

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
БУРГАС

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ БУРГАС
Регистрационен индекс и дата
08-00-11743/15.07.21

ПК мот, ПБ
16.07.21

ОБЩИНА БУРГАС
код 8000
Регистрационен индекс и дата
61-00-258/15.07.2021

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
ОТ
ИНЖ. ЧАНКА КОРАЛСКА
ЗАМЕСТНИК-КМЕТ СИРР, ОБЩИНА БУРГАС

ОТНОСНО: 1. Разрешение по реда на чл. 124а, ал. 1, във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 и т. 2, чл. 134, ал. 2, т. 1 и т. 2 и чл. 136, ал. 1 от ЗУТ за изготвяне на проект за изменение на ПУП-ПРЗ в обхват на УПИ XIX-47а /ПИ 07079.659.478/, XV-1 /ПИ 07079.659.482/, XIV-47а /ПИ 07079.659.479/, XIII-1 /част от ПИ 07079.659.477/ в кв.2 и УПИ I-1, в кв.6 /част от ПИ 07079.659.477/ и ПУП-ПРЗ за ПИ 07079.659.481 и ПИ 07079.659.495, кв.2 по плана на ПЗ „Победа“, гр. Бургас.

2. Одобряване по реда на чл. 124б, ал.1 от ЗУТ, във връзка с чл. 125, ал. 1 от ЗУТ на задание за изменение на ПУП-ПРЗ в обхват на УПИ XIX-47а /ПИ 07079.659.478/, XV-1 /ПИ 07079.659.482/, XIV-47а /ПИ 07079.659.479/, XIII-1 /част от ПИ 07079.659.477/ в кв.2 и УПИ I-1, в кв.6 /част от ПИ 07079.659.477/ и ПУП-ПРЗ за ПИ 07079.659.481 и ПИ 07079.659.495, кв.2 по плана на ПЗ „Победа“, гр. Бургас.

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Имотите предмет на настоящото задание за проектиране попадат в съществуваща производствена зона на гр. Бургас – ПЗ „Победа“. Засегнатите от предложението за изменение имоти са частна собственост – на юридически лица, държавна собственост – чрез областна управа и общинска собственост и представляват урбанизирана територия.

Съгласно действащият ОУП на гр.Бургас, одобрен с Решение №51-1/21.07.2011г. на Общински съвет Бургас обхвата на настоящата разработка попада в устройствена зона 21/Смф (смесена устройствена зона с преобладаващо производствено предназначение), с допустими показатели за застрояване, както следва: Височина до 21.00м (5 7ет), Плътност до 60%, Кинт до 3.0 и минимално Озеленяване от 30%.

Съгласно действащ ПУП, одобрен със Заповеди с номера 1009/02.11.2000г., 314/30.03.2001г., 854/26.09.2001г., 1670/29.06.2006г. и 854/26.09.2001г., в УПИ XIX-47а е предвидено изцяло ново свободно стоящо застрояване, за УПИ XV-1, XIV-47а и XIII-1 е предвидено запазване на съществуващи сгради и ново застрояване, свързано по общите им дворищно-регулационни граници, в УПИ I-1 е предвидено ново свободно застрояване. По действащ план се предвижда запазване на съществуващи в имотите производствени сгради и пристрояване към тях в режим на свободно и свързано застрояване. С действащ ПЗ не са конкретизирани височини на застройките.

За ПИ 07079.659.481 и ПИ 07079.659.495 няма действащ ПУП. ПИ 07079.659.495 е ъглов, разположен в близост до Пътен възел „Юг“.

С Решение на Общински съвет-Бургас №22-1/23.04.2013 г., е одобрено задание и е разрешено изработването на ПУП за ПИ с идентификатори 07079.659.495, 07079.659.481 и 07079.659.553 в устройствена зона 21/Смф по ОУП на гр.Бургас, с цел урегулиране на УПИ за създаване на възможност за изграждане на експозиционен и конгресен център и локално платно.

С Решение №27-9-1/24.09.2013 г., общинският съвет допълва свое решение №22-1/23.04.2013 г., като разширява обхвата на ПУП и с ПИ 07079.659.36. Със същото решение е одобрен ПУР на локално платно на ул. "Тодор Александров".

С Решение по Протокол №18/19.06.2013 г., ОЕСУТ на Община Бургас приема предварителен проект за ПУП за ПИ с идентификатори 07079.659.495, 07079.659.481 и 07079.659.480.

За ПУП в обхват на ПИ 07079.659.553, 07079.659.36, 07079.659.495 и 07079.659.481 по КKKP е на лице Решение на РИОСВ-Бургас №Бс-14-ЕО/06.08.2013 г. за преценяване на необходимостта от извършване на ЕО.

На 25.06.2013г. е проведено обществено обсъждане на ПУП /за ПИ с идентификатори 07079.659.495, 07079.659.481 и 07079.659.553/. Проектът е обнародван в Държавен вестник бр.64/19.07.2013 г. Обявяването на проекта е приключило с акт от 19.08.2013 г. без постъпили възражения.

Към настоящия момент процедурата по одобряване на ПУП-ПРЗ в частта на ПИ с идентификатори 07079.659.495, 07079.659.481 и 07079.659.553, допуснат с Решения № 21-1/23.04.2013г. и № 27-9-1/24.09.2013г. на Общински съвет – Бургас не е завършена.

Със заявление № 70-00-3716/13.05.2021г., „Конфима“ ЕООД, като собственик на ПИ с идентификатор 07079.659.477 е направила искане за изработване на изменение на ПУП-ПРЗ, касаещо промяна на действащата регулация за УПИ I и XIII, в кв.2 по плана на ПЗ „Победа“, гр. Бургас по имотните граници на ПИ с идентификатор 07079.659.477, на основание чл.134, ал.2, т.2 от ЗУТ, с което се засягат и УПИ II, IV, X, XI, XII, XV, XVI и XIX в кв.2 и УПИ IV в кв.6.

Тъй като предложеното изменение касае голяма част и от територията на проекта в процедура, допуснат с Решения на Общински съвет от 2013г. е целесъобразно обхвата на проекта за изменение на ПУП-ПРЗ да включи ПИ с идентификатори 07079.659.481 и 07079.659.495 по КKKP.

Видно от опорния план, част от предвижданията на действащия ПУП не са реализирани и не са провеждани процедури по отчуждаване за публични дейности.

Действащите ПУП за територията са процедирани по имотни граници на ПИ преди одобряване на кадастралната карта и кадастралните регистри.

Със Заповед № РД-18-9/30.01.2009г. на изпълнителния директор на АГКК е одобрена кадастралната карта на гр. Бургас. Видно от одобрената КК и КР за територията има съществена разлика между действащата регулация, одобрена върху предходния кадастрален план и кадастралната карта, поради което е направено геодезично заснемане на имотно образуващите граници. На база извършеното заснемане, КК е коригирана със Заповед на Началника на СГКК-Бургас №18-2236-28-02-2019г. за изменение на ПИ 07079.659.477, 07079.659.478, 07079.659.481, 07079.659.482 и 07079.659.553.

От 2013г., когато е стартирала първата процедура за изменение на ПУП, до настоящия момент са настъпили промени в инвестиционните намерения на собствениците на ПИ и в кадастралната основа, върху която е изготвен проекта, което налага актуализиране и прецизиране на заданието и проекта за ПУП.

С последното внесено предложение за изменение на ПРЗ и ПУП-ПРЗ, се предвижда провеждане на регулационните граници между УПИ по имотните граници на ПИ, при съобразяване с действащата улична регулация на ул. "Тодор Александров" и ул. "Индустриална" и с организацията на съществуващите производствени площадки, обособяване на нов УПИ за ПИ общинска собственост, отреждане на новообразуваните УПИ за съответните ПИ по КК.

С предложението за ПУП-ПРЗ, в УПИ се предлага запазване на част от съществуващите производствени сгради, тяхното пристрояване и надстрояване при съобразяване с предвижданията на плана за съседни УПИ и предвиждане на ново застрояване в режим на свързано и свободно застрояване на нормативни отстояния от регулационните граници, съгласно графичната част на предложението.

Областен управител на област Бургас е съгласувал предложението и заданието за проектиране със свое писмо изх. № 26-00-787/5/28.04.2021г.

Заданието и скицата – предложение са изпратени до РИОСВ – Бургас съгласно изискванията на чл.125, ал.7 от ЗУТ. Заданието за ПУП-ПРЗ и скицата – предложение са съгласувани и с ЕВН /изх. № 25698 / 09.06.2021г. и съгласувана скица с изх. № 9310708-1 / 07.06.2021г./ и ВиК – Бургас /изх. № 895-1/16.04.2021г. и съгласувана скица с № 206 / 14.06.2021г. на Община Бургас/.

Предвид изложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 124а, ал. 1, чл. 124б, ал. 1, във връзка с чл. 125, ал. 1, чл. 134, ал. 1, т. 1 и т. 2, ал. 2, т. 2 и чл. 136, ал. 1 от ЗУТ предлагам Общински съвет Бургас да вземе следното:

РЕШЕНИЕ:

1. На основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 124а, ал. 1, чл. 124б, ал. 1, във връзка с чл. 125, ал. 1, чл. 134, ал. 1, т. 1 и т. 2 и ал. 2, т. 2 и чл. 136, ал. 1 от ЗУТ Общински съвет Бургас разрешава изработване на проект за изменение на ПУП-ПРЗ в обхват на УПИ XIX-47а /ПИ 07079.659.478/, XV-1 /ПИ 07079.659.482/, XIV-47а /ПИ 07079.659.479/, XIII-1 /част от ПИ 07079.659.477/ в кв. 2 и УПИ I-1, в кв. 6 /част от ПИ 07079.659.477/ и ПУП-ПРЗ за ПИ 07079.659.481 и ПИ 07079.659.495, кв. 2 по плана на ПЗ „Победа“, гр. Бургас.

2. На основание чл. 124б, ал. 1 от ЗУТ, във връзка с чл. 125, ал. 1 от ЗУТ Общински съвет Бургас одобрява задание за изработване на проект за изменение на ПУП-ПРЗ в обхват на УПИ XIX-47а /ПИ 07079.659.478/, XV-1 /ПИ 07079.659.482/, XIV-47а /ПИ 07079.659.479/, XIII-1 /част от ПИ 07079.659.477/ в кв. 2 и УПИ I-1, в кв. 6 /част от ПИ 07079.659.477/ и ПУП-ПРЗ за ПИ 07079.659.481 и ПИ 07079.659.495, кв. 2 по плана на ПЗ „Победа“, гр. Бургас.

Разработката да се изготви в обем и съдържание, съгласно изискванията на Закона за устройство на територията, Наредба №7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, Наредба №8 за обема и съдържанието на устройствените планове, Наредба №2 за планиране и проектиране на транспортно - комуникационните системи на урбанизираните територии.

Към ПУП да се изготвят схеми по чл. 108 от ЗУТ и да се съгласуват с експлоатационните дружества.

Разработката да се съгласува с РИОСВ Бургас.

Решението да се разгласи по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Приложения: Задание за проектиране и скица предложение за изменение на ПУП-ПРЗ; писмо изх. № 26-00-787/5/28.04.2021г. от Областен управител на област Бургас; извадка от действащ ОУП на гр. Бургас, скица – извадка № 206/14.06.2021г. от КК и действащ ПУП съгласувана с ВиК - Бургас; Становища за съгласуване на ПУП-ПРЗ по чл. 128а от ЗУТ с ЕВН и ВИК;

ИНЖ. ЧАНКА КОРАЛСКА

Заместник-кмет СИРР

Община Бургас