



Оперативна програма "Регионално развитие" 2007-2013

www.bgregio.eu

Инвестираме във Вашето бъдеще!

Проектът се финансира от Европейския фонд за регионално развитие и от държавния бюджет на Република България

ОБЕКТ: Подробен устройствен план за част от зона с потенциал за икономическо развитие (ИКЗ) в обхват на ПИ с идентификатори 07079.659.495, 07079.659.481 (ЕКСПО и конгресен център)

ПРОЕКТ: Интегриран план за градско възстановяване и развитие на гр. Бургас

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Община БУРГАС

ФАЗА: Окончателен проект.

Проектант:

/арх. Теодор Делев/

Представяващ обединение:

/арх. Цветан Петров/

Възложител:

/...../

Изпълнител: ДЗЗД „Устойчиво развитие за Бургас“

София, Юни 2013 г.



Оперативна програма "Регионално развитие" 2007-2013

www.bgregio.eu

Инвестираме във Вашето бъдеще!

Проектът се финансира от Европейския фонд за регионално развитие и от държавния бюджет на Република България

СЪДЪРЖАНИЕ

ТЕКСТОВА ЧАСТ

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ И СЪЩЕСТВУВАЩИ УСЛОВИЯ	4
1.1. Визия за развитие	4
1.2. Цели и задачи на ПУП	4
2. ОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА НА ТЕРИТОРИЯТА	4
2.1. Териториален обхват	4
2.2. Анализ на територията	5
2.2.1 Природо-географски характеристики;	5
2.2.2 Икономическа характеристика;	5
2.2.3 Комуникационно-транспортна инфраструктура;	5
2.2.4 Инженерно-техническа инфраструктура	6
2.2.5 Състояние на околната среда;	7
2.2.6 Състояние на градската среда	7
2.2.7 Обекти на обществено обслужване (образование, здравеопазване, административно обслужване, религия и култура, социален сервиз и други);	7
2.2.8 Културно наследство (устройствени граници и режими с влияние върху територията на зоната);	7
2.2.9 Зелени и пешеходни площи;	7
2.2.10 Собственост на територията;	7
2.2.11 Изводи за състоянието	8
3. ПРОГНОЗНО РАЗВИТИЕ НА ТЕРИТОРИЯТА И УСТРОЙСТВЕНИТЕ ЗОНИ СЪОБРАЗНО ПРЕДВИЖДАНИЯТА НА СХЕМИТЕ И ПЛАНОВЕТЕ ОТ ПО-ГОРНА СТЕПЕН	8
4. ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ПРЗ	8
5. ПРОЕКТНО РЕШЕНИЕ НА ПУП	8



Оперативна програма "Регионално развитие" 2007-2013

www.bgregio.eu

Инвестираме във Вашето бъдеще!

Проектът се финансира от Европейския фонд за регионално развитие и от държавния бюджет на Република България

АВТОРСКИ ЕКИП

арх. Теодор Делев – градоустройство

урб. Мария Съботинова – градоустройство

урб. Магдалена Кирчева – градоустройство

инж. Керка Гешева - Борисова – регулация и вертикално планиране

инж. Мария Белински – водоснабдяване и канализация

инж. Николай Антипешев – електроснабдяване



Оперативна програма "Регионално развитие" 2007-2013

www.bgregio.eu

Инвестираме във Вашето бъдеще!

Проектът се финансира от Европейския фонд за регионално развитие и от държавния бюджет на Република България

ИЗПОЛЗВАНА НОРМАТИВНА УРЕДБА:

1. **ЗАКОН ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА**, в сила от 31.03.2001 г. Обн. ДВ. бр.1 от 2 Януари 2001г., изм. ДВ. бр.41 от 24 Април 2001г., изм. ДВ. бр.111 от 28 Декември 2001г., изм. ДВ. бр.43 от 26 Април 2002г., изм. ДВ. бр.20 от 4 Март 2003г., изм. ДВ. бр.65 от 22 Юли 2003г., изм. ДВ. бр.107 от 9 Декември 2003г., изм. ДВ. бр.36 от 30 Април 2004г., изм. ДВ. бр.65 от 27 Юли 2004г., изм. ДВ. бр.28 от 1 Април 2005г., изм. ДВ. бр.76 от 20 Септември 2005г., изм. ДВ. бр.77 от 27 Септември 2005г., изм. ДВ. бр.88 от 4 Ноември 2005г., изм. ДВ. бр.94 от 25 Ноември 2005г., изм. ДВ. бр.95 от 29 Ноември 2005г., изм. ДВ. бр.103 от 23 Декември 2005г., изм. ДВ. бр.105 от 29 Декември 2005г., изм. ДВ. бр.29 от 7 Април 2006г., изм. ДВ. бр.30 от 11 Април 2006г., изм. ДВ. бр.34 от 25 Април 2006г., изм. ДВ. бр.37 от 5 Май 2006г., изм. ДВ. бр.65 от 11 Август 2006г., изм. ДВ. бр.76 от 15 Септември 2006г., изм. ДВ. бр.79 от 29 Септември 2006г., изм. ДВ. бр.82 от 10 Октомври 2006г., изм. ДВ. бр.106 от 27 Декември 2006г., изм. ДВ. бр.108 от 29 Декември 2006г., изм. ДВ. бр.41 от 22 Май 2007г., изм. ДВ. бр.61 от 27 Юли 2007г., изм. ДВ. бр.33 от 28 Март 2008г., изм. ДВ. бр.43 от 29 Април 2008г., изм. ДВ. бр.54 от 13 Юни 2008г., изм. ДВ. бр.69 от 5 Август 2008г., изм. ДВ. бр.98 от 14 Ноември 2008г., изм. ДВ. бр.102 от 28 Ноември 2008г., изм. ДВ. бр.6 от 23 Януари 2009г., изм. ДВ. бр.17 от 6 Март 2009г., изм. ДВ. бр.19 от 13 Март 2009г., изм. ДВ. бр.80 от 9 Октомври 2009г., изм. ДВ. бр.92 от 20 Ноември 2009г., изм. ДВ. бр.93 от 24 Ноември 2009г., изм. ДВ. бр.15 от 23 Февруари 2010г., изм. ДВ. бр.41 от 1 Юни 2010г., изм. ДВ. бр.50 от 2 Юли 2010г., изм. ДВ. бр.54 от 16 Юли 2010г., изм. ДВ. бр.87 от 5 Ноември 2010г., изм. ДВ. бр.19 от 8 Март 2011г., изм. ДВ. бр.35 от 3 Май 2011г., изм. ДВ. бр.54 от 15 Юли 2011г., изм. ДВ. бр.80 от 14 Октомври 2011г., доп. ДВ. бр.29 от 10 Април 2012г., доп. ДВ. бр.32 от 24 Април 2012г., изм. ДВ. бр.38 от 18 Май 2012г., изм. и доп. ДВ. бр.45 от 15 Юни 2012г., доп. ДВ. бр.47 от 22 Юни 2012г., изм. и доп. ДВ. бр.53 от 13 Юли 2012г., изм. ДВ. бр.77 от 9 Октомври 2012г., изм. и доп. ДВ. бр.82 от 26 Октомври 2012г., изм. ДВ. бр.99 от 14 Декември 2012г., изм. ДВ. бр.15 от 15 Февруари 2013г., изм. ДВ. бр.24 от 12 Март 2013г., доп. ДВ. бр.27 от 15 Март 2013г., изм. и доп. ДВ. бр.28 от 19 Март 2013г.
2. **НАРЕДБА № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони** (Обн., ДВ, бр. 3 от 2004 г.; изм. и доп., бр. 10 от 2005 г.; Решение № 653 на ВАС от 2005 г. – бр. 11 от 2005 г.; изм. и доп., бр. 51 от 2005 г.; Решение № 7028 на ВАС от 2005 г. – бр. 63 от 2005 г.; изм., бр. 41 от 2008 г., бр. 76 от 2012 г. и бр. 21 от 2013 г.)
3. **НАРЕДБА № 8 от 14.06.2001 г. за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове**, Издадена от министъра на регионалното развитие и благоустройството, обн., ДВ, бр. 57 от 26.06.2001 г., в сила от 1.08.2001 г., изм. и доп., бр. 68 от 3.08.2004 г., бр. 51 от 21.06.2005 г., в сила от 21.06.2005 г.; изм. с Решение № 8787 от 16.07.2008 г. на ВАС на РБ - бр. 66 от 25.07.2008 г., в сила от 25.07.2008 г.
4. **НАРЕДБА No 2 от 29 юни 2004 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на урбанизираните територии** (обн.,ДВ,бр.86 от 1 октомври 2004 г.)



Оперативна програма "Регионално развитие" 2007-2013

www.bgregio.eu

Инвестираме във Вашето бъдеще!

Проектът се финансира от Европейския фонд за регионално развитие и от държавния бюджет на Република България

ТЕКСТОВА ЧАСТ

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ И СЪЩЕСТВУВАЩИ УСЛОВИЯ

Настоящият проект за изменение на ПУП на част от зона с потенциал за икономическо развитие (ИКЗ) по ИПГВР на гр. Бургас се изготвя в изпълнение на договор за изработването на Интегриран план за градско възстановяване и развитие на град Бургас, предвид необходимостта от изработването на подробния устройствен план за определената в ИПГВР зона ИКЗ и на основание чл. 125 от ЗУТ.

1.1. Визия за развитие

Изработването на ПУП-ПРЗ на част от зона с потенциал за икономическо развитие (ИКЗ) по ИПГВР на гр. Бургас се основава на необходимостта от изготвяне на актуален подробен устройствен план за територията, с цел привеждането му в съответствие с формулираните в ИПГВР приоритети, цели, мерки и проектни идеи за одобрената зона. ПУП ще е основният програмен документ, който ще отговаря както за цялостното устройство на разглежданата територия така и за формирането и провеждането на политиката за устойчиво и балансирано развитие.

Проектът за изработване на ПУП-ПРЗ на част от зона ИКЗ по ИПГВР на гр. Бургас е съобразен с **Визия „Бургас 2020“** (приета в рамките на разработване на ИПГВР за периода 2014-2020 г.): **Бургас: Черноморски лидер – град в ТЕМПОТО**. Целта на разработката е обособяването на активен и привлекателен административен център, който да предлага различни функции и да насърчава креативността както на хората, така и на бизнеса. Потенциалът на този център ще отправя предизвикателство към съвременното планиране в аспекти като околна среда, търговия, туризъм, образование.

1.2. Цели и задачи на ПУП

Целите и задачите на ПУП за част от зоната с потенциал за икономическо развитие (ИКЗ) по ИПГВР на гр. Бургас, произтичат от предназначението на устройствените планове за формиране на хармонична и комплексна среда при отчитане на спецификата ѝ.

Главната цел на ПУП за част от зоната с потенциал за икономическо развитие е създаването на оптимална пространствена и функционална структура за развитие, изграждане и комплексно устройство на съществуващите природни и антропогенни елементи и специфични социално-икономически условия.

ПУП следва да създаде условия за живот и реализация на дейности за социално-икономическо развитие, да предвиди подходящо развитие на техническата и транспортно-комуникационната инфраструктури и да осигури равнопоставеност на различните заинтересовани страни при реализацията на инвестиционни инициативи, засягащи тяхната поземлена собственост или обекти и пространства с обществени функции, при гарантиране на правата им. С плана ще се определи устройството на поземлените имоти съобразно конкретното им предназначение, както и допустимите и забранените дейности в тях и изискванията при използването, опазването и застрояването им.

2. ОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА НА ТЕРИТОРИЯТА

2.1. Териториален обхват

Териториалният обхват на частта от зоната с потенциал за икономическо развитие (ИКЗ), определена от ИПГВР Бургас, за която ще се разработва проект за ПУП-ПРЗ, включва имоти с



Оперативна програма "Регионално развитие" 2007-2013

www.bgregio.eu

Инвестираме във Вашето бъдеще!

Проектът се финансира от Европейския фонд за регионално развитие и от държавния бюджет на Република България

идентификатори по КК 07079.659.495, 07079.659.481. Границите на разглежданата територия са: на северозапад – бул. Тодор Александров (път I-9), юг – пътен възел „Юг“, югоизток – ул. „Индустиална“ и изток-североизток – ПЗ „Победа“.

В непосредствена близост до обекта на разработката на ПУП се намират Пристанище Бургас, Бургаското и Мандренското езеро, както и централните градски части и най-големия по население квартал в Бургас – Меден Рудник. Важен фактор е и пресичането на републикански пътища I-9 (граница Румъния-граница Турция) и II-79 (Бургас-Елхово) по трасето на бул. Захари Стоянов.

Според ОУП обхватът на разработката попада в устройствена зона Смф, за която се предвижда изграждане на пунктова сграда в ПИ с идентификационен номер 07079.659.481 без ограничение на градоустройствените параметри,

Общата площ на територията, която е изследвана и планирана възлиза на 2,5475 ха.

2.2. Анализ на територията

2.2.1 Природо-географски характеристики;

Релеф

Релефът на територията е почти равнинен с максимална денивелация от 2%.

Инженерногеоложка характеристика

Разглежданата територия е разположена върху пясъчна коса, разделяща езерото „Вая“ от морето. Косата е изградена от морски отложения (mQ). Морските отложения са представени от жълти и сиво-жълти пясъци, често с мидени черупки и единични заоблени чакъли. Дебелината на морските пясъци надхвърля 15 м.

Районът се характеризира с високи подпочвени води. Подхранването на този водоносен хоризонт става от валежите, дренирането - от Черно море, а през летния сезон и от езерото Вая. Водните нива са на 0,50-1,50 м от терена. Колебанието на водното ниво е около 0,70 м.

2.2.2 Икономическа характеристика;

Границата на разработката обхваща територии, част от Южна промишлена зона на Бургас, с предимно производствена дейност, с изключение на кв. Акации и Победа. Имотите, обект на разработката, имат удобно разположение до централните градски части и транзитно преминаващия трафик по път I-9. Територията на тази част от зона ИКЗ разполага с потенциал за развитие на различни видове дейности – производствено-складови, административни, спортни, обслужващи. Отварянето на достъпа до вътрешността на кварталите и създаването на единна и функционираща физическа среда ще улесни не само жителите на града, но и всеки с инвестиционен интерес в сферата на образованието, околната среда, чистото производство.

2.2.3 Комуникационно-транспортна инфраструктура;

За имотите, попадащи в обхвата на ПУП няма одобрена регулация. Съществуващата улична мрежа е в лошо състояние, но осигурява удобен достъп до сградите във вътрешността. Улиците, които са контактни на територията са:

- бул. Тодор Александров е в отлично състояние след изграждането на пътен възел Юг през 2011 г., но на места тротоарите не отговарят на изискуемите минимални нормативи.



Оперативна програма "Регионално развитие" 2007-2013

www.bgregio.eu

Инвестираме във Вашето бъдеще!

Проектът се финансира от Европейския фонд за регионално развитие и от държавния бюджет на Република България

- ул. Индустриална – лошо състояние на пътната настилка и тротоарите, които на места липсват или са недостатъчни. В обхвата на разработката габаритът на улицата не отговаря на потоците, преминаващи по улицата.

Булевард Тодор Александров и ул. Индустриална са основните носители на движение за тази част от зона ИКЗ и попадат в обхвата на настоящия ПУП. Според ОУП класификацията на градската улична мрежа бул. Тодор Александров попада към II клас градска магистрала (първокласен път от Републиканската пътна мрежа), а ул. Индустриална – към IIIБ. По булеварда преминава път I-9, покриващ международен път E 87, а ул. Индустриална обслужва жилищните квартали в зоната с центъра на града и кв. Меден Рудник. Смесването на транзитни и вътрешноградски потоци създава допълнително затруднение за нормалното функциониране на част от териториите в обхвата на разработката. Това пряко влияе, както върху достъпността /автомобилна, пешеходна, велосипедна/, така и върху тяхното комуникационно обслужване.

Масов обществен пътнически транспорт (МОПТ)

Територията е осигурена от няколко автобусни, тролейбусни и маршрутни линии, които минават по бул. Тодор Александров и ул. Индустриална. По проект „Интегриран градски транспорт на град Бургас“ (ИГТ) се предвижда изграждането на бърза автобусна лента по трасето на бул. Тодор Александров, която да обслужва крайните квартали Меден Рудник, Славейков и Изгрев, както и централните части на града

Велосипедна мрежа

По проект „Интегриран градски транспорт на град Бургас“ (ИГТ) са планирани велоалеи по бул. Тодор Александров (източно) и по ул. Индустриална, които ще обвързват съществуващата по бул. Захари Стоянов /посока кв. Меден Рудник/ и новопредвидената по ул. Спортна /посока градския център/.

По ИГТ се предвиждат и спирки на бързата автобусна линия по бул. Захари Стоянов и ул. Спортна, в непосредствена близост до обхвата на разработката, с бърз пешеходен и вело достъп.

Паркиране

Паркирането на територията става основно по вътрешната улична мрежа и в обособени паркоместа.

2.2.4 Инженерно-техническа инфраструктура

Водоснабдяване

В границите на разработката преминава водопровод с чугунени (Ф700 и Ф500) и стоманени тръби (Ф900 и Ф820) и ПЕВП (Ф400). Под трасето на ул. Индустриална преминава и промишлен водопровод.

Канализация

В границите на разработката преминава канализационна тръба за отпадни води (Ф1200).

Електроснабдяване

В границите на разработваната територия преминават силови кабели на БургасБус (20kV и 660V) по протежението на бул. Тодор Александров и в имоти с номера 07079.659.481 и 07079.659.495. Същите имоти са обслужени от сноп силови кабели на EVN.

Газоснабдяване



Оперативна програма "Регионално развитие" 2007-2013

www.bgregio.eu

Инвестираме във Вашето бъдеще!

Проектът се финансира от Европейския фонд за регионално развитие и от държавния бюджет на Република България

В границите на разработката е проведено газоснабдяване (10bar и 4bar), което преминава под трасето на ул. Индустриална и във вътрешността на имот с идентификационен номер 07079.659.481.

Телекомуникации и съобщения

В непосредствена близост до бул. Тодор Александров преминава кабелна мрежа на БТК.

2.2.5 Състояние на околната среда;

Основни източници на замърсяване в разглежданата територия са промишлеността, автотранспорта, битовото отопление, като на второ място след „ЛУКОЙЛ НЕФТОХИМ БУРГАС АД“ се нарежда автотранспортът с 23%. В границите на разглежданата територия липсват точкови източници на замърсяване и рискови превишения от замърсяване на територията.

Източници на шум се явяват транспортът, промишлеността, строителството и ремонтните работи, извършвани в границите на разглежданата територия. Основният източник на шумово замърсяване е транспортът. Териториите с акустично замърсяване, предизвикано основно от транспорта са по протежението на бул. Тодор Александров.

Територията има нужда от оптимизация и модернизация на транспортната схема, изграждане на изолационни зелени пояси и шумозащитни стени по булеварда.

2.2.6 Състояние на градската среда

На изток разработваната територия граничи с ул. Индустриална и част от ПЗ ЮГ, на запад и югозапад – бул. Тодор Александров и пътен възел Юг, а на север – с ПЗ Победа. Застрояването е с промишлени сгради, като вътрешна улична комуникация е в лошо състояние. По протежението на бул. Тодор Александров съществува широк пояс изолационна зеленина, който за съжаление не попада в границите на разработката. Понастоящем имот с номер 07079.659.495 е неурегулиран и голяма част от площта му е заета от озеленяване.

2.2.7 Обекти на обществено обслужване (образование, здравеопазване, административно обслужване, религия и култура, социален сервис и други);

На разглежданата територия липсват обекти на социалната инфраструктура. Присъстват обекти на общественото обслужване – търговски и складови бази.

2.2.8 Културно наследство (устройствени граници и режими с влияние върху територията на зоната);

В границите на разработката липсват обекти на културно-историческото наследство.

2.2.9 Зелени и пешеходни площи;

По протежението на бул. Тодор Александров съществува широк пояс изолационна зеленина, който за съжаление не попада в границите на разработката. Понастоящем имот с номер 07079.659.495 е неурегулиран и голяма част от площта му е заета от озеленяване. Съществуващият тротоар не отговаря на нормативните минимални изисквания.

2.2.10 Собственост на територията;

Имотите, които попадат в границите на разработката, са общинска публична собственост. Подробният устройствен план засяга имоти частна и държавна собственост, които са контактна зона на разработката.



Оперативна програма "Регионално развитие" 2007-2013

www.bgregio.eu

Инвестираме във Вашето бъдеще!

Проектът се финансира от Европейския фонд за регионално развитие и от държавния бюджет на Република България

2.2.11 Изводи за състоянието.

От направения анализ могат да се направят следните изводи:

- **разглежданата територия попада в зона с производствени дейности;**
- **вътрешно-комуникационните връзки към отделните имоти в тази част от зона ИКЗ са с основен подход от ул. Индустриална;**
- **пешеходните подходи не отговарят на минималните изисквания по Наредба 2 за път клас II и IIIБ;**
- **Натовареният трафик по бул. Тодор Александров и ул. Индустриална, както и предвидените по ИГТ бърза автобусна линия и велоалеи, са предпоставка за конфликт между различните видове транспортни потоци, което допълнително затруднява достъпа до територията и обслужването ѝ;**
- **Имотите, които попадат в границата на разработката, имат ключово разположение и потенциал за развитие на различни дейности в сферата на туризма, бизнеса, околната среда, образованието и др.**
- **По ОУП имотите в границите на разработката попадат в зона Смф, като за имот с номер 07079.659.481 е предвидена пунктова сграда.**

3. ПРОГНОЗНО РАЗВИТИЕ НА ТЕРИТОРИЯТА И УСТРОЙСТВЕНИТЕ ЗОНИ СЪОБРАЗНО ПРЕДВИЖДАНИЯТА НА СХЕМИТЕ И ПЛАНОВЕТЕ ОТ ПО-ГОРНА СТЕПЕН

Изработването на ПУП-ПРЗ за зона с потенциал за икономическо развитие (ИКЗ), определена от ИПГВР Бургас, използва за основа:

- последно одобрена кадастрална карта на град Бургас – обхваща имоти с идентификатори по КК 07079.659.495 и 07079.659.481;
- предходните планове за регулация (последните одобрени действащи планове, на които се прави изменение);
- Общ устройствен план на град Бургас, даващ предписания за зоните в градската територия.

Настоящата разработка отразява отрежданията на предходните планове за всички имоти, които са контактна зона.

4. ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ПРЗ

Необходимите места за паркиране и гариране се осигурява в рамките на УПИ.

Застрояването да се съобрази със сервитутите на съществуващите трасета на инженерните мрежи.

5. ПРОЕКТНО РЕШЕНИЕ НА ПУП

Подробният устройствен план, като документ привеждащ в действие съответното законодателство на страната, има за задача да решава специфичната проблематика на разглежданата територия (част от ИКЗ, определена от ИПГВР на гр. Бургас) и допринася за развитието на избраната визия за развитие на населеното място. С ПУП се определя конкретното предназначение на имотите и параметрите на застрояване в частта от зона с потенциал за икономическо развитие (ИКЗ) съгласно чл. 112 от ЗУТ.



Оперативна програма "Регионално развитие" 2007-2013

www.bgregio.eu

Инвестираме във Вашето бъдеще!

Проектът се финансира от Европейския фонд за регионално развитие и от държавния бюджет на Република България

Целта на проекта е да осигури единност и функционалност на средата, като не се ограничава само до физическия обхват на разработката на ПУП-ПРЗ, но също така и развива съществуващия потенциал, предлагайки обединяването на имоти с номера 07079.659.495 и 07079.659.481 в един УПИ за административна пунктова сграда, с прилежащи терени за озеленяване и паркинги. Планът отразява анализа върху разглежданата територия от ИПГВР и предлага допълване и доразвиване на съществуващата функционална обособеност.

С разработката на ПУП се проучиха и анализираха границите и статута на действащите охранителни зони (дефинирани по ОУП), и се констатира, че в обхвата на разработката няма такива.

Дефинирани са устройствените режими според ОУП, с конкретни параметри:

Таблица : Устройство зони и градоустройствени параметри

Описание	Устройствена зона	Градоустройствени параметри		
		Плътност %	Кинт	Озеленяване %
Многофункционална устройствена зона с преобладаващо обществено обслужване	21/Смф*	до 60%	до 3,0	мин. 30%

*Многофункционална устройствена зона с преобладаващо обществено обслужване, търговия, безвредни производства и складове, спорт и атракции и други допълващи функции без да се допускат обекти за дейности с вредни отделения и влияния. На територията на УЗ 21/Смф се предвижда пунктова сграда в ПИ с №659.481 без ограничение на градоустройствените параметри, които се доказват чрез РУП, спазвайки всички останали нормативни изисквания.

Техническа инфраструктура

▪ Електроснабдяване

Новото решение е съобразено изцяло със съществуващата техническа инфраструктура и с общинския план за развитие на община. Настоящата разработка засяга частично действащите в момента разпределителна мрежа и съоръжения както и уличното осветление.

▪ Телекомуникации

Новото решение е съобразено изцяло със съществуващата техническа инфраструктура за телекомуникационната мрежа.

▪ Водоснабдяване и канализация

Новото регулационно и градоустройствено решение е съобразено изцяло със съществуващите улици и с приетите и одобрени схеми на ВиК мрежата.

В следващи фази на проектиране /ТП, РП/ на ВиК мрежи в гр. Бургас, диаметрите и другите технически характеристики на съществуващите водопроводи и канали ще се запазят.

Комуникационно-транспортна система

В комуникационно-транспортно отношение проектът се съобразява максимално със съществуващата изградена улична мрежа. В резултат от направените анализи като основен извод е изведена необходимостта от:



Оперативна програма "Регионално развитие" 2007-2013

www.bgregio.eu

Инвестираме във Вашето бъдеще!

Проектът се финансира от Европейския фонд за регионално развитие и от държавния бюджет на Република България

- разширяване на габарита на ул. Индустриална до 8 м платно – промяната в уличната регулация ще бъде съобразена с предвидената велоалея по улицата;

- разширяване на обслужващия тротоар (общо 5 м) около новообразувания УПИ, за да бъдат покрити минималните изисквания по Наредба 2 за път от такъв клас като бул. Тодор Александров, съобразяване с бъдещата велоалея (2 м) по булеварда и потоци от хора (3 м), след реализирането на проекта.

Основният подход към новообразувания УПИ ще се осъществява от ул. Индустриална.

Система обслужване

Проектът предвижда обособяване на УПИ за обществено обслужване, в това число административна/пунктова сграда. Предвиденото застрояване е съобразено максимално с частичните изменения на ПРЗ за всички контактни имоти както и с всички изискуеми отстояния по норматив. Приоритет е даден на изграждането на пунктова сграда на територията на УПИ ХХ_{481.495}, което се отразява и върху ограничителните застроителни линии както в споменатия имот, така и в контактните му.

Зелена система и спорт

Ограничителните линии на застрояване са отдръпнати на 10 м от двете главни улици и минимум 34 м от кръговото кръстовище, съобразявайки се с класа на булеварда и габарита на пътното съоръжение. По този начин освен предвидения 5 м обслужващ тротоар по ул. Индустриална и бул. Тодор Александров се обособяват и свободни публични пространства за озеленяване и отдих, които също така ще играят ролята на изолационен буфер между натоварените пътни артерии и бъдещото застрояване.



Оперативна програма "Регионално развитие" 2007-2013

www.bgregio.eu

Инвестираме във Вашето бъдеще!

Проектът се финансира от Европейския фонд за регионално развитие и от държавния бюджет на Република България

Таблица 1: Баланс на територията по наредба № 8 от ЗУТ

№ на квартал	№ ПИ	площ на ПИ /ха/	№ на УПИ	Площ на УПИ /ха/	Устройствена зона	Поземлен имот с установено предназначение	Етажност (височина в м)			Градоустройст вени параметри			Начин на застрояване			Забележка
							задължителна	максимална	възможна (от - до)	плътност на застрояване	К инт	минимална озеленена площ	свободно - е	свързано в два съседни имота - Д	свързано - С	
2	07079.659.481	1,7626	XX 481,495	2,5475	Смф	за пунктова сграда и обществено обслужване, паркинги и озеленяване		5-7 (21)		≤60	3	≥30	•	•		П, Г
	07079.659.495	0,9602														



Оперативна програма "Регионално развитие" 2007-2013

www.bgregio.eu

Инвестираме във Вашето бъдеще!

Проектът се финансира от Европейския фонд за регионално развитие и от държавния бюджет на Република България

Таблица 2: Баланс на територията по наредба № 8 от ЗУТ

Елементи на територията на населеното място	Съществуващо положение			Предвиждане по устройвения план		
	обща площ в (ха)	в % от зоната	на жител м2	обща площ в (ха)	в % от зоната	на жител м2
I. ГРАДСКА ЗОНА						
1. Терени за обществено обслужване	2,72	100,00%	0,0	2,54	93,38%	0,0
1.1. делово и административно обслужване	0,00	0,00%	0,0	2,54	0,00%	0,0
1.2. други обслужващи обекти	2,72	100,00%	0,0	0,00	0,00%	0,0
2. Терени на транспортната техническа инфраструктура	0,00	0,00%	0,0	0,18	6,62%	0,0
2.1. първостепенна улична мрежа и паркинги	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,0
2.2. второстепенна улична мрежа и паркинги	0,00	0,00%	0,0	0,00	0,00%	0,0
2.3. тротоари и алеи	0,00	0,00%	0,0	0,18	6,62%	0,0
3. Зелени площи за широко обществено ползване	0,00	0,00%	0,0	0,00	0,00%	0,0
3.1. паркове, градини, скверове и др.	0,00	0,00%	0,0	0,00	0,00%	0,0
3.2. спорт и атракции	0,00	0,00%	0,0	0,00	0,00%	0,0
Обща площ на територията	2,72	100%	0,0	2,72	100%	0,0

ГРАФИЧНА ЧАСТ

ОПОРЕН ПЛАН М 1:1000 В ЕДНА ЧАСТ

ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ М 1:1000 В ЕДНА ЧАСТ

ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ М 1:1000 В ЕДНА ЧАСТ

ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ М 1:1000 В ЕДНА ЧАСТ