

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
ПКПВ
19.06.2026

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР.БУРГАС



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ

ИНЖ. ЧАНКА КОРАЛСКА – ЗАМ. КМЕТ „СИРР“ НА ОБЩИНА БУРГАС

ОТНОСНО:

1. Разрешение по реда на чл. 124, ал.1 и чл.134, ал.1, т.1 от ЗУТ за изработване на проект за частично изменение на ТУП в частта землището на с.Твърдица, община Бургас, одобрен с Решение № 28/18.02.2009г. на Общински съвет Бургас.
2. Одобряване на задание по реда на чл. 124б, ал. 1 от ЗУТ, във връзка с чл. 125, ал. 1 от ЗУТ за изработване на проект за частично изменение на ТУП в частта землището на с.Твърдица, община Бургас, одобрен с Решение № 28/18.02.2009г. на Общински съвет Бургас.

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Бургас постъпило заявление вх.№ 94-01-29768/26.08.2025г. от собственици на поземлени имоти на територията на община Бургас в землището на с.Твърдица, с представител А

М, с искане за допускане на частично изменение на ТУП в частта землището на с.Твърдица, община Бургас, одобрен с Решение № 28/18.02.2009г. на Общински съвет Бургас.

Към заявлението са представени: Техническо задание и скица-предложение за частично изменение на ТУП в частта на землището на с.Твърдица, община Бургас.

С предходно заявление вх.№ 08-00-16522/15.01.2025г. собствениците на поземлени имоти на територията на община Бургас в землището на с.Твърдица са отправили искане до Общински съвет Бургас за допускане на частично изменение на ТУП в частта землището на с.Твърдица, община Бургас, одобрен с Решение № 28/18.02.2009г. на Общински съвет Бургас, с приложени Протокол от проведено събрание на собствениците на поземлени имоти в Община Бургас, с.Твърдица, местност „Извора“ и подписа.

Предмет на предложението са ПИ с идентификатори 72151.34.78, 72151.34.79, 72151.34.80, 72151.34.81, 72151.34.9, 72151.34.10, 72151.34.11, 72151.34.12, 72151.36.3 и 72151.36.4, 72151.34.60, 72151.34.61, 72151.34.62, 72151.34.63, 72151.34.64, 72151.34.65, 72151.34.66, 72151.34.67, 72151.34.68, 72151.34.69, 72151.34.70, 72151.34.71, 72151.34.72, 72151.34.73, 72151.34.26, 72151.34.29, 72151.34.30, част от 72151.34.74, 72151.37.30, 72151.34.44, 72151.34.45, 72151.34.46, 72151.34.47, 72151.34.48, 72151.34.49, 72151.34.50, 72151.34.51, 72151.34.52, 72151.34.53, 72151.34.54, 72151.34.55, 72151.34.56, 72151.34.57, 72151.36.8, 72151.36.9, 72151.36.10, 72151.36.11, 72151.36.12, 72151.36.13, 72151.36.14, 72151.36.16, 72151.36.17, 72151.36.18, 72151.36.19, 72151.36.20, 72151.36.21, 72151.36.24, 72151.36.25, 72151.36.26, 72151.37.65 и 72151.37.30 и 72151.36.2 по КККР на с.Твърдица, община Бургас.

Съгласно действащ ТУП на с.Твърдица, община Бургас, одобрен с Решение № 28/18.02.2009г. на Общински съвет Бургас, горесцитираните имоти попадат в земеделска територия без допустима промяна на предназначението.

за имот пл.№ 31 в масив 34, местност „Извора“ (бивша местност „Чекелията“) в землището на с.Твърдица, който се състои в обособяване за имота на 13 броя нови УПИ – от I-31 до XIII-31, отредени за малкоетажно жилищно застрояване с режим на застрояване, показан с ограничителни линии за свободностоящи, нискоетажни застройки, ситуиран нов трафопост като транспортно обслужване на новообразуваните УПИ е от обслужващи улици, обвързани с обособените по плана за земеразделяне пътища и вътрешни обслужващи улици с ширина 6м. ПУП е отразен в кадастралната карта на с.Твърдица като ПИ с идентификатори 72151.34.60, 72151.34.61, 72151.34.62, 72151.34.63, 72151.34.64, 72151.34.65, 72151.34.66, 72151.34.67, 72151.34.68, 72151.34.69, 72151.34.70, 72151.34.71, 72151.34.72 и 72151.34.73, като е променено предназначението на земеделската земя и ПИ представляват урбанизирана територия. В УПИ VI-31, представляващ ПИ с идентификатор 72151.34.65 по КККР на с.Твърдица, община Бургас е реализирано строителство.

Със Заповед № 612/06.04.2007г. на Зам.-кмет на Община Бургас, допълнена със Заповед № 605/28.02.2013г. на Зам.-кмет на Община Бургас, при условията на чл.16 от ЗУТ, е одобрен ПУП-ПРЗ за имоти пл.№№ 6 и 7, масив 36, местност „Извора“ (бивша местност „Чекелията“) в землището на с.Твърдица, който се състои в урегулиране на имотите и обособяване на 13 УПИ отредени за вилно строителство – I₇, II₇, III₇, IV₇, V₇, VI₇, VII₇, VIII₇, IX₇, X₇, XI₇, XII₇, XIII₇, с предвидени нискоетажни застройки с височина Н=7м. и с градоустройствени показатели, посочени в матрица, както следва: Височина – до 2ет.(до 7м.); Плътност – до 30%; Кинт – до 0,6; П.озеленяване – мин.70% и паркиране в имота, като за достъп до УПИ е предвидена нова обслужваща улица, обособена като УПИ XIV_{6,7} за сметка на двата имота, обвързана с уличната регулация на населеното място. ПУП е отразен в кадастралната карта на с.Твърдица като ПИ с идентификатори 72151.36.8, 72151.36.9, 72151.36.10, 72151.36.11, 72151.36.12, 72151.36.13, 72151.36.14, 72151.36.16, 72151.36.17, 72151.36.18, 72151.36.19, 72151.36.20, 72151.36.21, 72151.36.24 и 72151.36.25, е променено предназначението на земеделската земя и ПИ представляват урбанизирана територия. В УПИ VII₇ и XI₇, представляващи ПИ с идентификатори 72151.36.8 и 72151.36.21 по КККР на с.Твърдица, община Бургас е реализирано строителство.

Със Заповед № 1386/09.07.2007г. на Зам.-кмет на Община Бургас, допълнена със Заповед № 2199/09.08.2010г. на Зам.-кмет на Община Бургас, при условията на чл.16 от ЗУТ, е одобрен ПУП-ПРЗ за имоти пл.№№ 27 и 28, масив 34, местност „Извора“ (бивша местност „Чекелията“) в землището на с.Твърдица, който се състои в урегулиране на имотите и обособяване за имотите на 6 броя УПИ, отредени за вилно строителство, както и самостоятелен УПИ VII_{27,28} – за ТП и ЛПС, с предвидени нискоетажни свободностоящи застройки с височина до Н=7м. и с градоустройствени показатели, посочени в матрица и таблица, както следва: Височина – до 2ет.(до 7м.); Плътност – до 40%; Кинт – до 0,8; П.озеленяване – мин.50% и паркиране в имота, като за достъп до УПИ са предвидени нови обслужващи улици, обвързани с уличната регулация на населеното място. ПУП е отразен в кадастралната карта на с.Твърдица като ПИ с идентификатори 72151.34.44, 72151.34.45, 72151.34.46, 72151.34.47, 72151.34.48, 72151.34.49, 72151.34.50, 72151.34.51, 72151.34.52, 72151.34.53, 72151.34.54, 72151.34.55, 72151.34.56, 72151.34.57, урбанизирана територия.

С ТУП, одобрен с Решение № 28/18.02.2009г. на Общински съвет Бургас, не са съобразени и отразени действащите горесцитирани ПУП.

С техническото задание и скицата-предложение за частично изменение на действащия ТУП на с.Твърдица се предлага ПИ с идентификатори 72151.34.78, 72151.34.79, 72151.34.80, 72151.34.81, 72151.34.9, 72151.34.10, 72151.34.11, 72151.34.12, 72151.36.3 и 72151.36.4, 72151.34.60, 72151.34.61, 72151.34.62, 72151.34.63, 72151.34.64, 72151.34.65, 72151.34.66, 72151.34.67, 72151.34.68, 72151.34.69, 72151.34.70, 72151.34.71, 72151.34.72, 72151.34.73, 72151.34.26, част от 72151.34.74, 72151.37.30, 72151.34.44, 72151.34.45, 72151.34.46, 72151.34.47, 72151.34.48, 72151.34.49, 72151.34.50, 72151.34.51, 72151.34.52, 72151.34.53, 72151.34.54, 72151.34.55, 72151.34.56, 72151.34.57, 72151.36.8, 72151.36.9, 72151.36.10, 72151.36.11, 72151.36.12, 72151.36.13, 72151.36.14, 72151.36.16, 72151.36.17, 72151.36.18, 72151.36.19, 72151.36.20, 72151.36.21, 72151.36.24, 72151.36.25, 72151.36.26, 72151.37.65 и 72151.37.30, 72151.34.26, 72151.34.29, 72151.34.30 и 72151.36.2 по КККР на с.Твърдица, община Бургас да станат част от разширението на населеното място в устройствена зона I/Жм - жилищна устройствена зона с преобладаващо застрояване с малки височина, плътност и интензивност, с градоустройствени

показатели за застрояване, както следва: Височина - до 10 м, Пл.застр. - до 30%, Кинт - до 1.0, П озеленяване - мин.50%.

Приблизителната площ на имотите в обхвата на изменението е около 133 000 кв.м.

Приложено е писмо изх.№ ПД-2942/1/01.10.2025г. на РИОСВ-Бургас за частично изменение на ТУП в частта землището на с.Твърдица, община Бургас в обхват ПИ с идентификатори 72151.34.78, 72151.34.79, 72151.34.80, 72151.34.81, 72151.34.9, 72151.34.10, 72151.34.11, 72151.34.12, 72151.36.3 и 72151.36.4 по КККР на с.Твърдица, община Бургас, съгласно което плана подлежи на преценяване необходимостта от извършване на екологична оценка.

Предложението за частично изменение на действащия ТУП на с.Твърдица, Община Бургас е разгледано на заседание на ОЕСУТ при Община Бургас, проведено на 13.05.2026 г. С Решение, обективизирано в Протокол № 7/13.05.2026г. по т.1 ОЕСУТ е изразил принципно положително становище по предложението, като е констатирано е несъответствие между имотите, описани в техническото задание и представената скица-предложение за изменение на ТУП, което следва да бъде отстранено преди внасяне на докладна записка за допускане изработването на проекта, за имотите, които се приобщават към земеделска територия с допустима промяна на предназначението не се описани допустимите градоустройствени показатели за застрояване и е указал, че е целесъобразно ПИ с идентификатори 72151.34.26, 72151.34.29, 72151.34.30 и 72151.36.2 по КККР на с.Твърдица, община Бургас да станат част от разширението на населеното място и да се приобщят към устройствена зона 1/Жм.

В съответствие с указанията на ОЕСУТ при Община Бургас са постъпили гореописаните коригирани задание и скица-предложение за частично изменение на действащия ТУП на с.Твърдица, Община Бургас.

Предвид гореизложеното и на основание изложеното, чл.21, ал.1, т.11 от ЗМСМА, чл.124, ал.1 и чл.124б, ал.1 от ЗУТ във връзка с чл.134, ал.1, т.1 от ЗУТ, предлагам на Общински съвет Бургас да вземе следното:

РЕШЕНИЕ:

1. На основание чл.21, ал.1, т.11 от ЗМСМА, във връзка с чл. 124, ал.1 и чл.134, ал.1, т.1 от ЗУТ, Общински съвет Бургас разрешава изработване на проект за частично изменение на ТУП на с.Твърдица, Община Бургас, с който ПИ с идентификатори 72151.34.78, 72151.34.79, 72151.34.80, 72151.34.81, 72151.34.9, 72151.34.10, 72151.34.11, 72151.34.12, 72151.36.3 и 72151.36.4, 72151.34.60, 72151.34.61, 72151.34.62, 72151.34.63, 72151.34.64, 72151.34.65, 72151.34.66, 72151.34.67, 72151.34.68, 72151.34.69, 72151.34.70, 72151.34.71, 72151.34.72, 72151.34.73, 72151.34.26, част от 72151.34.74, 72151.37.30, 72151.34.44, 72151.34.45, 72151.34.46, 72151.34.47, 72151.34.48, 72151.34.49, 72151.34.50, 72151.34.51, 72151.34.52, 72151.34.53, 72151.34.54, 72151.34.55, 72151.34.56, 72151.34.57, 72151.36.8, 72151.36.9, 72151.36.10, 72151.36.11, 72151.36.12, 72151.36.13, 72151.36.14, 72151.36.16, 72151.36.17, 72151.36.18, 72151.36.19, 72151.36.20, 72151.36.21, 72151.36.24, 72151.36.25, 72151.36.26, 72151.37.65 и 72151.37.30, 72151.34.26, 72151.34.29, 72151.34.30 и 72151.36.2 по КККР на с.Твърдица, община Бургас да станат част от разширението на населеното място в устройствена зона 1/Жм - жилищна устройствена зона с преобладаващо застрояване с малки височина, плътност и интензивност, с градоустройствени показатели за застрояване, както следва: Височина - до 10 м, Пл.застр. - до 30%, Кинт - до 1.0, П озеленяване - мин.50%.

2. На основание чл.21, ал.1, т.11 от ЗМСМА, чл. 124б, ал. 1 от ЗУТ, във връзка с чл. 125, ал. 1 от ЗУТ, Общински съвет Бургас одобрява задание за изработване на проект за частично изменение на ТУП на с.Твърдица, Община Бургас в обхват на ПИ с идентификатори 72151.34.78, 72151.34.79, 72151.34.80, 72151.34.81, 72151.34.9, 72151.34.10, 72151.34.11, 72151.34.12, 72151.36.3 и 72151.36.4, 72151.34.60, 72151.34.61, 72151.34.62, 72151.34.63, 72151.34.64, 72151.34.65, 72151.34.66, 72151.34.67, 72151.34.68, 72151.34.69, 72151.34.70, 72151.34.71, 72151.34.72, 72151.34.73, 72151.34.26, част от 72151.34.74, 72151.37.30, 72151.34.44, 72151.34.45, 72151.34.46, 72151.34.47, 72151.34.48, 72151.34.49, 72151.34.50, 72151.34.51, 72151.34.52, 72151.34.53, 72151.34.54, 72151.34.55, 72151.34.56, 72151.34.57, 72151.36.8, 72151.36.9, 72151.36.10, 72151.36.11, 72151.36.12, 72151.36.13, 72151.36.14, 72151.36.26,

72151.36.16, 72151.36.17, 72151.36.18, 72151.36.19, 72151.36.20, 72151.36.21, 72151.36.24, 72151.36.25, 72151.37.65 и 72151.37.30, 72151.34.26, 72151.34.29, 72151.34.30 и 72151.36.2 по КKKP на с.Твърдица, община Бургас

Проектът за частично изменение на ТУП на с.Твърдица, Община Бургас да се съгласува с РИОСВ-Бургас.

Проектът да се изготви в обем и съдържание в съответствие с действащата нормативна уредба.

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

Приложения: Протокол-Решение № 7/13.05.2026 г. по т.1 от дневния ред на ОЕСУТ на Община Бургас; Техническо задание и скица-предложение за частично изменение на ТУП в частта на землището на с.Твърдица, община Бургас; писмо изх.№ ПД-2942/1/01.10.2025г. на РИОСВ-Бургас; заявление вх.№ 94-01-29768/26.08.2025г.; заявление вх.№ 08-00-16522/15.01.2025г.; Протокол от проведено събрание на собствениците на поземлени имоти в Община Бургас, с.Твърдица, местност „Извора“ и подписа;

ИНЖ. ЧАНКА КОРАЛСКА

Заместник-кмет „Строителство,
инвестиции и регионално развитие“