

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



МКУТ
ПКОВ
18.07.25

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. БУРГАС

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
БУРГАС
08-00-17284/18.07.25

ОБЩИНА БУРГАС
п код 8000
Регистрационен индекс и дата
94-01-21282/18.07.2025

**ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
ОТ
ИНЖ. ЧАНКА КОРАЛСКА – ЗАМЕСТНИК-КМЕТ
„СТРОИТЕЛСТВО, ИНВЕСТИЦИИ И РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ“
НА ОБЩИНА БУРГАС**

ОТНОСНО:

1. Одобряване на ПУП-ПУР за утвърждаване на трасе на нови обслужващи улици за осигуряване на транспортен достъп до имоти в землището на с. Твърдица, Община Бургас, в предвиденото разширение на населеното място, в устройствена зона 1/Жм по одобрен ОУП на с. Твърдица, Община Бургас и изменение на ПУП-ПР за УПИ Х, отреден „за озеленяване“ в кв. 15 по плана на с. Твърдица, Община Бургас;
2. Одобряване на ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатори 72151.503.123, 72151.1.5, 72151.1.17, 72151.503.89 и 72151.503.122 по КК на с. Твърдица, Община Бургас.

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

С Решение по т.14 от Протокол №49 (28.02.2023г.), Общински съвет Бургас е разрешил изработване на ПУП-ПУР за утвърждаване на трасе на нови обслужващи улици за осигуряване на транспортен достъп до имоти в землището на с. Твърдица, Община Бургас, в предвиденото разширение на населеното място, в устройствена зона 1/Жм по одобрен ОУП на с. Твърдица, Община Бургас, изменение на ПУП-ПР за УПИ Х отреден „за озеленяване“ в кв. 15 по плана на с. Твърдица, Община Бургас и ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатори 72151.503.123, 72151.1.5, 72151.1.17, 72151.503.89 и 72151.503.122 по КК на с. Твърдица, Община Бургас.

Съгласно ТУП на с. Твърдица, с. Маринка и с. Димчево, одобрен с Решение №28/18.02.2009г. на Общински съвет Бургас, имотите разположени източно от регулацията на с. Твърдица попадат в устройствена зона „Жм“ - жилищна устройствена зона, предвидена за застрояване с жилищни сгради с малка височина, с допустими показатели за устройствената зона, са както следва: Височина - до 8.5м, Плътност - до 30%, Кинт - до 1.0, П озел. - мин.50%.

Със Заповед №1191/09.11.1998г. на Кмета на Община Бургас е одобрен кадастрален, регулационен и застроителен план на с.Твърдица, Община Бургас.

Със заявление вх.№94-01-21282/1/02.08.2023г., допълнено със заявление вх.№ вх.№94-01-21282/3/25.11.2024г. от Н: Г: Н: и др. е внесен за одобряване проект за ПУП-ПУР за утвърждаване на трасе на нови обслужващи улици за осигуряване на транспортен достъп до имоти в землището на с. Твърдица, Община Бургас, в предвиденото разширение на населеното място, в устройствена зона 1/Жм по ОУП на с. Твърдица, Община Бургас, изменение на ПУП-ПР за УПИ Х отреден „за озеленяване“ в кв. 15 по плана на с. Твърдица, Община Бургас и ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатори 72151.503.123, 72151.1.5, 72151.1.17, 72151.503.89 и 72151.503.122 по КК на с. Твърдица, Община Бургас.

С ПУП-ПУР се предвижда осигуряване на трасе на нови обслужващи улици с о.т.50-о.т.63а-о.т.58-о.т.59-о.т.60-о.т.61-о.т.62-о.т.63-о.т.64-о.т.65-о.т.25, в обвързка с действаща улична регулация. Улиците се предлагат с различен габарит вариращ от 5м. до 10м.

За осигуряване необходимия габарит на новопредвидена улица в участъка между о.т. 65 - о.т.64 - о.т.63, който е 10м, от които 6м за улично платно и двустранни тротоари по 2м, се изменя и северната улично-регулационна граница на УПИ Х в кв.15 по плана на с. Твърдица, Община Бургас, ПИ с идентификатор 72151.501.60 по КК на с. Твърдица.

Съгласно действащ ПУП на с.Твърдица, УПИ Х е отреден „за озеленяване“ и представлява публична общинска собственост. Съгласно чл. 62а, ал.4 от ЗУТ, в конкретния случай не са приложими разпоредбите на чл.62а, ал.2 и ал.3 от ЗУТ.

С провеждането на новите обслужващи улици се обособява нов кв.32 по плана на с.Твърдица, община Бургас.

ПУП-ПУР е окомплектован с част „Градоустройство“, част „Геодезия“ и част „Пътна“.

Към ПУП-ПУР е изготвен ТЧ, с координатен регистър и баланс на територията, съгласуван от Главен експерт „Геодезия“ на Община Бургас.

С трасето на новите улици:

- при условията на чл.16а от ЗУТ се засягат: ПИ с идентификатор 72151.503.120 – вид територия: урбанизирана; НТП – ниско застрояване (до 10м); вид собственост: частна и ПИ с идентификатор 72151.503.121 – вид територия: урбанизирана; НТП – ниско застрояване (до 10м); вид собственост: частна;
- при условията на чл.16, ал.1 от ЗУТ се засягат: ПИ с идентификатор 72151.503.123 – вид територия: урбанизирана; НТП – ниско застрояване (до 10м); вид собственост: частна; ПИ с идентификатор 72151.503.122 – вид територия: урбанизирана; НТП – ниско застрояване (до 10м); вид собственост: частна и ПИ с идентификатор 72151.1.5 – вид територия: земеделска; НТП – пасище; вид собственост: частна;
- се засягат: ПИ с идентификатор 72151.1.15 – вид територия: земеделска; НТП – за селскостопански, горски, ведомствен път; вид собственост: общинска частна; ПИ с идентификатор 72151.6.7 – вид територия: земеделска; НТП – горска площ; вид собственост: общинска частна; ПИ с идентификатор 72151.503.133 – вид територия: урбанизирана; НТП – за второстепенна улица; вид собственост: общинска публична; ПИ с идентификатор 72151.503.126 – вид територия: урбанизирана; НТП – за второстепенна улица; вид собственост: общинска публична; ПИ с идентификатор 72151.503.129 – вид територия: урбанизирана; НТП – за второстепенна улица; вид собственост: общинска публична; ПИ с идентификатор 72151.503.130 – вид територия: урбанизирана; НТП – за второстепенна улица; вид собственост: общинска публична; ПИ с идентификатор 72151.1.18 – вид територия: земеделска; НТП – за селскостопански, горски, ведомствен път; вид собственост: общинска публична; ПИ с идентификатор 72151.1.16 – вид територия: урбанизирана; НТП –

озеленени площи; вид собственост: общинска публична; ПИ с идентификатор 72151.501.60 – вид територия: урбанизирана; НТП – озеленени площи; вид собственост: общинска публична.

С проекта за ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатори 72151.503.123, 72151.1.5, 72151.1.17, 72151.503.122 и 72151.503.89 по КК на с.Твърдица, община Бургас:

- в кв.15:
 - при условията на чл.16, ал.1 от ЗУТ, за ПИ с идентификатор 72151.1.5 се обособява нов УПИ XI-26, отреден за нов ПИ с проектен идентификатор 72151.1.26, с функционално отреждане „за жилищно застрояване“;
 - за ПИ с идентификатор 72151.1.17, представляващ частна общинска собственост, се обособява нов УПИ XII-27, отреден за нов ПИ с проектен идентификатор 72151.1.27, с функционално отреждане „за жилищно застрояване“;
- в нов кв.32:
 - при условията на чл.17 от ЗУТ, за ПИ с идентификатор 72151.503.89 по КК на с.Твърдица, община Бургас се обособява нов УПИ III-89, отреден за нов ПИ с идентификатор 72151.503.89, с функционално отреждане „за жилищно застрояване“;
 - при условията на чл.16 от ЗУТ, за ПИ с идентификатор 72151.503.122 по КК на с.Твърдица, община Бургас, се обособява нов УПИ I-145, отреден за нов ПИ с проектен идентификатор 72151.503.145 с функционално отреждане „за жилищно застрояване“;
 - при условията на чл.16 от ЗУТ, за ПИ с идентификатор 72151.503.123 по КК на с.Твърдица, община Бургас, се обособяват: нов УПИ IX-150, отреден за нов ПИ с проектен идентификатор 72151.503.150, с функционално отреждане „за ТП“, нов УПИ II-151, отреден за нов ПИ с проектен идентификатор 72151.503.151, нов УПИ IV-155, отреден за нов ПИ с проектен идентификатор 72151.503.155, нов УПИ V-157, отреден за нов ПИ с проектен идентификатор 72151.503.157, нов УПИ VI-159, отреден за нов ПИ с проектен идентификатор 72151.503.159, нов УПИ VII-158, отреден за нов ПИ с проектен идентификатор 72151.503.158, нов УПИ VIII-156, отреден за нов ПИ с проектен идентификатор 72151.503.156, всички с функционално отреждане „за жилищно застрояване“;

с предвидено във всички новообразувани УПИ с функционално отреждане „за жилищно застрояване“ в кв.15 и нов кв.32 ново свободно застрояване, указано с ограничителни линии на застрояване“, разположено на нормативни отстояния от регулационни граници, с установяване на показатели за застрояване в съответствие с утвърдените за устройствена зона „I/Жм“, съгласно ТУП за с.Твърдица, Община Бургас, както следва: Плътност - до 30%, Кинт – до 1.0, Озеленяване – мин.50%, Височина - до 8,50м и паркиране в границите на УПИ.

Към ПУП-ПРЗ е изготвен ТЧ, с координатен регистър и баланс на територията с приложен коефициент на редукция по чл.16 от ЗУТ, съгласуван от Главен експерт „Геодезия“ на Община Бургас.

Съгласно изискванията на чл.108 от ЗУТ, към ПУП-ПРЗ са изготвени схеми по част „ВиК“, част „Електро“ и част „Паркоустройство и благоустройство“.

Със схемата по част „ВиК“ се предвижда водоснабвяването на имотите да се осигури от проектен уличен водопровод, свързан с водопроводната мрежа на с.Твърдица.

На следващ етап на проектиране, след влизане в сила на ПУП-ПУР за новите улици в сила, да се изготви ТИП за новите улични водопроводи, който подлежи на одобряване и издаване на отделно разрешение за строеж.

Поради липса на изградена канализационна система в с.Твърдица, събирането и отвеждането на отпадъчните битово-фекални води е решено в границите на всеки нов УПИ, в изгребна водоплътна яма /безотточен резервоар/.

Схемата по част „ВиК“ е съгласувана от „ВиК“ ЕАД - Бургас, с писмо изх.№ТД-65-3/22.03.22г.

Със схемата по част Електро, съгласно съгласувано от „Електроразпределение Юг“ ЕАД задание за разработване на ПУП по чл.128а от ЗУТ с №4496994 (изх.№4991/28.01.2022 г.) в новообразувания УПИ IX, кв.17 се предвижда трафопост, тип БКТП 1х400кВА-20/0,4кV. На страна 20кV БКТП-нов ще се захрани с кабел 20кV от ТП-3 – с. Твърдица.

От ТНН на БКТП-нов с кабели ниско напрежение (НН) ще се хранят бъдещи пет електромерни табла (ЕТ), монтирани на границите на новообразуваните имоти.

Схемата по част „Електро“ е съгласувана от „Електроразпределение Юг“ ЕАД със становище изх.№4496994 (изх.№16864/22.03.2022г.)

Със схемата по част „Паркоустройство и благоустройство“ е предвиден минимално необходимия процент озеленяване за всеки един от новообразуваните УПИ.

Приложени са становище с изх.№ ПД-21-5/13.09.2019г. за ПУП-ПУР и становище с изх.№ ПД-21/7/07.10.2022г. на РИОСВ –Бургас за изграждане на седем жилищни сгради в ПИ с идентификатор 72151.503.123 по КК на с.Твърдица. За останалите имоти, попадащи в обхвата на ПУП-ПРЗ следва да се уведоми компетентния орган.

Проектът за ПУП-ПУР за утвърждаване на трасе на нови обслужващи улици за осигуряване на транспортен достъп до имоти в землището на с. Твърдица, Община Бургас, в предвиденото разширение на населеното място, в устройствена зона „1/Жм“ по ОУП на с. Твърдица, Община Бургас, изменение на ПУП-ПР за УПИ X отреден „за озеленяване“ в кв. 15 по плана на с. Твърдица, Община Бургас и ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатори 72151.503.123, 72151.1.5, 72151.1.17, 72151.503.89 и 72151.503.122 по КК на с. Твърдица, Община Бургас е обявен на заинтересуваните собственици по реда на чл.128, ал.1 от ЗУТ, чрез обнародване на съобщение в Държавен вестник, бр.84 от 06.10.2023г. Видно от акт за приключило обявяване от 06.11.2023г., в законоустановения срок не са постъпили възражения.

Разработката е разгледана на заседание на ОЕСУТ при Община Бургас, проведено на 03.04.2024г. Видно от Протокол-Решение №7/03.04.2024г. по т.25 от дневния ред, ОЕСУТ е приел проекта, като е указал да се постановят Решения на Комисията по чл.210 от ЗУТ.

Представено е удостоверение №25-305140-22.11.2024г. за приемане на проект за изменение на КKKP, в едно с приложение към него от СГKK-Бургас.

Постановено е Решение № 1163/17.04.2025г. на Комисията по чл.210 от ЗУТ. Същото е влязло в сила.

Проектите за ПУП-ПУР за утвърждаване на трасе на нови обслужващи улици за осигуряване на транспортен достъп до имоти в землището на с. Твърдица, Община Бургас, в предвиденото разширение на населеното място, в устройствена зона 1/Жм по одобрен ОУП на с. Твърдица, Община Бургас, изменение на ПУП-ПР за УПИ X отреден „за озеленяване“ в кв. 15 по плана на с. Твърдица, Община Бургас и ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатори 72151.503.123, 72151.1.5, 72151.1.17, 72151.503.89 и 72151.503.122 по КК на с. Твърдица, Община Бургас 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 действащи ПУП и КК.

С оглед на гореизложеното и на основание чл.129, ал.1 от ЗУТ, Протокол-Решение №7/03.04.2024г. по т.25 от дневния ред на ОЕСУТ при Община Бургас, Решение № 1163/17.04.2025г. на Комисията по чл.210 от ЗУТ, удостоверение №25-305140-22.11.2024г. за приемане на проект за изменение на КККР, в едно с приложение към него от СГКК-Бургас, акт за приключило обявяване от 06.11.2023г., становища изх.№ПД-21-/5/13.09.2019г. и изх.№ ПД-21/7/07.10.2022г. на РИОСВ –Бургас, предлагам Общински съвет Бургас да вземе следното:

РЕШЕНИЕ:

1. На основание чл.21, ал.1, т.11 от ЗМСМА, във връзка с чл.129, ал.1 от ЗУТ, Общински съвет – Бургас одобрява ПУП-ПУР за утвърждаване на трасе на нови обслужващи улици за осигуряване на транспортен достъп до имоти в землището на с. Твърдица, Община Бургас, в предвиденото разширение на населеното място, в устройствена зона „1/Жм“ по одобрен ОУП на с. Твърдица, Община Бургас и изменение на ПУП-ПР за УПИ Х отреден „за озеленяване“ в кв. 15 по плана на с. Твърдица, Община Бургас, с които се утвържават трасета на нови обслужващи улици в обвързка с действаща улична регулация и се обособява нов кв.32 по плана на с.Твърдица, община Бургас, като за осигуряване необходимия габарит на новопредвидена улица се изменя и северната улично-регулационна граница на УПИ Х в кв. 15 по плана на с. Твърдица, Община Бургас, ПИ с идентификатор 72151.501.60 по КК на с. Твърдица;
2. На основание чл.21, ал.1, т.11 от ЗМСМА, във връзка с чл.129, ал.1 от ЗУТ, Общински съвет – Бургас одобрява ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатори 72151.503.123, 72151.1.5, 72151.1.17, 72151.503.89 и 72151.503.122 по КК на с. Твърдица, Община Бургас, с който в нов кв.32 се обособява нов УПИ с функционално отреждане „за ТП“ и в кв.15 и в нов кв.32 се обособяват нови УПИ с функционално отреждане „за жилищно застрояване“, с предвидено в тях ново свободно застрояване, указано с ограничителни линии на застрояване“, разположено на нормативни отстояния от регулационни граници, с установяване на показатели за застрояване в съответствие с утвърдените за устройствена зона „1/Жм“, съгласно ТУП за с.Твърдица, Община Бургас, както следва: Плътност - до 30%, Кинт – до 1.0, Озеленяване – мин.50%, Височина - до 8,50м и паркиране в границите на УПИ, 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: Решение № 1163/17.04.2025г. на Комисията по чл.210 от ЗУТ; удостоверение №25-305140-22.11.2024г. за приемане на проект за изменение на КККР, в едно с приложение към него от СГКК-Бургас; Протокол-Решение №7/03.04.2024г. по т.25 от дневния ред на ОЕСУТ при Община Бургас; акт за приключило обявяване от 06.11.2023г.; становища изх.№ПД-21-/5/13.09.2019г. и изх.№ ПД-21/7/07.10.2022г. на РИОСВ –Бургас; Решение по т.14 от Протокол № 49/28.02.2023г. на Общински съвет Бургас; ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатори 72151.503.123, 72151.1.5, 72151.1.17, 72151.503.89 и 72151.503.122 по КК на с. Твърдица, Община Бургас – Бургас – част „Градоустройство“, част „Геодезия“, схема по част „Електро“, схема по част „ВиК“, схема по част „Паркоустройство и благоустройство“; ПУП-ПУР за утвърждаване на трасе на нови обслужващи улици за осигуряване на транспортен достъп до имоти в землището на с. Твърдица, Община Бургас, в предвиденото разширение на населеното място, в устройствена зона „1/ЖМ“ по одобрен ОУП на с. Твърдица, Община Бургас и изменение на ПУП-ПР за УПИ Х отреден „за озеленяване“ в кв. 15 по плана на с. Твърдица, Община Бургас – част „Градоустройство“, част „Геодезия“ и част „Пътна“;

ИНЖ. ЧАНКА КОРАЛСКА

Заместник-кмет „Строителство, инвестиции
и регионално развитие“ на Община Бургас