

## 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  
ПКПВ  
14.11.25

ДО  
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
ГР. БУРГАС



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

### ОТНОСНО:

1. Разрешаване изработването на проект за изменение на ПУП-ПУР на обслужваща улица с о.т.98 – о.т.81а – о.т.302а – о.т.99 – о.т.88 по плана на кв. Хоризонт, гр.Бургас и изменение на план за регулация за кв.20 и кв.20А по плана на кв. Хоризонт, гр.Бургас;
2. Одобряване на задание за изработване на проект за изменение на ПУП-ПУР на обслужваща улица с о.т.98 – о.т.81а – о.т.302а – о.т.99 – о.т.88 по плана на кв. Хоризонт, гр.Бургас и изменение на план за регулация за кв.20 и кв.20А по плана на кв. Хоризонт, гр.Бургас.

### УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Община Бургас провежда дългосрочна и последователна политика за планиране на транспортно-комуникационната система в урбанизираната територия и териториите, предвидени за разширение на населеното място като следва добрите европейски и световни примери при изграждането на улици и пешеходни пространства.

Това включва предвиждане на озеленени площи и паркоместа, като част от уличната регулация, допълнителен габарит за осигуряване на възможност за преминаване на масов градски транспорт и велоалеи в обвръзка с вече изградените трасета.

За постигане на тези цели е необходимо и прецизиране на вече утвърдената улична регулация в териториите, в които уличната мрежа все още не е изградена.

С Решение по т.17 от Протокол № 12/30.07.2024г. на Общински съвет Бургас е разрешено изработването на План за регулация и застрояване /ПУП - ПРЗ/ за част от местност „Мадика“, в землището на гр.Бургас, във връзка с нарастващия интерес към територията, която е разположена в границите на устройствени зони „12/Смф“, „12/Смф2“, „8/Пп“ и „07079/35“ по ОУП на гр.Бургас, представляващи разширение на строителните граници на населеното място в посока кв. Ветрен, гр.Бургас.

Основна задача на ПУП-ПРЗ е диференциране на зоните с допустимо обитаване от предимно производствените устройствени зони, както и предвиждането на оптимална транспортно-комуникационна система за територията, която да обезпечава тежкото движение по периметъра на разработката и да осигурява връзка с път I-9, както и със зоната на „Пети километър“.

В тази връзка и с оглед осигуряване на транспортна обвръзаност на територията на местност „Мадика“, предмет на изработване на горесцитирания проект за ПУП-ПРЗ и територията на кв. Хоризонт, гр.Бургас, е налице необходимост от предвиждане на нов пътен възел на две нива, представляващ директно трасе на републикански път I-9 „Бургас-Ветрен“ и ново кръгово кръстовище.

От направени предварителни проучвания е установено, че е целесъобразно новото кръгово кръстовище да бъде понижено спрямо нивото на републикански път I-9 „Бургас-Ветрен“, с оглед безконфликтно разделяне на транспортните потоци от двете територии и този на главния път.

Новото кръгово кръстовище следва да обвърже нова главна улица с габарит от 32м., преминаваща през ПИ с идентификатор 07079.3.1536 по КККР на гр.Бургас, с улица с о.т.98 – о.т.81а – о.т.302а – о.т.99 – о.т.88 по плана на кв. Хоризонт, гр.Бургас.

В тази връзка, за максимално прецизиране на комуникационно-транспортното решение на кръстовището, е необходимо да се съобразят нивелетните планове и габаритите на двете улици още на етап устройствено планиране.

Това ще даде възможност за по-добро техническо и икономически обосновано решение при бъдещо инвестиционно проектиране.

При обследване на територията е установено, че е необходимо да се прецизира габаритът на улица с о.т.98 – о.т.81а – о.т.302а – о.т.99 – о.т.88 по плана на кв. Хоризонт, гр.Бургас.

Цитираната улична регулация е с непостоянен габарит, вариращ от 14,4м до 18м., като се предлага същият да бъде увеличен до 18м. в стеснените участъци. Целесъобразно е уличната регулация да бъде изменена от север към кв.20 и кв.20А по плана на кв. Хоризонт, тъй като там все още не е реализирано новопредвиденото застрояване по действащ ПУП, а заварените съществуващи сгради са разположени навътре в имотите, което дава възможност за разширение на улицата в тази посока.

Изменението на уличната регулация налага и изменение на плана за регулация на засегнатите УПИ в кв.20 и кв.20А по плана на кв. Хоризонт, с оглед провеждане на уличната регулация навътре в имотите, при условията на чл.21 от ЗОС.

С Решение №43-7/26.06.2018г. на Общински съвет Бургас е одобрен ПУП-ПУР за обособяване на обслужващи улици, инфраструктурни коридори, пешеходни зони и нови квартали за територията между път I-6 Бургас-София, път I-9 Бургас-Варна, Северен обходен път и ул.„Транспортна“, в разширението на строителните граници на гр. Бургас, в устройствени зони 13/Смф, 7/Оз, 07079/22 и 07079/24 по одобрения ОУП на гр. Бургас, с което се обособяват обслужващи улици, инфраструктурни коридори, пешеходни зони, нови квартали от кв.1 до кв.30 и се урегулират в тях нови УПИ, отредени „за КПС“, „за ТП“ и „за инженерно-техническа инфраструктура и озеленяване“. Съгласно плана, територията попада в границите на кв.20 и кв.20А.

Със Заповед №468/28.05.1997г. на Кмета на Община Бургас е одобрен частичен застроителен и регулационен план на Централен стопански двор „Пети километър“, гр.Бургас, група А, част I, което се състои в обособяване на кв.1 с парцели: I – за млекопреработващ цех, II – за база за поливна техника, III – за тракторен стан, IV – за покрит пазар и КОО, V – за мотел и КОО и VI – за административна сграда на „Сортови семена“ и открит пазар и кв.6 с парцел I – за административна сграда, професионална база и стол, запазване на съществуващите сгради и предвиждане на нова едноетажна застрояка в тях.

С Решение №8-12/31.03.2020г. на Общински съвет Бургас е одобрено изменение на ПУП-ПРЗ за кв.1, кв.2, кв.3, кв.4, кв.5, кв.6 и кв.7 в бивш Централен стопански двор „Пети километър“, група А, с което се преконфигурират обслужващи улици; квартали 1, 2, 3, 4, 5, 6 и 7 се преконфигурират в нови квартали 20, 20а, 21 и 22 и се обособяват УПИ, с приложена редукция по реда на чл.16 от ЗУТ, отредени за проектни ПИ по КК, с функционално отреждане и предвидено застрояване.

С плана са обособени: в кв.20 – УПИ I „за производствено-складова, административна сграда и ОО“, УПИ II „за производствена база за поддържане и обслужване на селскостопанска техника“, УПИ III „за производствено-складови дейности“, УПИ IV „за озеленяване, ТП и благоустрояване“, УПИ V „за производствена база за поддържане и обслужване на селскостопанска техника“, УПИ VI „за складова сграда“, УПИ VII „за производствено-складова, административна сграда и ОО“, УПИ VIII „за производствено-складова, административна сграда и ОО“, УПИ IX „за производствено-складова, административна сграда и ОО“ и УПИ X „за административна сграда“. В кв.20А са обособени: УПИ I и УПИ II и двата с функционално отреждане „за производствено-складова, административна сграда и ОО“.

Със Заповеди на Зам.-кмет „СИРР“ на Община Бургас, по реда на чл.16, ал.6 от ЗУТ са определени собствениците на УПИ, като Община Бургас е придобила собственост върху отстъпените ѝ части за изграждане на обекти на зелената система, на социалната и на техническата инфраструктура.

Със Заповед № 1191/21.04.2022г. на Зам.-кмет „СИРР“ на Община Бургас е одобрено изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ I, кв.20А, кв.Хоризонт, с което се променя функционалното му отреджване от „за производствено-складова, административна сграда и ОО“ в „за смесена сграда и ТП“, без промяна в характера, начина на застрояване и показателите за застрояване съгласно действащия ПУП.

Със Заповед № 1190/21.04.2022г. на Зам.-кмет „СИРР“ на Община Бургас е одобрено изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ V-3362, кв.20А, кв.Хоризонт, с което се променя функционалното му отреджване от „за производствено-складова, административна сграда и ОО“ в „за смесена сграда и ТП“, без промяна в характера, начина на застрояване и показателите за застрояване съгласно действащия ПУП.

Със Заповед № 1832/12.06.2023г. на Зам.-кмет „СИРР“ на Община Бургас е одобрен Работен устройствен план за УПИ I, II, VIII и IX, кв.20, кв.Хоризонт, с който се конкретизира с точни мерки предвиденото свързано застрояване, с указани в силуетни планове абсолютни корнизни коти на основното и допълващо застрояване, както и отстоянията между сгради и до регулационни граници, включително и през улици без допуснати намалени отстояния.

В Община Бургас е постъпило заявление вх.№ 94-01-36950/17.10.2025г. от И И В, в качеството му на съсобственик в ПИ с идентификатори 07079.2.2829 и 07079.2.3832 по КККР на гр.Бургас, попадащи в УПИ VIII, кв.20 по плана на кв.Хоризонт, гр.Бургас, с искане за разрешаване изработването на проект за изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ VIII, кв.20 по плана на кв.Хоризонт, гр.Бургас (ПИ с идентификатори 07079.2.2829, 07079.2.3827 и 07079.2.3832 по КККР на гр.Бургас).

Към искането са приложени: Скици на имотите, издадени от СГКК-гр.Бургас; Заповед № 729/16.03.2021г. на Зам.-кмет „СИРР“ на Община Бургас; Решение № 645/03.05.2006г. на Бургаски районен съд; Решение № IV-236 от 18.01.2008г. на Бургаски районен съд; Определение № 428/16.06.2009г. на Върховен касационен съд на Република България; Техническо задание и скица-предложение за изменение на ПУП.

Със Заповед № 729/16.03.2021г. на Зам.-кмет „СИРР“ на Община Бургас, по реда на чл.16, ал.6 от ЗУТ са определени собствениците на УПИ VIII, кв.20, кв.Хоризонт, като Община Бургас е придобила собственост върху отстъпените ѝ части за изграждане на обекти на зелената система, на социалната и на техническата инфраструктура.

С Решение № 645/03.05.2006г. на Бургаски районен съд по гражданско дело № 1493 по описа за 1998г. е прието за установено по отношение на „Изпълнителна агенция по сортоизпитване, апробация и семеконтрол“ към Министъра на земеделието и горите, че наследниците на П К не са собственици на недвижим имот, представляващ дворно място от 5600 кв.м.

С Решение № IV-236 от 18.01.2008г. на Бургаски районен съд по гражданско дело № 1493 по описа за 1998г. е отменено Решение № 645/03.05.2006г. на Бургаски районен съд в частта, с която е прието за установено по отношение на „Изпълнителна агенция по сортоизпитване, апробация и семеконтрол“ към Министъра на земеделието и горите, че наследниците на П К не са собственици на недвижим имот 3487 кв.м., представляващ свободната (незастроена и нямаща характера на необходима прилежаща площ) част от терена съобразно скица № 2 към заключението на тройната СТЕ, прието с.з. на 12.02.2007г., попадаща в УПИ VI в кв.1 по ПУП на „5-ти километър“ от терен с площ 5600 кв.м., ограден и реално ползващ се от „Изпълнителна агенция по сортоизпитване, апробация и семеконтрол“, попадащ в УПИ VI и УПИ III в кв.1 по ПУП на „5-ти километър“

С Решение № IV-236 от 18.01.2008г. на Бургаски районен съд по гражданско дело № 1493 по описа за 1998г. е оставено в сила Решение № 645/03.05.2006г. на Бургаски районен съд в останалата обжалвана част, с която е прието за установено по отношение на „Изпълнителна агенция по сортоизпитване, апробация и семеконтрол“ към Министъра на земеделието и горите, че наследниците на П К не са собственици на недвижим имот 2113 кв.м. (застроена и необходима прилежаща площ), съобразно скица №2 към заключението на тройната СТЕ, прието с.з. на 12.02.2007г., попадаща в УПИ VI в кв.1 по ПУП на „5-ти километър“ от терен с площ 5600 кв.м.,

ограден и реално ползващ се от „Изпълнителна агенция по сортоизпитване, апробация и семеконтрол“, попадащ в УПИ VI и УПИ III в кв.1 по ПУП на „5-ти километър“.

С Определение № 428/16.06.2009г. на Върховен касационен съд на Република България не е допуснато касационно обжалване на Решение № IV-236 от 18.01.2008г. на Бургаски районен съд по гражданско дело № 605/2006г., в частта с която е отменено Решение № 645/03.05.2006г. на Бургаски районен съд по гражданско дело № 1493 по описа за 1998г.

В следствие на представените съдебни решения е изменена кадастралната карта на гр.Бургас, като в УПИ VIII, кв.20 по плана на кв. Хоризонт, гр.Бургас са обособени ПИ с идентификатори 07079.2.2829, 07079.2.3827 и 07079.2.3832 по КKKP на гр.Бургас.

С постъпилите техническо задание и предложение за изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ VIII, кв.20 по плана на кв.Хоризонт, гр.Бургас (ПИ с идентификатори 07079.2.2829, 07079.2.3827 и 07079.2.3832 по КKKP на гр.Бургас), се предлага от УПИ VIII да се обособят нови три броя УПИ, съответно за новообразуваните ПИ с идентификатори 07079.2.2829, 07079.2.3827 и 07079.2.3832 по КKKP на гр.Бургас, всички с функционално отреждане „за производствено-складова, административна сграда и ОО“, с предвидено изцяло ново застрояване в новообразуваните УПИ за ПИ с идентификатори 07079.2.2829 и 07079.2.3832 и запазване на съществуващото застояване в новообразувания УПИ за ПИ с идентификатори 07079.2.3827 и надстрояване на сграда с идентификатор 07079.2.3827.2 по КKKP на гр.Бургас.

При обследване на имотите е установено и разминаване между регулационните граници на УПИ IX и VIII кв.20 по плана на кв.Хоризонт и че част от сграда с идентификатор 07079.2.3827.2 попада в УПИ II, кв.20.

С оглед гореизложеното, от експерти в Дирекция „Устройство на територията“ на Община Бургас е изготвено техническо задание за изменение на ПУП-ПУР на обслужваща улица с о.т.98 – о.т.81а – о.т.302а – о.т.99 – о.т.88 по плана на кв. Хоризонт, гр.Бургас и изменение на план за регулация за кв.20 и кв.20А по плана на кв. Хоризонт, гр.Бургас, с което се предлага да се презицира габаритът на обслужваща улица с о.т.98 – о.т.81а – о.т.302а – о.т.99 – о.т.88 по плана на кв. Хоризонт, гр.Бургас като същият се увеличи в посока към кв.20 и кв.20А, с което да се измени южната улично-регулационна линия на УПИ IV, V, VIII и X в кв.20 и УПИ I и II в кв.20А, като от УПИ VIII да се обособят нови три броя УПИ, съответно за новообразуваните ПИ с идентификатори 07079.2.2829, 07079.2.3827 и 07079.2.3832 по КKKP на гр.Бургас, всички с функционално отреждане „за производствено-складова, административна сграда и ОО“.

Техническото задание е разгледано на заседание на ОЕСУТ при Община Бургас, проведено на 12.11.2025г. Видно от Решение, обективизирано в Протокол № 22/12.11.2025г. по т.2 от дневния ред, ОЕСУТ е изразил положително становище по предложението за изменение на ПУП-ПУР на обслужваща улица с о.т.98 – о.т.81а – о.т.302а – о.т.99 – о.т.88 по плана на кв. Хоризонт, гр.Бургас и изменение на план за регулация за кв.20 и кв.20А по плана на кв. Хоризонт, гр.Бургас

Предвид гореизложеното и на основание чл.21, ал.1, т.8 и т.11 от ЗМСМА, чл.124а, ал.1, във връзка с чл.134, ал.1, т.2 и ал.2, т.2, чл.124б, ал.1, чл.125, ал.1 от ЗУТ и чл. 21 от ЗОС, Протокол № 22/12.11.2025г. по т.2 от дневния ред на ОЕСУТ при Община Бургас, предлагам Общински съвет Бургас да вземе следното:

#### **РЕШЕНИЕ:**

- 1. На основание чл. 21, ал. 1, т.8 от ЗМСМА, във връзка с чл.124а, ал.1 и чл.134, ал.1, т.2 и ал.2, т.2 от ЗУТ и чл.21 от ЗОС, Общински съвет Бургас разрешава изработването на проект за изменение на ПУП-ПУР на обслужваща улица с о.т.98 – о.т.81а – о.т.302а – о.т.99 – о.т.88 по плана на кв. Хоризонт, гр.Бургас и изменение на план за регулация за кв.20 и кв.20А по плана на кв. Хоризонт, гр.Бургас;**
- 2. 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 задание за изработване на проект за изменение на ПУП-ПУР на обслужваща улица с о.т.98 – о.т.81а – о.т.302а – о.т.99 – о.т.88 по плана на кв. Хоризонт, гр.Бургас и изменение на план за регулация за кв.20 и кв.20А по плана на кв. Хоризонт, гр.Бургас.**

Изменението на ПУП 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.

Към ПУП да се изготви вертикална планировка и нивелетен план при съобразяване с комуникационно-транспортното решение на нов пътен възел на две нива на път I-9 „Бургас-Ветрен“.

В съответствие с ПУП да се представи трасировъчен чертеж с координатен регистър и баланс на територията и да се изготви проект за изменение на кадастралната карта на гр.Бургас, съгласуван със СГКК-гр.Бургас.

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

Изменението на ПУП да се съгласува с РИОСВ-Бургас.

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

Приложения: *Протокол № 22/12.11.2025г. по т.2 от дневния ред на ОЕСУТ при Община Бургас; Техническо задание за ПУП-ПУР и ПУП-ПР; Скица с нанесен обхват; Скици на имотите, издадени от СГКК-гр.Бургас; заявление вх.№ 94-01-36950/17.10.2025г.; Заповед № 729/16.03.2021г. на Зам.-кмет „СИРР“ на Община Бургас; Решение № 645/03.05.2006г. на Бургаски районен съд; Решение № IV-236 от 18.01.2008г. на Бургаски районен съд; Определение № 428/16.06.2009г. на Върховен касационен съд на Република България.*

**ИНЖ. ЧАНКА КОРАЛСКА**

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