

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



ПКУТ
ПК ПБ
23.09.25

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. БУРГАС

70-00-8013/1/23.09.2025

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
БУРГАС

РЕГИСТРАЦИОНЕН ИНДЕКС И ДАТА

08-00-14503/23.09.25

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА ОТ

ИНЖ. ЧАНКА КОРАЛСКА – ЗАМЕСТИНИК-КМЕТ
„СТРОИТЕЛСТВО, ИНВЕСТИЦИИ И РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ“
НА ОБЩИНА БУРГАС

ОТНОСНО:

1. Разрешение на основание чл.62а, ал.2 и ал.3, т.2 от ЗУТ за промяна на предназначението на част от УПИ I „за озеленяване и инфраструктурен коридор“, кв.184 по плана на зона "Д", ж.р. "Меден Рудник", гр.Бургас /ПИ с идентификатор 07079.671.430 по КККР на гр. Бургас/ за изграждане на елементи на техническата инфраструктура;
2. Разрешение по реда на чл. 124а, ал.1 от ЗУТ за изработване на проект за Подобен устройствен план - План за улична регулация /ПУП-ПУР/ за утвърждаване на трасе на нова обслужваща улица за осигуряване на транспортен достъп до имоти, находящи се в зона „Д“, ж.р. „Меден Рудник, гр.Бургас и изменение на план за регулация за УПИ I и УПИ XXII-531, кв.184 по плана на зона "Д", ж.р. "Меден Рудник", гр.Бургас /ПИ с идентификатори 07079.671.430 и 07079.671.531 по КККР на гр. Бургас/;
3. Одобряване на задания по реда на чл. 124б, ал. 1 от ЗУТ, във връзка с чл. 125, ал. 1 от ЗУТ за изработване на проект за Подобен устройствен план - План за улична регулация /ПУП-ПУР/ за утвърждаване на трасе на нова обслужваща улица за осигуряване на транспортен достъп до имоти, находящи се в зона „Д“, ж.р. „Меден Рудник, гр.Бургас и изменение на план за регулация за УПИ I и УПИ XXII-531, кв.184 по плана на зона "Д", ж.р. "Меден Рудник", гр.Бургас /ПИ с идентификатори 07079.671.430 и 07079.671.531 по КККР на гр. Бургас/.

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Бургас е постъпило заявление вх.№ 94-01-26921/6/18.03.2025г. Г _____ К _____ и Е _____ В: _____ за допускане изработване на ПУП-ПУР за трасе на нова тупикова обслужваща улица за осигуряване на транспортен достъп до ПИ с идентификатори 07079.671.647 07079.671.646 и 07079.671.645 по КККР на гр. Бургас и заявление с вх. № 94-01-26921/6/18.03.2025 г. Г _____ К _____ и Е _____ Ва _____ за допускане изработване на ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатори 07079.671.647, 07079.671.646 и 07079.671.645 по КККР на гр. Бургас, находящи се в зона „Д“, ж.р. „М. Рудник“, гр. Бургас.

Към заявлението са представени: Нотариален акт за собственост върху земеделска земя – чл.18ж от ППЗСПЗЗ №153, том IX, дело №4765/1996г.; Договор за доброволна делба на недвижим имот акт №124, том III от 13.12.2014г., вписан в служба по вписванията с № 78, том 4, рег. № 15695/13.12.2014г.; Нотариален акт за дарение на недвижим имот №127, том III, рег.№2978, дело №426/11.08.2015г., вписан в служба по вписванията с акт №11, том 30, вх.рег.№10266, дело №5311/12.08.2015г.; Нотариален акт №

379, т. II, рег. № 2947, дело № 342/2024 г., вписан в Служба по вписванията акт № 93, т. 13, дело № 2523, вх. рег. № 4538; Скица №15-696796-28.06.2023г. издадена от Служба по геодезия картография и кадастър /СГКК/ - гр. Бургас за ПИ с идентификатор 07079.671.647 по КККР на гр. Бургас; Скица №15-696790-28.06.2023г. издадена от Служба по геодезия картография и кадастър /СГКК/ - гр. Бургас за ПИ с идентификатор 07079.671.646 по КККР на гр. Бургас; Нотариално заверено пълномощно с рег.№4598/06.06.2023г. от Ф И , нотариус в район РС Бургас с рег.№449 на Нотариалната камара; Нотариално заверено пълномощно с рег.№1623/13.06.2023г. от А : Д , нотариус в район РС Бургас с рег.№285 на Нотариалната камара; Писмо с изх.№62091/18.10.2023г. от „Електроразпределение Юг“ ЕАД; Писмо с изх.№61658/17.10.2023г. от „Електроразпределение Юг“ ЕАД; Писмо с изх.№ТД-1785-1/11.07.2023г. от „ВиК“ ЕАД.

Със заявление вх. № 94-01-26919/5/11.12.2024 г. и заявление с вх. № 94-01-26921/5/11.12.2024 г. са представени следните документи: Писмо изх. № ПД-3354/3/09.12.2024 г. на директор РИОСВ-Бургас; Удостоверение за наследници № 94-01-4999/09.02.2024 г. от Община Бургас; Скица № 15-633447-20.06.2024 г. за ПИ с идентификатор 07079.671.645 по КККР на гр. Бургас, издадена от СГКК-Бургас; Скица № 15-633471-20.06.2024 г. за ПИ с идентификатор 07079.671.648 по КККР на гр. Бургас, издадена от СГКК-Бургас; Нотариално заверено пълномощно рег. № 990/12.04.2024 г. при нотариус в район РС Бургас с рег. № 285; Отчет за извършени полеви геолого-геофизични работи на ПИ с идентификатор 07079.671.646 по КККР на гр. Бургас; Инженерно-геоложки доклад; Техническо задание по чл. 125 от ЗУТ за изработване на проект за ПУП-ПРЗ и ПУП-ПУР; Предложение за ПУП-ПРЗ и ПУП-ПУР.

Видно от представените документи за собственост, искането е подадено от собствениците на ПИ с идентификатори 07079.671.645, 07079.671.646, 07079.671.647 и 07079.671.648 по КККР на гр. Бургас.

Към момента за имотите не е процедиран ПУП-ПРЗ и не е процедиран ПУП-ПУР, който да осигурява транспортен достъп до имотите в територията.

Съгласно ОУП на гр. Бургас, одобрен с Решение №51-1/21.07.11г. на Общински съвет Бургас, имотът попада в устройствена зона 5/Жс - жилищна устройствена зона с преобладаващо застрояване със средна височина. Състои 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, както следва: Плътност до 70%, Кинт до 2.0, Озеленяване от 30 до 50% и Височина до 15 м (5 ет.).

С Решение №6/18.07.2006г. на Общински съвет-Бургас, при условията на чл.16 от ЗУТ, е одобрен ПУП-ПРЗ на зона „Д“, ж.р. „Меден Рудник“, гр.Бургас.

Територията, предмет на проучване, попада в зона „Д“, ж.р. „Меден Рудник“, гр.Бургас, в границите на населеното място, но същата не е обхвата на одобрения ПУП-ПРЗ, а граничи с него.

С предложението за ПУП-ПУР се предлага, при условията на чл. 16а от ЗУТ, провеждане на нова обслужваща задънена улица с габарит 9м., в обвързка с действащата улична регулация на зона „Д“, ж.р. „Меден Рудник“, гр.Бургас.

Техническото задание и скица-предложение за ПУП-ПУР са разгледани на заседание на ОЕСУТ при Община Бургас, проведено на 05.02.2025г. Видно от Решение, обективизирано в Протокол № 3/05.02.2025г. по т.14 от дневния ред, ОЕСУТ е изразил положително становище по предложението за Подробен устройствен план - План за улична регулация /ПУП-ПУР/ за утвърждаване на трасе на нова обслужваща улица за осигуряване на транспортен достъп до имоти, находящи се в зона „Д“, ж.р. „Меден Рудник, гр.Бургас, като е указано предложеният габарит да се увеличи на 10м., да се предвиди обръщало, позволяващо обръщане на автомобилите в обратна посока и предложението да се изготви върху актуално геодезическо заснемане.

Постъпили са коригирано задание и скица-предложение, с които са спазени указанията на ОЕСУТ при Община Бургас.

В Община Бургас е постъпило заявление вх.№ 70-00-8013/11.09.2025г. от „ВЕА БИЛД“ ООД, с искане за разрешаване изработването на проект за Подробен устройствен план - План за улична регулация /ПУП-ПУР/ за утвърждаване на трасе на нова обслужваща улица за осигуряване на транспортен достъп до имоти, находящи се в зона „Д“, ж.р. „Меден Рудник, гр.Бургас и изменение на план за регулация за УПИ I и УПИ XXII-531, кв.184 по плана на зона "Д", ж.р. "Меден Рудник",

гр.Бургас /ПИ с идентификатори 07079.671.430 и 07079.671.531 по КККР на гр. Бургас/ и разрешаване изработването на проект за Подобен устройствен план – план за регулация и застрояване /ПУП – ПРЗ/ за ПИ с идентификатор 07079.671.528 по КККР.

Към искането са приложени: Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 139, том III, рег.№ 2982, дело № 466 от 27.08.2025г., вписан в Служба по вписванията на 27.08.2025г. с вх.рег.№ 15012, акт № 190, том 42, дело № 9303; Скица № 15-1102121-02.07.2025г. на ПИ с идентификатор 07079.671.528, издадена от СГКК-гр.Бургас; Техническо задание и скица-предложение за изработване на изменение на ПУП-ПУР и ПУП-ПР и Техническо задание и скица-предложение за изработване на ПУП-ПРЗ.

Видно от представените документи, заявлението е подадено от собственика на ПИ с идентификатор 07079.671.528 по КККР на гр.Бургас.

ПИ с идентификатор 07079.671.528, с площ 7 898 кв.м. е частна собственост и представлява урбанизирана територия, с начин на трайно ползване – ниско застрояване (до 10м).

Към момента за ПИ с идентификатор 07079.671.528 по КККР на гр.Бургас не е процедиран ПУП-ПРЗ и не е процедиран ПУП-ПУР, който да осигурява транспортен достъп до имота и съседните имоти в територията.

С Решение №6/18.07.2006г. на Общински съвет-Бургас, при условията на чл.16 от ЗУТ, е одобрен ПУП-ПРЗ на зона „Д“, ж.р. „Меден Рудник“, гр.Бургас.

Територията, предмет на проучване, попада в зона „Д“, ж.р. „Меден Рудник“, гр.Бургас, в границите на населеното място, но същата не е обхвата на одобрения ПУП-ПРЗ, а граничи с него.

С представените техническо задание и предложение за ПУП-ПУР се предлага, при условията на чл.16а от ЗУТ, да се утвърди трасе на нова обслужваща улица за осигуряване на транспортен достъп до имоти, находящи се в зона „Д“, ж.р. „Меден Рудник, гр.Бургас, попадащи извън обхвата на ПУП-ПРЗ, одобрен с Решение №6/18.07.2006г. на Общински съвет-Бургас .

Новата обслужваща улица е предвидена с габарит 10м. в обвързка с действащата улична регулация на зона „Д“, ж.р. „Меден Рудник“.

С предложеното трасе на обслужваща улица се засяга УПИ I, кв.184 по плана на зона „Д“, ж.р. „Меден Рудник“, гр.Бургас (ПИ с идентификатор 07079.671.430 по КККР на гр.Бургас), представляващ публична общинска собственост, което налага и изменение на плана на регулация за имота.

Съгласно действащ ПУП-ПРЗ за УПИ I, кв.184 по плана на зона „Д“, ж.р. „Меден Рудник“, гр.Бургас (ПИ с идентификатор 07079.671.430 по КККР на гр.Бургас), одобрен с Решение №6/18.07.2006г. на Общински съвет-Бургас, същият е с функционално отреждане „за озеленяване и инфраструктурен коридор“.

Към момента в имота не е реализирано озеленяване.

В съответствие с изискванията на чл.62а, ал.2 и ал.3 от ЗУТ, на 16.09.2025г. е проведено обществено обсъждане като са съставени присъствен лист и протокол.

С предложението за ПУП-ПУР се предвижда да се засегнат и ПИ с идентификатори 07079.671.528, 07079.671.531, 07079.671.530, 07079.671.529, 07079.671.527, 07079.671.667, 07079.671.668, 07079.671.523, 07079.671.524, 07079.671.525, 07079.671.526 и 07079.671.464 по КККР на гр.Бургас.

ПИ с идентификатор 07079.671.528, с площ 7 898 кв.м. е частна собственост и представлява урбанизирана територия, с начин на трайно ползване – ниско застрояване (до 10м). За имота е представено техническо задание за изработване на ПУП-ПРЗ, по реда на чл.16, ал.1 от ЗУТ, при съобразяване с ПУП-ПУР.

ПИ с идентификатор 07079.671.531 по КККР на гр.Бургас, с площ 4 099 кв.м. представлява урбанизирана територия, с начин на трайно ползване – ниско застрояване (до 10м). Същият е съответен на УПИ XXII-531 „за инфраструктура“ в кв.184 по плана на зона "Д", ж.р. "Меден Рудник", гр.Бургас.

ПИ с идентификатори 07079.671.530, 07079.671.668 и 07079.671.523, 07079.671.523 по КККР на гр.Бургас, представляват урбанизирана територия, с начин на трайно ползване – ниско застрояване (до 10м).

ПИ с идентификатори 07079.671.527 и 07079.671.526 по КККР на гр.Бургас, представляват урбанизирана територия, с начин на трайно ползване – за друг вид застрояване.

ПИ с идентификатори 07079.671.529, 07079.671.667, 07079.671.524, 07079.671.525 и 07079.671.464 по КККР на гр.Бургас са частна собственост и представляват урбанизирана територия, с начин на трайно ползване – ниско застрояване (до 10м).

Техническото задание и скица-предложение за ПУП-ПУР са разгледани на заседание на ОЕСУТ при Община Бургас, проведено на 17.09.2025г. Видно от Решение, обективизирано в Протокол № 18/17.09.2025г. по т.5 от дневния ред, ОЕСУТ е изразил положително становище по предложението за Подобен устройствен план - План за улична регулация /ПУП-ПУР/ за утвърждаване на трасе на нова обслужваща улица за осигуряване на транспортен достъп до имоти, находящи се в зона „Д“, ж.р. „Меден Рудник, гр.Бургас и изменение на план за регулация за УПИ I и УПИ XXII-531, кв.184 по плана на зона "Д", ж.р. "Меден Рудник", гр.Бургас /ПИ с идентификатори 07079.671.430 и 07079.671.531 по КККР на гр. Бургас/, като е указал, че промяната на предназначението на част от УПИ I „за озеленяване и инфраструктурен коридор“, кв.184 по плана на зона „Д“, ж.р. „Меден Рудник“, гр.Бургас (ПИ с идентификатор 07079.671.430 по КККР на гр.Бургас), с цел изграждане на елементи на техническата инфраструктура е възможно да бъде разрешена по реда на чл.62а, ал.2 и ал.3, т.2 от ЗУТ от Общински съвет Бургас.

ОЕСУТ е констатирал и че на заседание, проведено на 05.02.2025 г. по т.14 от дневния ред са разгледани техническо задание и скица-предложение за ПУП-ПУР за трасе на нова обслужваща улица за осигуряване на транспортен достъп до ПИ с идентификатори 07079.671.645, 07079.671.646 и 07079.671.648 по КККР на гр. Бургас, като двете предложения за ПУП-ПУР са в контактна територия и е целесъобразно да бъде изработен общ проект за ПУП-ПУР, обединяващ двете предложени трасета на обслужващи улици.

Предвид гореизложеното и на основание чл.21, ал.1, т.8 и т.11 от ЗМСМА, чл.124а, ал.1 чл.124б, ал.1, чл.16а, чл.125, ал.1, чл.62а, ал.2 и ал.3, т.2 от ЗУТ, Протокол № 3/05.02.2025г. по т.14 от дневния ред на ОЕСУТ при Община Бургас, Протокол № 18/17.09.2025г. по т.5 от дневния ред на ОЕСУТ при Община Бургас, Протокол от 16.09.2025г. от проведено обществено обсъждане, предлагам Общински съвет Бургас да вземе следното:

РЕШЕНИЕ:

1. На основание чл. 21, ал. 1, т.8 от ЗМСМА, във връзка с чл.62а, ал.2 и ал.3, т.2 от ЗУТ, Общински съвет Бургас разрешава промяна на предназначението на част от УПИ I „за озеленяване и инфраструктурен коридор“, кв.184 по плана на зона "Д", ж.р. "Меден Рудник", гр.Бургас /ПИ с идентификатор 07079.671.430 по КККР на гр. Бургас/ за изграждане на елементи на техническата инфраструктура;
2. На основание чл. 21, ал. 1, т.8 от ЗМСМА, във връзка с чл. 124а, ал.1 от ЗУТ, във връзка с чл.16а от ЗУТ, Общински съвет Бургас разрешава изработване на проект за Подобен устройствен план - План за улична регулация /ПУП-ПУР/ за утвърждаване на трасе на нова обслужваща улица за осигуряване на транспортен достъп до имоти, находящи се в зона „Д“, ж.р. „Меден Рудник, гр.Бургас и изменение на план за регулация за УПИ I и УПИ XXII-531, кв.184 по плана на зона "Д", ж.р. "Меден Рудник", гр.Бургас /ПИ с идентификатори 07079.671.430 и 07079.671.531 по КККР на гр. Бургас/ ;
3. На основание чл. 21, ал. 1, т.8 от ЗМСМА, във връзка с чл. 124б, ал. 1 и чл. 125, ал. 1 от ЗУТ, Общински съвет Бургас одобрява задания за изработване на проект за Подобен устройствен план - План за улична регулация /ПУП-ПУР/ за утвърждаване на трасе на нова обслужваща улица за осигуряване на транспортен достъп до имоти, находящи се в зона „Д“, ж.р. „Меден Рудник, гр.Бургас и изменение на план за регулация за УПИ I и УПИ XXII-531, кв.184 по плана на зона "Д", ж.р. "Меден Рудник", гр.Бургас /ПИ с идентификатори 07079.671.430 и 07079.671.531 по КККР на гр. Бургас/.

Проектът да се изготви съгласно изискванията на ЗУТ, Наредба №7/2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, Наредба №8 за обем и съдържание на устройствените планове, Наредба № РД-02-20-5 от 15 декември 2016г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри,

Наредба №РД-02-20-2 / 2017г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на урбанизираните територии.

Към ПУП да се изготви трасировъчен чертеж с координатен регистър и баланс на територията и отразени площи на засегнатите имоти.

Новообразуваните имоти да се отредят за нови ПИ с проектни идентификатори по кадастрална карта.

В съответствие с ПУП да се изготви проект за изменение на кадастралната карта на гр.Бургас, съгласуван със СГКК-гр.Бургас.

С ПУП-ПУР да се докажат габаритите на новите обслужващи улици и привързването им към действащата улична регулация, в съответствие с Наредба РД 02-20-2/20.12.17г. и ЗУТ.

Инвестиционното намерение подлежи на съгласуване с РИОСВ-Бургас.

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

Приложения: Протокол № 18/17.09.2025г. по т.5 от дневния ред на ОЕСУТ при Община Бургас, Протокол от 16.09.2025г. от проведено обществено обсъждане, Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 139, том III, рег.№ 2982, дело № 466 от 27.08.2025г., вписан в Служба по вписванията на 27.08.2025г. с вх.рег.№ 15012, акт № 190, том 42, дело № 9303; Скица № 15-1102121-02.07.2025г. на ПИ с идентификатор 07079.671.528, издадена от СГКК-гр.Бургас; Техническо задание и скица-предложение за изработване на изменение на ПУП-ПУР и ПУП-ПР; Протокол – Решение № 3/05.02.2025 г. по т.14 от дневния ред на ОЕСУТ-Бургас; Нотариален акт за собственост върху земеделска земя – чл.18ж от ППЗСПЗЗ №153, том IX, дело №4765/1996 г.; Договор за доброволна делба на недвижим имот акт №124, том III от 13.12.2014г., вписан в служба по вписванията с № 78, том 4, рег. № 15695/13.12.2014 г.; Нотариален акт за дарение на недвижим имот №127, том III, рег.№2978, дело №426/11.08.2015г., вписан в служба по вписванията с акт №11, том 30, вх.рег.№10266, дело №5311/12.08.2015г.; Нотариален акт № 379, т. II, рег. № 2947, дело № 342/2024 г., вписан в Служба по вписванията акт № 93, т. 13, дело № 2523, вх. рег. № 4538; Скица №15-696796-28.06.2023г. издадена от СГКК - Бургас за ПИ с идентификатор 07079.671.647 по КККР на гр. Бургас; Скица №15-696790-28.06.2023г. издадена от СГКК - Бургас за ПИ с идентификатор 07079.671.646 по КККР на гр. Бургас; Нотариално заверено пълномощно с рег. № 4598/06.06.2023 г. от Ф. И. ; нотариус в район РС Бургас с рег. № 449 на Нотариалната камара; Нотариално заверено пълномощно с рег.№1623/13.06.2023 г. от А. Д. нотариус в район РС Бургас с рег.№285 на Нотариалната камара; Писмо с изх. № 62091/18.10.2023 г. от „Електроразпределение Юг“ ЕАД; Писмо с изх.№61658/17.10.2023г. от „Електроразпределение Юг“ ЕАД; Писмо с изх. № ТД-1785-1/11.07.2023г. от „ВиК“ ЕАД; Писмо изх. № ПД-3354/3/09.12.2024 г. на директор РИОСВ-Бургас; Удостоверение за наследници № 94-01-4999/09.02.2024 г. от Община Бургас; Скица № 15-633447-20.06.2024 г. за ПИ с идентификатор 07079.671.645 по КККР на гр. Бургас, издадена от СГКК-Бургас; Скица № 15-633471-20.06.2024 г. за ПИ с идентификатор 07079.671.648 по КККР на гр. Бургас, издадена от СГКК-Бургас; Нотариално заверено пълномощно рег. № 990/12.04.2024 г. при нотариус в район РС Бургас с рег. № 285; Отчет за извършени полеви геолого-геофизични работи на ПИ с идентификатор 07079.671.646 по КККР на гр. Бургас; Инженерно-геоложки доклад; Техническо задание по чл. 125 от ЗУТ и скица-предложение за изработване на ПУП-ПУР.

ИНЖ. ЧАНКА КОРАЛКА,

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