

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



пкст
пкпб
18.07.25

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. БУРГАС

ОБЩИНА БУРГАС	
п. код 8000	
Регистрационен индекс и дата	
61-00-8/11	18.07.2025

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
БУРГАС
Регистрационен индекс и дата
08-00-14288/18.07.25

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА ОТ

**ИНЖ. ЧАНКА КОРАЛСКА – ЗАМЕСТИК – КМЕТ „СТРОИТЕЛСТВО,
ИНВЕСТИЦИИ И РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ“**

ОТНОСНО: Одобряване на Подобен устройствен план - План за улична регулация /ПУП-ПУР/ на нови обслужващи улици, обособяване на нови квартали, инфраструктурни коридори и урегулирани поземлени имоти за съоръжения на техническата инфраструктура и зелената система, в с.о., Острица 1“ и с.о., Острица 2“, в землищата на кв.Банево и с.Миролюбово, в устройствена зона 1/Ов, съгласно одобрен ОУП на гр.Бургас.

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

С Решение по т.14 от Протокол № 37/30.01.18г. на Общински съвет Бургас е разрешено изработване на цялостен Подобен устройствен план - План за улична регулация /ПУП-ПУР/ на нови обслужващи улици, обособяване на нови квартали, инфраструктурни коридори и урегулирани поземлени имоти за съоръжения на техническата инфраструктура и зелената система, в с.о., Острица 1“ и с.о., Острица 2“, в землищата на кв.Банево и с.Миролюбово, в устройствена зона 1/Ов, съгласно одобрен ОУП на гр.Бургас, по реда на чл.16а от ЗУТ.

Територията, обект на проучване и проектиране, е разположена северозападно от кв.Банево и южно от с.Миролюбово. Зоната е възникнала по реда на параграф 4 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи и се състои от терени, предоставяни на граждани за земеделско ползване. С протоколно решение №11/17.05.2000г. на Общински съвет Бургас с.о.Острица, находящо се в землището на с.Банево е създадено като селищно образувание за курортни нужди с местно значение. Със Заповеди №РД-09-75/28.02.2006г. и №РД-09-37/17.02.2006г. на Областен управител на Област Бургас са одобрени по реда на §4к, ал.6 от ПЗР на ЗСПЗЗ планове на новообразуваните имоти за с.о., Острица 1“, в землище на с.Миролюбово и с.Банево и за с.о., Острица 2“, в землище с.Банево и на

с.Миролюбово. Със Заповед №РД-18-35/26.04.16г. на Изпълнителен директор на АГКК е одобрена КККР за територията.

Съгласно предвижданията на ОУП на гр.Бургас, одобрен с Решение №51-1/21.07.2011г. на Общински съвет Бургас, територията, предмет на настоящото проучване и проектиране, попада в устройствена зона 1/Ов - устройствена зона за вилно застрояване. В границите им 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. Предвидени са показатели на застрояване : Плътност - до 20%, Кинт - до 0.8, Позел. - мин 70% и Височина - до 7м.

За част от проектната територия има одобрени частични подробни устройствени планове - ПУР, ПУП и ПП за трасета на техническата инфраструктура.

По начин на трайно ползване имотите, попадащи в обхвата на проекта са урбанизирана територия.

Съгласно схемата по част Културно историческо наследство към ОУП в територията няма данни за наличие на недвижими културни ценности.

С оглед необходимостта от създаване на цялостна градоустройствена основа, с обща транспортно – комуникационна схема за провеждане на нови обслужващи улици, обособяване на нови квартали, инфраструктурни коридори и урегулирани поземлени имоти за съоръжения на техническата инфраструктура и зелената система, в с.о.,Острица 1“ и с.о.,Острица 2“, в землищата на кв.Банево и с.Миролюбово, е изготвен План за улична регулация, в условията на чл.16а от ЗУТ, който ще даде възможност за бъдещото развитие на селищното образувание.

Основна цел на изготвения ПУП-ПУР е необходимостта от осигуряване на улици с достатъчни габарити до всички имоти, обезпечаване на територията с необходимата ВиК и Ел. инфраструктура и обвързване на територията на селищното образувание с предвиденото разширение на кв.Банево, съгласно предвижданията на одобрения ОУП на гр.Бургас, при съобразяване с допуснати и влезли в сила ПУП-ПРЗ, действащи ПУП-ПУР и ПП, както и с вече проведени процедури по ПУП –ПРЗ за отделни имоти.

С ПУП-ПУР се осигурява транспортната достъпност на зоната, като се предвиждат улици VI клас, с габарит от 9,00м./две платна за движение по 3.00м и два тротоара по 1,50м., улици, с габарит 10.0м /с две платна за движение по 3,50м/, улици с габарит от 6.00м. и улици с габарит от 5.00м.

На 02.11.2020г. за изработения ПУП-ПУР е проведено обществено обсъждане, за което са съставени присъствен лист и протокол.

ПУП-ПУР е обявен на заинтересуваните собственици по реда на чл.128, ал.1 от ЗУТ, чрез обнародване на съобщение в Държавен вестник, бр.105 от 11.12.2020г.

Видно от акт за приключило обявяване, в законоустановения срок са постъпили 31бр. възражения. Преди обнародване на съобщението в Държавен вестник са постъпили 22бр., а след обнародването на съобщението в Държавен вестник са постъпили 9бр. от тях са постъпили след обнародването на съобщението в Държавен вестник.

Проектът, ведно с постъпилите възражения е разгледан на заседание на ОЕСУТ при Община Бургас, проведено на 27.01.2021г. С Решение, обективизирано в Протокол №2/27.01.2021г. по т.1 от дневния ред, ОЕСУТ е уважил частично постъпилите възражения и е указал ПУП-ПУР да се преработи, като се прецизират габаритите на обслужващите улици, като част от тях се изместват по имотни граници, без да се засягат изградените в

имоти сгради и за преработения проект да се проведе ново обществено обсъждане и да се обяви по реда на чл.128, ал.1 от ЗУТ.

Представен е преработен проект за ПУП-ПУР за с.о. „Острица 1“ и с.о. „Острица 2“.

На 13.05.2021г. за преработения ПУП-ПУР е проведено ново обществено обсъждане, за което са съставени присъствен лист и протокол.

ПУП-ПУР е обявен на заинтересуваните собственици по реда на чл.128, ал.1 от ЗУТ, чрез обнародване на съобщение в Държавен вестник, бр.52 от 22.06.2021г.

Видно от Акт за приключило обявяване от 05.08.2021г. в законоустановения срок са постъпили 12бр. възражения. Преди обнародване на съобщението в Държавен вестник са постъпили 4бр., а след обнародването на съобщението в Държавен вестник са постъпили 7бр. от тях са постъпили след обнародването на съобщението в Държавен вестник и един бр. след изтичане на срока.

Проектът, ведно с постъпилите възражения е разгледан на заседание на ОЕСУТ при Община Бургас, проведено на 18.08.2021г. С Решение обективизирано в Протокол №22/18.08.2021г. по т.1 от дневния ред, ОЕСУТ е констатирал, че проектът за ПУП-ПУР за с.о. „Острица 1“ и с.о. „Острица 2“ е изготвен в съответствие с даденото разрешение от Общински съвет Бургас и е уважил частично едно от постъпилите възражения.

Представен е коригиран проект като същият е окомплектован със схеми по части „Електро“, „ВиК“ и „Пътна“.

Със схемата по част „ВиК“ се предвижда водоснабдяването на с.о. „Острица-1“ и с.о. „Острица-2“ да се осъществи чрез бъдеща водопроводна мрежа, захранвана от магистрален водопровод – ПЕВП Ø315 с изграждане на следните съоръжения:

- Напорен водоем /НВ/ за обособяване на бъдеща водопроводна мрежа „висока зона“ на кв. Ветрен и помпена станция /ПС/ с черпателен резервоар в ПИ с идентификатор 07079.12.176 по КККР на гр.Бургас с напорен водопровод /тласкател/ - ПЕВП Ø160 до НВ Мирлобово.

- Реконструкция и разширение на съществуващ НВ Мирлобово за водоснабдяване на с.Мирлобово и с.о. „Острица – 2“ и ПС с черпателен резервоар в ПИ идентификатор 07079.12.192 по КККР на гр.Бургас с напорен водопровод /тласкател/ - ПЕВП Ø110 до НВ Острица 1.

- Напорен водоем /НВ/ Острица 1 за водоснабдяване на с.о. „Острица 1“ в новообразуван имот, част от ПИ идентификатор 07079.13.1727 по КККР на гр.Бургас – държавна частна собственост.

Отвеждането на отпадъчните битови води е предвидено да се осъществява във водопълтен безотточен резервоар с периодично източване във всеки самостоятелен имот.

Схемата по част „ВиК“ е съгласувана с „ВиК“ ЕАД с писмо изх.№ ТД-3047-3/25.04.2024г. на Дружеството.

Със схемата по част „Електро“ са предвидени петна за нови трафопостове. От трафопоста в дадена зона или съществуваща въздушна мрежа ниско напрежение ще се захранват бъдещите консуматори. На схемата са отразени съществуващите въздушни мрежи и подземни кабели, собственост на „Електроразпределение Юг“ ЕАД. В района има и съществуващи въздушни мрежи и подземни кабели, собственост на сдружения „Острица-1“ и „Острица-2“.

Схемата по част „Електро“ е съгласувана с „Електроразпределение Юг“ ЕАД с писмо изх.№ 10272384-1/25.01.2023г. на Дружеството.

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

Съгласно изискванията на Наредба №РД-02-20-5 от 15 декември 2016г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри, е представено удостоверение за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри № 25-96899-08.04.2024г. от СГКК-гр.Бургас.

За плана е информиран компетентния орган по околната среда и водите.

ПУП-ПУР е изготвен 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 и Наредба №РД-02-20-2/2017г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии.

Проектът, ведно с изготвените схеми е разгледан на заседание на ОЕСУТ при Община Бургас, проведено на 16.07.2025г. С Решение, обективизирано в Протокол №13/16.07.2025г. по т.2 от дневния ред, ОЕСУТ е приел проекта за Подробен устройствен план - План за улична регулация /ПУП-ПУР/ на нови обслужващи улици, обособяване на нови квартали, инфраструктурни коридори и урегулирани поземлени имоти за съоръжения на техническата инфраструктура и зелената система, в с.о.,„Острица 1“ и с.о.,„Острица 2“, в землищата на кв.Банево и с.Миролюбово, в устройствена зона 1/Ов, съгласно одобрен ОУП на гр.Бургас, като е указал, че планът подлежи на одобряване от Общински съвет Бургас по реда на чл.129, ал.1 от ЗУТ.

С оглед на гореизложеното и на основание чл.129, ал.1 от ЗУТ, Протокол от проведено обществено обсъждане на 13.05.2021г., удостоверение за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри № 25-96899-08.04.2024г. от СГКК-гр.Бургас, акт за приключило обявяване от 05.08.2021г., Протокол-Решение №13/16.07.2025г. по т.2 от дневния ред на ОЕСУТ на Община 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 от ЗУТ, Общински съвет Бургас одобрява Подробен устройствен план - План за улична регулация /ПУП-ПУР/ на нови обслужващи улици, обособяване на нови квартали, инфраструктурни коридори и урегулирани поземлени имоти за съоръжения на техническата инфраструктура и зелената система, в с.о.,„Острица 1“ и с.о.,„Острица 2“, в землищата на кв.Банево и с.Миролюбово, в устройствена зона 1/Ов, съгласно одобрен ОУП на гр.Бургас, 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.

Приложения: Протокол-Решение №13/16.07.2025г. по т.2 от дневния ред на ОЕСУТ на Община Бургас; Протокол от проведено обществено обсъждане на 13.05.2021г., удостоверение за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и

кадастралните регистри № 25-96899-08.04.2024г. от СГКК-гр.Бургас, акт за приключило обявяване от 05.08.2021г., Проект за ПУП-ПУР и схеми към него; Решение по т.14 от Протокол №37/30.01.18г. на Общински съвет Бургас.

ИНЖ. ЧАНКА КОРАЛСКА

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