



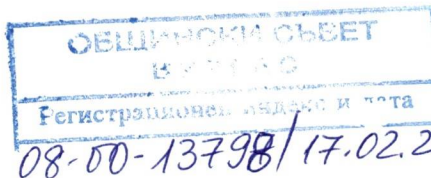
ПК по УТ, ПБ
17.02.23

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:

1. Изменение на ПУП-ПРЗ в обхват на УПИ XIX-47a (ПИ 07079.659.478), УПИ XV-1 (ПИ 07079.659.482), УПИ XIV-47a (ПИ 07079.659.479), УПИ XIII-1 в кв.2 и УПИ I-1 в кв.6 (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. Работен устройствен план за УПИ XIII, XIX, XX, XIV, XV, XII, XI в кв.2 по плана на ПЗ „Победа“, гр.Бургас.

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

С Решение №24-11/27.07.2021г. на Общински съвет Бургас е разрешено изработване на проект за изменение на ПУП-ПРЗ в обхват на УПИ XIX-47a /ПИ 07079.659.478/, XV-1 /ПИ 07079.659.482/, XIV-47a /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.

Имотите, предмет на проекта, 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 разработката попада в устройствена зона 21/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 отделения и влияния, с допустими показатели за застрояване, както следва: Височина до 21.00м (до 7ет), Плътност до 60%, Кинт до 3.0 и минимално Озеленяване от 30%.

Съгласно действащ ПУП, одобрен със Заповеди с №1009/02.11.2000г., №314/30.03.2001г., №854/26.09.2001г., №1670/29.06.2006г. и №854/26.09.2001г., в УПИ XIX-47a е предвидено изцяло ново свободно застрояване, за УПИ XV-1, XIV-47a 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 №22-1/23.04.2013г. 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 №27-9-1/24.09.2013г., Общински 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 №18/19.06.2013г., 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 ККР е налице 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 19.08.2013г. 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 по КК, 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 ККР.

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 образувашите 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.

Със заявление вх.№70-00-3716/2/06.04.2022г. от „Деплан“ ООД е внесен за разглеждане и одобряване проект за изменение на ПУП-ПРЗ в обхват на УПИ XIX-47а (ПИ 07079.659.478), УПИ XV-1 (ПИ 07079.659.482), УПИ XIV-47а (ПИ 07079.659.479), УПИ XIII-1 в кв.2 и УПИ I-1 в кв.6 (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, с който 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.

В УПИ се предвижда 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, с показатели за застрояване в съответствие с допустимите за устройствена зона 21/Смф по действащ ОУП на гр.Бургас, както следва:

За УПИ XIII, отреден за нов ПИ с проектен идентификатор 07079.659.477, УПИ XIX, отреден за нов ПИ с проектен идентификатор 07079.659.478 и УПИ XX, отреден за нов ПИ с проектен идентификатор 07079.659.607 по КК се предвиждат следните градоустройствени показатели: Височина - до 21.00м (до 7ет), Плътност - до 60%, Кинт - до 3.0 и минимално Озеленяване – мин. 30%.

За УПИ XIV, отреден за нов ПИ с проектен идентификатор 07079.659.479 и УПИ XV, отреден за нов ПИ с проектен идентификатор 07079.659.482 по КК се предвиждат следните градоустройствени показатели: Височина - до 15.00м (до 5ет), Плътност - до 60%, Кинт - до 3.0 и минимално Озеленяване – мин. 30%.

Изготвен е ТЧ, с координатен регистър и баланс на територията, съгласуван от главен експерт „Геодезия“, при Община Бургас.

Към ПУП-ПРЗ е представен РУП със силуетни планове. С РУП се конкретизират с точни мерки размерите, очертанията, височините на застрояката и отстоянията спрямо регулационните граници, сгради в съседни УПИ, включително и през улица, при отчитане характера на терена, с допуснати намалени отстояния при условията на чл.36, ал.1 и ал.2 от ЗУТ.

Предвид местоположението на УПИ, с лица към бул.„Тодор Александров“ и ул. „Чатаджа“, към изменението на ПУП е изготвена част пътна с организация на движението, съгласувана с ОД на МВР – сектор „Пътна Полиция“, със становище изх.№769000-26910/10.10.2021г.

За доказване захранването към техническата инфраструктура към ПУП са изготвени схеми по част „Електро“ и част „ВиК“. Схемите са съгласувани от експлоатационните дружества.

Изготвена е и схема по част „Паркоустройство и благоустройство“.

Приложено е становище изх.№ПД-1802/26.07.2021г. на РИОСВ-Бургас, в което е указано, че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.

ПУП-ПРЗ е съгласуван от Областен Управител на Област Бургас с писмо изх.№26-00-704/1/29.10.2021г.

Проектът за изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ XIX-47a (ПИ 07079.659.478), XV-1 (ПИ 07079.659.482), XIV-47a (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), ПУП-ПРЗ за ПИ 07079.659.481 и ПИ 07079.659.495, кв.2 по плана на ПЗ „Победа“, гр. Бургас и РУП за УПИ XIII, XIX, XX, XIV, XV, XII, XI са изготвени в обем и съдържание съгласно изискванията на Наредба №8/МРРБ за ОС на УП, при спазване изискванията на ЗУТ и Наредба №7/МРРБ за ПНУОВТУЗ върху актуална извадка от действащ ПУП и КК.

Проектите за изменение на ПУП-ПРЗ и РУП са разгледани и с Решение по Протокол №14/29.06.2022г. по т.6 от дневния ред е приет от Общински експертен съвет по устройство на територията при Община Бургас.

Проектите са обявени на заинтересуваните собственици по реда на чл.128, ал.3 и ал.5 от ЗУТ. Видно от Акт за приключило обявяване от 11.11.2022 г. в законоустановения срок не са постъпили възражения.

Представено е удостоверение №25-395088-09.12.2022г. за приемане на проект за изменение на КККР, в едно с приложение към него от СГКК-Бургас.

С оглед на гореизложеното и на основание чл.129 от ЗУТ, становище изх.№ПД-1802/26.07.2021г. на РИОСВ-Бургас, становище изх.№769000-26910/10.10.2021г. на ОД на МВР – сектор „Пътна Полиция“, писмо изх.№26-00-704/1/29.10.2021г. на Областен управител, Протокол №14/29.06.2022г. по т.6 от дневния ред на ОЕСУТ при Община Бургас, Акт за приключило обявяване от 11.11.2022 г., удостоверение №25-395088-09.12.2022г. за приемане на проект за изменение на КККР, предлагам Общински съвет Бургас да вземе следното:

РЕШЕНИЕ:

На основание чл.21, ал.1, т.11 от ЗМСМА, във връзка с чл.129, ал.1 и чл.113 от ЗУТ Общински съвет Бургас одобрява:

1. Изменение на ПУП-ПРЗ в обхват на УПИ XIX-47a (ПИ 07079.659.478), УПИ XV-1 (ПИ 07079.659.482), УПИ XIV-47a (ПИ 07079.659.479), УПИ XIII-1 в кв.2 и УПИ I-1 в кв.6 (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, с който регулационните граници между УПИ се провеждат по имотните граници на ПИ, при съобразяване с действащата улична регулация на ул. „Тодор Александров“ и ул. „Индустириална“ и с организацията на съществуващите производствени площадки, както следва:
 - За ПИ 07079.659.481 и ПИ 07079.659.495 се обособява нов УПИ XX, отреден за нов ПИ с проектен идентификатор 07079.659.607 по КК-общинска собственост с функционално отредяване „За производствено-складова база, за административна сграда и обществено обслужване“ при запазване на част от съществуващите сгради, се предвижда ново застрояване на нормативни отстояния от регулационните граници, с показатели за застрояване в съответствие с допустимите за устройствена зона 21/Смф по действащ ОУП на гр.Бургас: Височина - до 21.00м (до 7ет), Плътност - до 60%, Кинт - до 3.0 и минимално Озеленяване – мин. 30%.
 - УПИ XIII, се отредя за нов ПИ с проектен идентификатор 07079.659.477, с функционално отредяване „За производствено-складова база за нехранителни стоки, за административна сграда, обществено обслужване и ТП“, УПИ XIX се отредя за нов ПИ с проектен идентификатор 07079.659.478 с функционално отредяване „За производствено-складова база, за административна сграда и

обществено обслужване“, при запазване на част от съществуващите сгради и се предвижда ново застрояване в режим на свързано и свободно застрояване на нормативни отстояния от регулационните граници, с показатели за застрояване в съответствие с допустимите за устройствена зона 21/Смф по действащ ОУП на гр.Бургас: Височина - до 21.00м (до 7ет), Плътност - до 60%, Кинт - до 3.0 и минимално Озеленяване – мин. 30%

- УПИ XIV се отрежда за нов ПИ с проектен идентификатор 07079.659.479, УПИ XV се отрежда за нов ПИ с проектен идентификатор 07079.659.482 по КК с функционално отреждане „За производствено-складова база, за административна сграда и обществено обслужване“ при запазване на част от съществуващите сгради и се предвижда ново застрояване в режим на свързано и свободно застрояване на нормативни отстояния от регулационните граници, с показатели за застрояване: Височина - до 15.00м (до 5ет), Плътност - до 60%, Кинт - до 3.0 и минимално Озеленяване – мин. 30%.
2. РУП за нови УПИ XIII, XIX, XX, XIV, XV, XII, XI в кв.2 по плана на ПЗ „Победа“, гр.Бургас, с който се конкретизират с точни мерки размерите, очертанията, височините на застрояването и отстоянията спрямо регулационните граници, сгради в съседни УПИ, включително и през улица, при отчитане характера на терена, с допуснати намалени отстояния при условията на чл.36, ал.1 и ал.2 от ЗУТ,

съгласно приложените проекти, които са неразделна част от настоящото Решение.

Решението да се изпрати в 7-дневен срок за обнародване в „Държавен вестник“ по реда на чл. 129, ал. 1 от Закона за устройство на територията.

Решението подлежи на обжалване по реда на чл. 215, ал. 4 от ЗУТ чрез Общински съвет Бургас пред Административен съд - гр. Бургас в 30-дневен срок от обнародването му.

Приложения: Проекти за изменение на ПУП-ПРЗ в обхват на УПИ XIX-47а (ПИ 07079.659.478), УПИ XV-1 (ПИ 07079.659.482), УПИ XIV-47а (ПИ 07079.659.479), УПИ XIII-1 в кв.2 и УПИ I-1 в кв.6 (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 и РУП за УПИ XIII, XIX, XX, XIV, XV, XII, XI в кв.2 по плана на ПЗ „Победа“, гр.Бургас; становище изх.№ПД-1802/26.07.2021г. на РИОСВ-Бургас; Протокол №14/29.06.2022г. по т.6 от дневния ред на ОЕСУТ при Община Бургас; удостоверение №25-395088-09.12.2022г. за приемане на проект за изменение на ККР; Акт за приключило обявяване от 11.11.2022 г.; писмо изх.№26-00-704/1/29.10.2021г. на Областен управител; становище изх.№769000-26910/10.10.2021г. на ОД на МВР – сектор „Пътна Полиция“

ДИМИТЪР НИКОЛС
Кмет на Община Бургас