ОБЩИНА БУРГАС
8000 Бургас, ул."Александровска" № 26
телефон: 056/840915-19; факс: 056/841314
електронна поща: obshtina@burgas.bg
www.burgas.bg

BURGAS MUNICIPALITY
26, Aleksandrovska Street, 8000 Burgas, Bulgaria
Phone: +35956/840915-19; Fax: +35956/841314
e-mail: obshtina@burgas.bg
www.burgas.bg

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ БУРГАС
Регистрационен индекс и дата
08ОО-19048/13.11.26

ОБЩИНА БУРГАС
п. код 8000
Регистрационен индекс и дата
61-00-368 13. 11. 2026

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. БУРГАС

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
ОТ
ИНЖ. ЧАНКА КОРАЛСКА – ЗАМЕСТНИК – КМЕТ „СТРОИТЕЛСТВО, ИНВЕСТИЦИИ И РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ“

<u>ОТНОСНО:</u> Одобряване на проект за изменение на ПУП – ПРЗ в обхват на част от квартали 1, 22 и 24 по плана на кв.Крайморие, гр. Бургас

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

С Решение по т.25 от Протокол №55/31.08.2023г. на Общински съвет Бургас е разрешено изработването на проект за изменение на ПУП – ПРЗ в обхват на кв.1, кв.22 и кв.24 по плана на кв.Крайморие, гр. Бургас.

Съгласно ОУП на гр.Бургас, одобрен с Решение №51-1/21.07.2011г. на Общински съвет Бургас и изменен с Решение № 43-5/26.06.2018г. на Общински съвет Бургас, квартали 1, 22 и 24 по плана на кв.“Крайморие“, гр.Бургас попадат в устройствена зона „9/Жм“ - жилищна устройствена зона с малка височина, състояща се предимно от жилищни сгради, като се допуска изграждане на административни и делови сгради, хотели, научни и учебни заведения, обекти на социалната инфраструктура, културата, търговията, услугите, подземни и етажни паркинги и гаражи, търговско-складови и безвредни производства, обекти на инженерната инфраструктура и други, с показатели за застрояване съгласно установените в ЗУТ и Наредба №7 за ПНУОВТУЗ, както следва: Височина до 10,00м /3ет/, Плътност до 60%, Кинт до 1,2 и Озеленяване мин.40%.

Съгласно действащ ПУП-ПРЗ на кв.Крайморие, одобрен с Решение №32/13.04.2009г. на Общински съвет Бургас, квартали 1, 22 и 24 по плана на кв. „Крайморие“, гр.Бургас са отредени за средноетажно жилищно строителство с предвидено свободно застрояване, на нормативни отстояния от регулационни граници и показатели за застрояване за устройствена зона „Жс1“, както следва: Височина до 4ет./12м./, Плътност до 30%, Кинт до 1.5, Озеленяване над 50%, дървесна растителност до 25%.

От изложеното е видно несъответствие между ОУП на гр.Бургас и ПУП-ПРЗ на кв.Крайморие, в обхват на квартали 1, 22 и 24.

За част от УПИ, попадащи в описаните квартали, са проведени процедури по изменение на ПУП, при които новите ПУП-ПРЗ са приведени в съответствие с ОУП.

На заседание на ОЕСУТ, проведено на 13.06.2024г. по т.1 от дневния ред е разгледан проект за изменение на ПУП-ПРЗ в обхват на кв.1, кв.22 и кв.24 по плана на кв.Крайморие, гр. Бургас, с който се предвижда да се промени устройствената зона от „Жс“ в „Жм“ и установяване на

градоустройствени показатели в съответствие с ОУП и чл.19 от Наредба №7 за ПНУОВТУЗ, както следва: Височина до 10м /3ет/ , Плътност до 60%, Кинт до 1,2, Озеленяване мин.40% и паркиране в границите на УПИ. С Решение обективирано в Протокол №11/13.06.2024г., ОЕСУТ е приел проекта за изменение на ПУП-ПРЗ.

За територията на кв.Крайморие е налице значителен инвестиционен интерес, който налага необходимост от актуализиране и прецизиране на устройствените предвиждания за северната част от територията в предвиденото разширение на кв.Крайморие, одобрено преди повече от 15 години.

За постигане на по-балансиран силует на квартала в частта, разположена в непосредствена близост до Черноморското крайбрежие, е необходимо височината на сградите да бъде логично и постепенно занижавана към крайбрежната част на кв.Крайморие.

Това ще окаже благоприятно влияние и върху микроклимата на средата, ще предразположи към хармонично застрояване, осигуряване на по-големи отстояния между сградите и повишаване на комфорта на обитаване.

С оглед гореизложените мотиви, с Решение по т.16 от Протокол №12/30.07.2024г. на Общински съвет Бургас е разрешено изработване на проект за изменение на ПУП в обхват за кв.2, кв.12, част от кв.16, кв.43, кв.44, кв.45, кв.47, кв.48, кв.53, част от кв.54, кв.54а, кв.54б, кв.55, кв.56, кв.57, кв.58, кв.59, кв.65, кв.66, кв.67, кв.68, кв.69 по плана на кв.Крайморие, гр.Бургас, с който да се въведат следните ограничения:

- за имотите с предвидено застрояване, разположени на първа линия към Черноморското крайбрежие в кв.2, част от кв.16, кв.12, кв.54а, кв.54б, кв.55, кв.56, кв.67 и кв.54 – височина: до 8,0м. (до 2ет. без терасовиден етаж); ограничение на застроената площ (застроителното петно) на жилищни сгради: до 300 кв.м., без промяна на останалите градоустройствени показатели за застрояване;
- за останалите части от кв.2, част от кв.16, кв.12, кв.54а, кв.54б, кв.55, кв.56, кв.67 и кв.54 и за кв.43, кв.44, кв.45, кв.47, кв.48, кв.53, кв.57, кв.58, кв.59, кв.65, кв.66, кв.68, кв.69 - височина: до 10,0м. (до 3ет. без терасовиден етаж); ограничение на застроената площ (застроителното петно) на жилищни сгради: до 300 кв.м., без промяна на останалите градоустройствени показатели за застрояване.

Във връзка с допуснатия допълнителен обхват и въведените ограничения, с цел постигане на единен и балансиран силует на квартала, е преработен и допълнен и проекта за изменение на ПУП-ПРЗ в обхват на кв.1, кв.22 и кв.24 по плана на кв.Крайморие, гр. Бургас.

С преработения проект за изменение на ПУП-ПРЗ в обхват на кв.1, кв.22 и кв.24 се предвижда промяна на устройствената зона от „Жс“ в „Жм“ и установяване на градоустройствени показатели в съответствие с ОУП и чл.19 от Наредба №7 за ПНУОВТУЗ, както следва: Височина до 10м /3ет/, без тавански /терасовиден етаж/, Плътност до 60%, Кинт до 1,2, Озеленяване мин.40%, паркиране в границите на УПИ и максимално застроително петно за жилищни сгради - до 300 кв.м.

С изменението на ПУП-ПРЗ не се предвижда изменение на регулационните граници на урегулираните поземлени имоти.

Изменението на ПУП-ПРЗ, ведно с направените промени, е обявен по реда на чл.128, ал.1 от ЗУТ, чрез обнародване на съобщение в Държавен вестник бр.69/16.08.2024г. Видно от Акт за приключило обявяване от 16.09.2024г. в законоустановения срок не са постъпили възражения.

Представено е становище изх.№ ПД-2489/3/01.11.2024г. на РИОСВ-Бургас, в което е указано, че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС и че в имотите няма пясъчни дюни.

Проектът за изменение на ПУП-ПРЗ е разгледан на заседание на ОЕСУТ, проведено на 15.01.2025г. и с Решение, обективирано в Протокол №2/15.01.2025г. по т.10 от дневния ред, ОЕСУТ е приел изготвения проект.

Съгласно чл.133, ал.1 от ЗУТ, в процеса на изработване на подробни устройствени планове, инвестиционно проектиране за нови строежи в поземлените имоти може да се разрешава въз основа на подробен устройствен план, който е извадка от изработвания проект за подробен устройствен план.

В тази връзка, по реда на чл.133 от ЗУТ, са одобрени план-извадки, представляващи изменение на ПУП-ПРЗ, като предвижданията им са в съответствие с проекта за изменение на ПУП – ПРЗ в обхват на кв.1, кв.22 и кв.24 по плана на кв.Крайморие, гр. Бургас, допуснат с Решение по т.25 от Протокол №55/31.08.2023г. на Общински съвет Бургас.

В кв.1, по реда на чл.133 от ЗУТ, със Заповед № 3272/03.10.2025г. на Заместник-кмет „Строителство, инвестиции и регионално развитие“ на Община Бургас е одобрена план-извадка като изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ XVIII-72, кв.1 по плана на кв.Крайморие, гр.Бургас /ПИ с идентификатор 07079.30.264 по КККР на гр.Бургас/.

В кв.22, по реда на чл.133 от ЗУТ, са одобрени:

- план-извадка като изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ XVIII-971 и УПИ XIX-972, кв.22 по плана на кв.Крайморие, гр.Бургас /ПИ с идентификатори 07079.30.971 и 07079.30.972 по КККР на гр.Бургас със Заповед № 2852/10.09.2025г. на Заместник-кмет „Строителство, инвестиции и регионално развитие“ на Община Бургас;
- план-извадка като изменение на ПУП-ПЗ за УПИ IX-66, кв.22 по плана на кв.Крайморие, гр.Бургас /ПИ с идентификатор 07079.30.217 по КККР на гр.Бургас/, със Заповед № 4038/28.11.2025г. на Заместник-кмет „Строителство, инвестиции и регионално развитие“ на Община Бургас;
- план-извадка като изменение на ПУП-ПЗ за УПИ IV-93, кв.22 по плана на кв.Крайморие, гр.Бургас /ПИ с идентификатор 07079.30.221 по КККР на гр.Бургас/, със Заповед № 2374/27.07.2026г. на Заместник-кмет „Строителство, инвестиции и регионално развитие“ на Община Бургас;
- план-извадка като изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ XXVII-1233, кв.22 по плана на кв.Крайморие, гр.Бургас /ПИ с идентификатор 07079.30.1233 по КККР на гр.Бургас/, със Заповед № 1593/22.05.2026г. на Заместник-кмет „Строителство, инвестиции и регионално развитие“ на Община Бургас;

В кв.24, по реда на чл.133 от ЗУТ, са одобрени:

- план-извадка като изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ XVI-1088, кв.24 по плана на кв.Крайморие, гр.Бургас /ПИ с идентификатор 07079.30.1088 по КККР на гр.Бургас/ със Заповед № 4323/27.12.2024г. на Заместник-кмет „Строителство, инвестиции и регионално развитие“ на Община Бургас;
- план-извадка като изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ XVII-1089, кв.24 по плана на кв.Крайморие, гр.Бургас /ПИ с идентификатор 07079.30.1089 по КККР на гр.Бургас/ със Заповед № 1176/17.04.2026г. на Заместник-кмет „Строителство, инвестиции и регионално развитие“ на Община Бургас;
- план-извадка като изменение на ПУП-ПЗ за УПИ XVIII-1086, кв.24 по плана на кв.Крайморие, гр.Бургас /ПИ с идентификатор 07079.30.1086 по КККР на гр.Бургас/ със Заповед № 1592/22.05.2026г. на Заместник-кмет „Строителство, инвестиции и регионално развитие“ на Община Бургас;
- план-извадка като изменение на ПУП-ПЗ за УПИ II-942, кв.24 по плана на кв.Крайморие, гр.Бургас /ПИ с идентификатор 07079.30.942 по КККР на гр.Бургас/ със

Заповед № 2384/27.07.2026г. на Заместник-кмет „Строителство, инвестиции и регионално развитие“ на Община Бургас.

- план-извадка като изменение на ПУП-ПЗ за УПИ XV-1087, кв.24 по плана на кв.Крайморие, гр.Бургас /ПИ с идентификатор 07079.30.1087 по КККР на гр.Бургас/ със Заповед № 3403/08.10.2026г. на Заместник-кмет „Строителство, инвестиции и регионално развитие“ на Община Бургас.

Горецитираните план-извадки по чл.133 от ЗУТ за отделни УПИ в обхвата на кв.1, 22 и 24, са допуснати и одобрени по искане на собствениците и са процедирани по реда на чл.128, ал.14 от ЗУТ, тъй като заинтересовани лица по чл.131 от ЗУТ са само тези, по чиято инициатива е искано изменението.

Урегулираните поземлени имоти с одобрени план-извадки по чл.133 от ЗУТ в кв.1, 22 и 24 са отразени в проекта за изменение на ПУП-ПРЗ, като са изключени от неговия обхват.

От обхвата на проекта са изключени и УПИ със съществуващи сгради, в които вече е установен средноетажен характер на застрояване или триетажно застрояване с терасовиден/тавански етаж, реализирано по предходен план и УПИ с функционално отреждане "за озеленяване","за параклис" и "за ТП".

Проектът за изменение на ПУП – ПРЗ в обхват на част от квартали 1, 22 и 24 по плана на кв.Крайморие, гр. Бургас е изготвен в обем и съдържание, съгласно изискванията на ЗУТ, Наредба №8/МРРБ за ОС на УП и Наредба №7/МРРБ за ПНУОВТУЗ, окомплектован с извадка от действащ ПУП, изменение на план за регулация, план за регулация и план за регулация и застрояване, изработени върху актуална кадастрална основа.

С оглед на гореизложеното и на основание чл.129, ал.1, чл.128, ал.1 от ЗУТ, Решение по т.10 от дневния ред от Протокол №2/15.01.2025г. от дневния ред на ОЕСУТ при Община Бургас; Решение по т.25 от Протокол №55/31.08.2023г. на Общински съвет Бургас, акт за приключило обявяване от 16.09.2024г.; становище изх.№ ПД-2489/3/01.11.2024г. на РИОСВ-Бургас; 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, чл.134, ал.1, т.1 от ЗУТ, Общински съвет Бургас одобрява изменение на ПУП-ПРЗ в обхват на част от квартали 1, 22 и 24 по плана на кв.Крайморие, гр.Бургас (с изключение на УПИ, за които са одобрени план-извадки като изменение на ПУП-ПРЗ по реда на чл.133 от ЗУТ, УПИ със съществуващи сгради, в които вече е установен средноетажен характер на застрояване или триетажно застрояване с терасовиден/тавански етаж, реализирано по предходен план и УПИ с функционално отреждане "за озеленяване","за параклис" и "за ТП”), с което за имотите в посочения обхват се променя устройствената зона от „Жс“ в „Жм“, в съответствие с ОУП на гр.Бургас и се установяват градоустройствени показатели в съответствие с ОУП на гр.Бургас и чл.19 от Наредба №7 за ПНУОВТУЗ, както следва: Височина до 10м /до 3ет/, без тавански /терасовиден етаж/; максимално застроително петно за жилищни сгради - до 300 кв.м.; Плътност до 60%; Кинт до 1,2; Озеленяване мин.40% (от които 1/3 дървесна растителност) и задължително паркиране в границите на УПИ, съгласно приложения проект, който е 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.

<u>Приложения</u>: Решение по т.10 от дневния ред от Протокол №2/15.01.2025г. от дневния ред на ОЕСУТ при Община Бургас; Решение по т.25 от Протокол №55/31.08.2023г. на Общински съвет Бургас, акт за приключило обявяване от 16.09.2024г.; становище изх.№ ПД-2489/3/01.11.2024г. на РИОСВ-Бургас; проект за изменение на ПУП-ПРЗ в обхват на част от квартали 1,.22 и 24 по плана на кв.Крайморие, гр.Бургас; Заповед № 3272/03.10.2025г. на Заместник-кмет „Строителство, инвестиции и регионално развитие“ на Община Бургас; Заповед № 2852/10.09.2025г. на Заместник-кмет „Строителство, инвестиции и регионално развитие“ на Община Бургас; Заповед № 4038/28.11.2025г. на Заместник-кмет „Строителство, инвестиции и регионално развитие“ на Община Бургас; Заповед № 4323/27.12.2024г. на Заместник-кмет „Строителство, инвестиции и регионално развитие“ на Община Бургас; Заповед № 1176/17.04.2026г. на Заместник-кмет „Строителство, инвестиции и регионално развитие“ на Община Бургас; Заповед № 1592/22.05.2026г. на Заместник-кмет „Строителство, инвестиции и регионално развитие“ на Община Бургас; Заповед № 2384/27.07.2026г. на Заместник-кмет „Строителство, инвестиции и регионално развитие“ на Община Бургас; Заповед № 2374/27.07.2026г. на Заместник-кмет „Строителство, инвестиции и регионално развитие“ на Община Бургас; Заповед № 3403/08.10.2026г. на Заместник-кмет „Строителство, инвестиции и регионално развитие“ на Община Бургас; Заповед № 1593/22.05.2026г. на Заместник-кмет „Строителство, инвестиции и регионално развитие“ на Община Бургас.

ИНЖ. ЧАНКА КОРАЛСКА
Заместник-кмет „Строителство, инвестиции и регионално развитие“ на Община Бургас