



## ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ГРАД БУРГАС

### *ПРОТОКОЛ*

*От работна среща проведена на 29 и 30.04.2010 г.*

На проведената работна среща присъстваха представители на Община Бургас – Възложител на обществена поръчка –изготвяне на Проект за ОУП на територията на гр.Бургас и неговите квартали с техните землища включително кв.Банево и кв.Ветрен и на ГО»ГЕОЩРИХ»-Изпълнител на проекта съгласно договори за изпълнение на обществената поръчка

Бяха разгледани в работен порядък

-постъпили предложения, становища, искания и възражения по проведеното на 31.03. и 01.04.2010 г.

Обществено обсъждане на проекта

-станoviща на Гл.експерти АС по ТД

-станoviще на Гл.експерт УТ

-станoviща на Н-к отдели в Дирекция «УТ»

Внесените писменни становища,възражения,препоръки и искания бяха групирани по землища за по-голяма оперативност при разглеждането им.Разпределени в групи по землища същите са описани в работни таблици с посочен вх.№,име на вносителя,имот, масив, конкретизирано искане и графа становище по искането.Групираните документи се разгледаха както следва:

#### **1.За землище кв. Банево и кв.Ветрен,включително в.з.»Минерални бани» и в.з.»Боровете»**

За землище кв. Банево са постъпили 31 бр. искания, като всички касаят частни имоти. Част от имотите по предварителния проект са предвидени в зона Оз, Оз1, Ов или са запазени като земеделски земи. След като разгледа исканията работната група счита, че част от същите могат да бъдат удовлетворени, като в прилежащите терени западно от кв. Банево /масив 21/ се потърси възможност за разширяване на предвидената нова вилна зона и обвързката ѝ с вилна зона «Боровете», с цел рационално и оптимално използване на природните дадености и наличния природен ресурс. Съществуващата зона по пар.4 – местност «Светлийката» е отразена като зона Оз.Предвид характера и начина на ползване към момента,същата следва да се отреди за вилно строителство. Съществуващата вилна зона до Стопански двор да се отрази коректно като зона Ов. Предвидената южно от Банево зона Ос да се прецизира като обхват и по възможност да се вземат в предвид исканията на собствениците в тази територия за отреждане на същите за вилно строителство. Южно от пътя Банево-Изворище да се изследва възможността за предвиждане на терени за крайпътни обекти. Теренът на съществуващата кариера-асфалтова база северно от Банево да се преосмисли с нова функция за промяна предназначението и рекултивация, като се обособят нови зони Пс и Смф за чисти производства, свързани с населеното място. По възможност да се окрупнят зоните -около стопанския двор зона Смф в юго-източната част на землище кв. Банево и територията в източна посока, предвидена за разширение на населеното място. Да се отразят влезите в сила ПУП ,съгласно становището на арх. Недева,приложено към настоящия протокол.

За землище кв. Ветрен са постъпили 18 броя искания, всички касаят частни имоти. Исканията попадат в зона Оз, Оз1. Част от имотите попадат в обхвата на пътен възел АМ «Тракия»- АМ «Черно море». Част от имотите са прилежащи на изградената АМ»Тракия», без възможност за обслужване в предвид вида и класа на пътя. За някои от имотите в землището не са отразени влезите в сила ПУП. Да се окрупни зона Смф, южно от Ветрен и северно от Ветрен като се потърси възможност за

предвиждане на терени за крайпътни обекти и по главен път I-6 посока София дясно, които да създадат естествена връзка на населеното място с прилежащите територии, отредени за вилно строителство. Западно от зона Смф и южно от терена за гробищен парк, част от зона Оз да се обособи в зона Од /масив 21/. Да се намали предвидената зона ОЗ покрай АМ «Тракия» и прилежащите земи останат за земеделско ползване, предвид категорията им и в съответствие с писмо на ОД «Земеделие». Южно от населеното място да се запази част от предвидената зона Оз за буферно озеленяване към АМ «Тракия» и пътния възел. Терените, попадащи в Защитена зона и далече от урбанизираните територии да се запазят като земеделски земи.

### **2. За землищата на кв. Долно Езерово**

За землище кв. Долно Езерово са постъпили 137 броя искания. По голямата част от исканията касаят запазване на начина на ползване на земите като земеделски. За някои от имотите има започнали и неприключили процедури по изменение на ПУП, а за някои има влезли в сила заповеди за ПУП и променено предназначение на земите, които не са отразени в прогнозата.

Около съществуващите пътни връзки към Лукойл да се предвидят терени със обслужващи функции, предимно производствени, или се обособят зони с допустима промяна на предназначението при съобразяване с внесените възражения и искания. Северно от гробищния парк и предвиденото му разширение да се проучи възможността за обособяване на зона с възможна промяна на предназначението. Да се окрупнят предвидените зони Смф около главния път до терена на старото гробище, предвидените жилищни терени /бивши дворни места/ да се предвидят като разширение на населеното място, да се обособят терени за Оо и да се окрупнят зоните Смф и Пп югозападно от кв. Д.Езерово. Да се прецизира разширението на населеното място в северна посока. Да се запази част от предвиденото буферно озеленяване от север на квартала. Да се прецизира предвиденото озеленяване около обслужващите пътища. Да отпадне озеленяването северно от ПЗ Д.Езерово, около съществуващата инфраструктура – път и ж.п. линия да се предвидят нови производствени терени за високотехнологични производства, обвързани с предвидената от запад зона Смф. Южно от съществуващата жп линия и южно от кв. Д.Езерово да се предвиди трасе на обходен път, обвързан с предвиденият пътен възел ул. Крайезерна - кв. Лозово – кв. М.Рудник за изнасяне на транзитното движение извън жилищната територия. Да се отразят влезлите в сила ПУП, съгласно становището на арх. Недева, приложено към настоящия протокол.

### **3. За землище кв. Лозово**

За землище кв. Лозово са постъпили 13 броя искания, като всички касаят частни имоти. Източно от Лозово част от зона Оз да се отреди за зона Од. В северна посока да се увеличи територията на населеното място, а предвиденото разширение в северозападната част да стане зона Смф. От запад и север на населеното място да се предвиди изолационна зеленина с цел предпазване от вредните емисии на Лукойл-Нефтохим. Да се прецизира обхвата на предвидената зона Пп и Смф, южно от Лозово, като същата по възможност бъде разширена в предвид инвестиционните намерения на собствениците на терени, близостта с обслужващ път и контакта с Промислена зона „Север”.

### **4. За землище кв. Сарафово**

За землище кв. Сарафово са постъпили 10 броя искания, всички частни имоти, попадащи предимно в местността Кюшето.

Имотите, попадащи в масив 18 на местност Кюшето, попадат в устройствена зона Ок, предвидена за застрояване с обекти за отдых, спорт и обществено обслужване. За зоната се изработва ПУП. Имотите в масив 19 попадат в границите на защитена зона, за които не е допустимо застрояване, съгласно решение на РИОСВ. Част от имотите попадат в терени предвидени за разширение на летище Бургас. С ОУП не се предвижда промяна в отреденото им.

Да се отрази пътната връзка за нов вход към кв. Сарафово, съгласно ПУП. Терена между главен път и новата пътна връзка да се предвиди за спорт, озеленяване и обществено обслужване /ПУП/. Точно да се обозначи жилищната територия по действащ план, терена на съществуващото гробище да се отрази за Мемориален парк. Да се отрази терена на рибарско пристанище Сарафово със съответното

отреждане. Парк Сарафово-кв.63 да се предвиди зона Од, съгласно инвестиционен проект на арх. Ковачев. Да се отрази предвиденото КПС в южната част на м. Кюшето

### **5. За землище кв. Меден Рудник**

За землище кв. Меден Рудник са постъпили 14 броя искания, всички касаят частни имоти, попадащи предимно в местността Капчето – масив 111 –горски фонд, в м.Брястите и др. За част от имотите има предвиждания по действащ ПУП- зона «В», «Д» и «Г».

За имот 44 в масив 90, Кара баирЖ има влязъл в сила ПУП - зона за Обществено обслужване и приключила процедура по промяна на предназначението. Същия следва да се отрази в ОУР-прогноза.

За част от имотите неправилно са отразени устройствените зони по влязъл в сила ПУП. Да се отразят зоните по пар.4 в Диагноза и Прогноза – в м.Шилото 2 да се предвиди зона Смф. Съществуващият терен „Кариера” северно от имот 115 да се предвиди за рекултивация, съществуващите терени – производствени и асфалтови бази в западната част на землището да се посочат в устройствена зона Пч. Югоизточно от кв. Г.Езерово около обходния път и към връзката с предвидения терен за зоопарк да се обособи зона Смф. Да се прецизира съществуващото положение и предвиждането за терена между с.о. XI шахта и Горно Езерово, посочен в Прогноза като Пп. Западната част на зона „Д” /терен върху стари минни галерии/ да се предвиди зона Од, в предвид спецификата на терена. За имотите горски фонд в масив 111 местност Капчето за които има предварителни съгласия за промяна предназначението на горски фонд да бъде обособена устройствена зона Ов в обвързка с предвидената такава в с.о. XI Шахта”. Територията южно от ул. Кооператор в района на бивш стопански двор да се обособи като СМФ при съобразяване с влезли в сила ПУП и действаща регулация на населеното място. В рамките на територията на отделните зони на комплекса да се прецизира отреждането на терени за жилищно строителство, обществено обслужване и инфраструктурни обекти съгласно действащите ПРЗ. В опорния план да се отразят трасетата на съществуващите продуктопроводи, охранителните им зони и сервитути. Предвидените устройствени зони да бъдат съобразени с тях, съгласно Наредба за изменение и допълнение на Наредба №16 от 09.06.2004 – ДВ бр. 77/2008г. Предвиденото озеленяване в охранителната зона на продуктопроводите да се предвиди като защитна зеленина. Територията на зона „Б” –източната част в Диагноза да се посочи като зона за хидропарк, а в Прогноза- зона Жм и озеленяване в буферната част към съществуващата водна площ. Предвидената обслужваща улица в ПЗ Юг-запад да се изведе и обвърже с предвидената нова обходна връзка и в зоната да се прецизират очертанията на терени Смф и озеленяване. Част от Водните площи да се запазят като елемент на плана. По главен път Бургас-Созопол да се предвиди зона за транспортно озеленяване /защитна зеленина/ между пътя и зоните Смф. В южната част на ПЗ 4юг-изток” /сега/ в предвидените терени Смф и Оо да се предвидят напречни връзки изток-запад. В източната част на територията да се предвиди крайбрежна алея за достъп до морския бряг. В зоната около съществуващия канал Вая-Черно море към ул. „Спортна” и ул. „Тодор Александров” да се предвидят зони за специфично озеленяване. Да се прецизира габарита на канала и връзката му с морето. В зоната до пътния възел при надлез „Владимир Павлов” да се предвидят зони за спортен риболов. Територията на местността Пода да се посочи като терен, а не като водна площ и се прецизира трасето на предвидената велоалея, при съобразяване с напрегите по време на общественото обсъждане препоръки.

### **6. За землище кв. Краймorie**

За землище кв. Краймorie е постъпило един брой възражение, касаещо конфигурацията та пътен възел на път II-99 и I-9. ОУП дава общи предвиждания за елементите на техническата инфраструктура. Конкретния вид на пътните съоръжения и обхвата им се определя с технически проекти и ПП. В предвид наличието на съгласувано комуникационно транспортно решение за обслужване на имоти 57,58 и 59 в масив 5 от Агенция «ПИ», следва решението да се отрази в плана. В обхвата на предвижданията за кв. Краймorie да се отразят коректно терените за обществено обслужване съгласно ПРЗ и границите на селищната територия.

В местност «Ченгене скеле» имоти 84 и 87 да се отредят за Рибарско селище в съответствие с ПУП в процедура и предварително съгласие на НУГ за промяна предназначението на земи от ДГФ.

Имоти 85 и 88 да се обособят в устройствена зона Од за озеленяване и спортни дейности съгласно предварително становище на РУГ – Бургас. За имот 30 в масив 9 има положително становище от НУГ за изготвяне на ПУП за изпълнение на проекта «Синя нива –Черно море». Имотът следва да бъде включен в обхвата на зона с предвиждания за риболовна дейност. Да се прецизира в цвят и отреждане територията на лесопрк «Росенец». Коректно да се посочи регулацията и предвижданията на територията зона «Хижи» в парк «Росенец». Хижа «Странджа» и прилежащият и имот да се отразят в съответствие с начина на ползване. Да се прецизират границите на съществуващата вилна зона и новопредвидените тъквива южно от път II-99. Да се отрази пътната връзка към вилна зона «Росенец», съгласно изготвения работен проект и парцеларен план. Територията на остров «Св. Анастасия» да се отреди за културен център – недвижима културна ценност от национално значение.

### **7. За землище Бургас**

За землище Бургас са постъпили 154 броя възражения. Значителната част от възраженията касаят имоти, попадащи в територията на защитена зона „Атанасовско езеро” и Натура 2000. В предвид специалният статут на територията възможностите за урбанизация са ограничени. Допустимият процент за урбанизиране на територията е изчерпан и не са налице възможностите за предвиждане промяна на предназначението на допълнителни площи. В тази връзка подадените искания не могат да бъдат удовлетворени.

В местностите Муската /72029/, Хайнлъка/83002/ и Лъджа йолу/81034, 81002/ да се отразят влезлите в сила и такива в процедура ПУП. Исканията на собственици, чиито имоти попадат в територията за разширение на Гробищния парк не могат да се удовлетворят. За територията е приключила процедурата по промяна предназначението на земеделска земя за Гробищен парк на база влязъл в сила ПУП и предвидените хидротехнически мероприятия.

Да се прецизира възможността за отреждане за Смф на имоти попадащи сега в зона Оз, североизточно от път I-6 между улица „Транспортна” и предвидения нов обход от I-9 до I-6. Територията южно от Гробищния парк и северно от улица „Транспортна” да се предвиди устройствена зона Смф а не производствена. В к-с „Изгрев” да се прецизират терените за обществено обслужване. Югоизточно от кръстовище „Транспортна-Стефан Стамболов”, предвиждането да бъде за Оо, а не за промишлен терен. Зоната, южно от ул. „Транспортна” в к-с „Изгрев”, застроена със обслужващи сгради да се отреди за Оо.

Територията източно от бл.23 /съществуваща спортна площадка/ да се предвиди като терен за спорт и озеленяване. Съществуващия хотел „Фаворит” в к-с Изгрев да се отрази.

В к-с „Лазур” да се отрази съществуващият хотел „Аква” и се прецизират терените за обществено обслужване. За терена на колодрума да се отрази предвиденото с ПУП отреждане за спорт и обществено обслужване.

Обхвата на предвижданията на Зоната за обществен достъп да се отразят коректно, съгласно приложена скица. Гара „Вл. Павлов”, автогара „Запад” и Товарна гара да се отразят като терени за транспортна инфраструктура. Коректно да се отразят предвижданията на ПЗ „Север” със утвърдените устройствени зони. В зоната около надлеза над товарна гара да се обособят терени за бизнес зона и Смф. Да се прецизират предвижданията за територията на ПЗ Север, контактна с к-с „Славейков” и оформяща се като зона Смф. Територията, югоизточно от плувен комплекс „Славейков” да се обособи за зона Од. В зоната западно от ул. „Струга” и северно от ул. „Одрин” да се прецизира отреждането при съобразяване със проектните решения от проведения от собственика на терена и САБ конкурс за архитектурно-градоустройствено решение. Територията на стадион „Лазур” да се посочи като терен за спорт, в предвид начина на ползване и действащ ПРЗ. В парк „Изгрев”, к-с Изгрев да се обособи зона за спорт при съобразяване с реализирания спортен комплекс и осигуряване на възможност за усвояване на допълнителни терени за спорт в северозападна посока от него. Територията, източно от парк „Изгрев” да се отрази като жилищна, съгласно влезлите в сила ПУП.

Изградената обслужваща улица и коригираното дърво северно от ул. „Транспортна”, източно от терените на „Метро” и „Баумакс” да се отрази като съществуваща пътна връзка и се доразвие с цел

осигуряване обслужване на зоната в обвръзка с пътната връзка на бивш стопански двор –Пети километър, зона „А”.

Около път I-9, улица „Транспортна”, „Проф. Якимов” и път I-6, ул. „Крайезерна”, да се отразят предвидените и изградени локали на главните пътища, както и се предвиди трасе за нови с цел обслужване на прилежащите имоти безконфликтно.

Югозападно от I-6 да отпадне част от предвижданията за зона Оз в непосредствена близост до главния път и се окропнят предвидените зони за Смф. В зоната на пътен възел I-6 Лукойл да се увеличат терените в обхвата на зона Смф за сметка на зона Оз. Да се редуцират предвидените терени за озеленяване в зоната северно от новия обход I-9 през I-6 до Лозово, като същите останат като буферно озеленяване зад урбанизираните зони Смф и се увеличи дела на земеделските земи.

Терените, северно от ПЗ”Север” в близост до предвидените и реализирани обслужващи улици и инфраструктура да се включат като бъдещо разширение на зоната с отреждане за чисти производства или обслужващи дейности. Предвиденото озеленяване в тази зона да се редуцира и запази само в контактните зони около урбанизираните територии, а част от терените запазят статута си на земеделски земи. За по-лесното обслужване на територията и допълнителна връзка към кв. Лозово да се проучи трасе за обслужваща пътна връзка по продължението на ул. „Янко Комитов” посока обходен път и кв. Лозово. Около трасето на новата пътна връзка да се проучи възможност за предвиждане на терени с възможна промяна на предназначението.

Във всички урбанизирани територии да се отразят матриците за съответните устройствени зони с показатели за застрояване и специфични правила и норми. В жилищните комплекси да се запази характера на застрояване, а в сателитните квартали да се обособят зони за малко етажно и частично средно етажно застрояване и обществено обслужващи районни центрове.

В предвид специфичният характер на силуета на града по основните комуникационно-транспортни оси в зоната на пътните възли, както и около значими обществено обслужващи обекти на база силуетно проучване да се предвидят зони за много високо застрояване при посочени ограничители на максималната височина.

Към ОУП да се изготви транспортно комуникационна схема за обвръзка на градската пътна мрежа с общинската и националната. Към част пътна да се изготви схема с отразени класовете на пътищата, съгласно изискванията на Закона за пътищата и наomenclатурата на Агенция ”ПИ”.

Да се проучат възможностите за осигуряване на допълнителни терени за буферни крайградски паркинги, ситуирани в зоните на основните пътни възли и около значими за масово посещение обекти. /увеселителен парк, аква парк, спортни комплекси и др./ За необходимите ел подстанции и възлови станции, да се обособят терени, отредени за инфраструктура.

В схема да се отразят съществуващите, новопредвидени и такива за промяна на предназначението ж.п. линии, ползвани за градски и междуселищен транспорт. В отделна схема да се отразят велоалеи, екопътеки и други алтернативни трасета за пешеходен достъп. Веломрежата да обхване всички градски територии и да осъществи връзка с извънградските зони за отдих и съседни населени места.

ОУП да се изготви и представи в обем и съдържание, съгласно заданието за проектиране и изискванията на Наредба №8 на МРРБ.

Протоколирал:

Арх.Ангелина Маркова