила ПУП-ПРЗ на зона „В", ж.к. „Меден Рудник" и план-схемите към него.

С Решение № БС-3-ЕО/27.02.2020г. на РИОСВ Бургас, компетентният орган е преценил да не се извършва ЕО на проекта за изменение на ОУП, тъй като няма вероятност да окаже значително отрицателно въздействие върху околната среда и човешкото здраве.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ, проведено на 17.06.2020г и с решение обективирано в Протокол № 11/17.06.2020г, ОЕСУТ е счел, че същото е изготвено в обем и съдържание съгласно изискванията на Наредба №8 за ОС на УП, Наредба №7 за ПНУОВТУЗ и ЗУТ.

За проектите за изменение на ОУП е проведено обществено обсъждане по реда на чл.127, ал.1 от ЗУТ.

На основание изложеното, във връзка с чл.21, ал.1, т.11 от ЗМСМА и чл.127, ал.1, ал.3, ал.6, и ал.9 във връзка с чл.134, ал.1, т.1 от ЗУТ, предлагам на Общински съвет Бургас да вземе следните:

Р Е Ш Е Н И Я:

1. На основание чл.21, ал.1, т.11 от ЗМСМА и чл.127, ал.9 от ЗУТ, Общински съвет Бургас приема годишния доклад за изпълнението на общите устройствени планове на територията на Община Бургас.

2. На основание чл.21, ал.1, т.11 от ЗМСМА, чл.127, ал.9 от ЗУТ, във връзка с чл.134, ал.1, т.1 от ЗУТ, Общински съвет Бургас разрешава изменение на ОУП на гр. Бургас:

2.1. В обхват на ПИ с идентификатори 07079.603.90, 07079.603.129 и 07079.603.130 по КК на гр. Бургас, представляващи УПИ VI в кв.47 и УПИ IV и V в кв.48 по плана на ПЗ „Север“, гр. Бургас, с което да се промени границата между устройствени зони 4/Пч и 16/Смф като ПИ с идентификатори 07079.603.90, 07079.603.129 и 07079.603.130 се включат към устройствена зона 16/Смф и одобрява приложеното задание. След изпълнение на изискванията на чл.127, ал.1, ал.2 и ал.3 от ЗУТ изменението на ОУП да се внесе за одобряване от Общински съвет-Бургас съгласно изискванията на чл.127 ал.6 от ЗУТ.

2.2. В обхват на ПИ с идентификатори 07079.2.1044 и 07079.2.1045 по КК на гр. Бургас, с което имотите да бъдат включени в устройствена зона “07079/19” – смесена територия с преобладаващо предназначение за обществено обслужване и допълващо за безвредни производства, в границите на с.о. “Бизнес парк Бургас - 1” и одобрява приложеното задание. След изпълнение на изискванията на чл.127, ал.1, ал.2 и ал.3 от ЗУТ изменението на ОУП да се внесе за одобряване от Общински съвет-Бургас съгласно изискванията на чл.127 ал.6 от ЗУТ.

2.3. В обхват обхвата на територията разположена между кръстовището при надлеза на бул. „Иван Вазов“, моста при ж.п. гара „Владимир Павлов“, бул. „Мария Луиза“ и ж.п. коловози, като разработваната територия бъде включена в устройствена зона “5/Ц” и одобрява приложеното задание. След изпълнение на изискванията на чл.127, ал.1, ал.2 и ал.3 от ЗУТ изменението на ОУП да се внесе за одобряване от Общински съвет-Бургас съгласно изискванията на чл.127 ал.6 от ЗУТ.

3. 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:

3.1. Проект за изменение на ОУП на гр. Бургас в обхвата на кв.6, кв.12 и кв.13 по плана на в.з. Минерални бани, гр. Бургас, с който ПИ с идентификатори 07079.701.60, 07079.701.61, 07079.701.62, 07079.701.63, 07079.701.64, 07079.701.65, 07079.701.66, 07079.701.67, находящи се в кв.6, ПИ с идентификатори 07079.701.305, 07079.701.306, 07079.701.307, 07079.701.308, 07079.701.309, 07079.701.310, 07079.701.311, 07079.701.435, 07079.701.436, 07079.701.437, 07079.701.438, 07079.701.439, 07079.701.440, 07079.701.441, 07079.701.442, находящи се в кв.12 и ПИ с идентификатори 07079.701.299, 07079.701.300, 07079.701.301, 07079.701.302, 07079.701.303 в кв.13 по плана на в.з. Минерални бани, гр. Бургас да бъдат включени в устройствена зона “1/Ок” – устройствена зона за рекреационни дейности с преобладаващи курортни функции, с утвърдени градоустройствени показатели: Височина до 15,00м /5ет./, Плътност – до 30%, Кинт - до 1,5, Озеленяване мин. 60%.

3.2 Проект за изменение на ОУП на гр. Бургас в обхват на ПИ с идентификатори 07079.9.1035 и 07079.9.1036 по КК на гр. Бургас, местност „Салкъмчетата“, землище Меден Рудник, с който имотите се включват към съседната устройствена зона 7/Жг, без промяна на утвърдените правила за прилагане на ОУП на гр. Бургас.

Приложения: *предложение за изменение на ОУП на гр. Бургас в обхват на ПИ с идентификатори 07079.603.90, 07079.603.129 и 07079.603.130 по КК на гр. Бургас, представляващи УПИ VI в кв.47 и УПИ IV и V в кв.48 по плана на ПЗ „Север“, гр. Бургас и задание за проектиране; предложение за изменение на ОУП на гр. Бургас в обхват на ПИ с идентификатори 07079.2.1044 и 07079.2.1045 по КК на гр. Бургас и задание за*

проектиране; предложение за изменение на ОУП на гр. Бургас в обхват на територията разположена между кръстовището при надлеза на бул. „Иван Вазов“, моста при ж.п. гара „Владимир Павлов“, бул. „Мария Луиза“ и ж.п. коловози и задание за проектиране; проект за изменение на ОУП на гр. Бургас в обхвата на кв.6, кв.12 и кв.13 по плана на в.з. Минерални бани, гр. Бургас; проект за изменение на ОУП на гр. Бургас в обхват на ПИ с идентификатори 07079.9.1035 и 07079.9.1036 по КК на гр. Бургас

ДИМИТЪР НИКОЛОВ
Кмет на Община Бургас