



Оперативна програма "Регионално развитие" 2007-2013

[www.bgregio.eu](http://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 07079.659.10, 07079.659.11, 07079.659.12, 07079.659.27, 07079.659.29, 07079.659.549 и 07079.659.550 (Канал Вая)**

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](http://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

<b>1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ И СЪЩЕСТВУВАЩИ УСЛОВИЯ</b> .....	<b>4</b>
1.1. Визия за развитие .....	4
1.2. Цели и задачи на ПУП .....	4
<b>2. ОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА НА ТЕРИТОРИЯТА</b> .....	<b>5</b>
2.1. Териториален обхват .....	5
2.2. Анализ на територията .....	5
2.2.1 Природо-географски характеристики .....	5
2.2.2 Икономическа характеристика .....	5
2.2.3 Социална характеристика .....	6
2.2.4 Комуникационно-транспортна инфраструктура .....	6
2.2.5 Състояние на околната среда .....	7
2.2.6 Устройство и изграденост 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) .....	8
2.2.9 Зелени и пешеходни площи .....	8
2.2.10 Собственост на територията .....	8
2.2.11 Изводи за състоянието .....	8
<b>3. ПРОГНОЗНО РАЗВИТИЕ НА ТЕРИТОРИЯТА И УСТРОЙСТВЕНИТЕ ЗОНИ СЪОБРАЗНО ПРЕДВИЖДАНИЯТА НА СХЕМИТЕ И ПЛАНОВЕТЕ ОТ ПО-ГОРНА СТЕПЕН</b> .....	<b>8</b>
<b>4. ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ПРЗ</b> .....	<b>8</b>
<b>5. ПРОЕКТНО РЕШЕНИЕ НА ПУП</b> .....	<b>9</b>



Оперативна програма "Регионално развитие" 2007-2013

[www.bgregio.eu](http://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 – устройствено планиране  
урб. Силвия Чакърва – устройствено планиране  
урб. Мария Съботинова – устройствено планиране  
урб. Магдалена Кирчева – устройствено планиране  
урб. Елена Иванова – устройствено планиране  
урб. Калинка Вълчева – устройствено планиране  
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.bgregion.eu](http://www.bgregion.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 плановете**, 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](http://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 изготвяне 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 проект за изготвяне на ПУП за част от зона с потенциал за икономическо развитие (**ИКЗ**) по ИПГВР на гр. Бургас се основава на необходимостта от актуализиране на действащите за територията подробни устройствени планове с цел привеждането им в съответствие с формулираните в ИПГВР приоритети, цели, мерки и проектни идеи за одобрената зона с потенциал за икономическо развитие (**ИКЗ**). Актуализираният подробен устройствен план ще е основополагащ програмен документ за цялостното устройство на разглежданата територия и важен инструмент при 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 подобряване на инфраструктурата, осигуряване на достъп до спортни обекти, рекреационни дейности, насърчаване на творческите и спортни изяви на младите хора и инвестиции в тяхното развитие и здраве, ефективно използване на потенциала на Черно море и Бургаските езера за развитие на търговския обмен, бизнес развитието и туризма.

#### 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.

С изработения ПУП за част от зоната с потенциал за икономическо развитие (**ИКЗ**) се обезпечават устройственото планиране на имотите, попадащи в обхвата, чрез урегулирането на



Оперативна програма "Регионално развитие" 2007-2013

[www.bgregio.eu](http://www.bgregio.eu)

Инвестираме във Вашето бъдеще!

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

УПИ с подходящо отреждане и режим на застрояване, осигуряване на достъп до имотите, съобразено с действащия ПУП-ПУР на ПЗ „Север“ и предвиждане на обществени паркинги. С настоящия ПУП се осигурява провеждането на велоалеи в рамките на територията, включително и предвидената велоалея по ул. „Спортна“ съгласно проект Интегриран градски транспорт на град Бургас. Разработката взема под внимание специфичните характеристики на територията и най-вече наличието на Канал Вая, който създава потенциал за развитие на дейности, свързани със спорт и рекреация.

## 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 идентификатори по КК 07079.659.10, 07079.659.11, 07079.659.12, 07079.659.27, 07079.659.29, 07079.659.549, 07079.659.550. Границите на разглежданата територия са: на запад – път I-9, север – продължение на ул. „Крайезерна“, изток – улица и юг – ул. „Спортна“.

В процеса на разработване на ПУП-ПРЗ, Изпълнителя отбелязва, че е целесъобразно и необходимо към разработката да се включат имоти с идентификационни номера 07079.659.532, 07079.659.493 и 07079.659.491. Собствеността на тези имоти е общинска частна и са разположени в непосредствена близост до Канал Вая. В един от имотите е разположена съществуващата Гребната база, която функционално е свързана с Канал Вая.

Общата площ на територията, която е изследвана и планирана възлиза на 17,4 ха.

### 2.2. Анализ на територията

#### 2.2.1 Природо-географски характеристики

##### **Релеф**

Релефът на територията е предимно равнинен, с денивелация в западната и северозападната част на територията по границата на терена на Канал Вая.

##### **Инженерно-геоложка характеристика**

Районът се характеризира с високи подпочвени води. Той е разположен 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. 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. В границите на разработката



Оперативна програма "Регионално развитие" 2007-2013

[www.bgregio.eu](http://www.bgregio.eu)

Инвестираме във Вашето бъдеще!

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

попадат няколко терена с потенциал за развитие на икономически дейности. Близостта на територията до пристанището е предпоставка за развитие на такива активности.

### 2.2.3 Социална характеристика

#### **Спорт**

В град Бургас има потенциал за развитие на спортен риболов, който трябва да бъде насърчаван и финансиран за изграждане на кейове. Езеро Вая има потенциал за развитие на този вид спорт, поради естествения лиман от над 20 вида риба, благоприятно местоположение и предоставя възможност за провеждане на състезания.

### 2.2.4 Комуникационно-транспортна инфраструктура

Съществуващата улична мрежа е проведена по регулацията, действаща при първоначалното изграждане на територията. Състоянието на пътната настилка и на тротоарите във вътрешността на разработката е лошо. Улиците, които са контактни на територията са в сравнително добро състояние, но на места липсват тротоари.

Съществуващата функционална класификация на Първостепенната улична мрежа (ПУМ) на града е от улици I, II, III и IV клас. Според ОУП класификацията на улиците, които влизат в границата на разработката, е както следва:

- ул. Тодор Александров е II клас градска магистрала (първокласен път от Републиканската пътна мрежа);
- ул. Индустриална и ул. Спортна са улици III б клас;
- Останалата част от уличната мрежа са обслужващи улици V и VI клас.

Улиците, които поемат вътрешноградското движение са същите, които поемат и транзитното движение. Градски кореспонденции се извършват и по следните артерии от Главната улична мрежа, попадащи в разглежданата територия - ул. „Индустриална“ и ул. „Спортна“

#### **Масов обществен пътнически транспорт (МОПТ)**

Територията е осигурена от няколко автобусни линии, които минават основно по ул. „Тодор Александров“, ул. „Индустриална“ и ул. „Спортна“. Масовият обществен пътнически транспорт е представен от маршрутни таксите, автобуси и тролейбуси. В границите на разработката попада имота на „Бургасбус“ ЕООД, който обслужва автобусни и тролейбусни линии. „Бургасбус“ ЕООД е изцяло общинска собственост – заема доминираща позиция в обществения транспорт на Бургас и е с пазарен дял над 80%.

#### **Велосипедна мрежа**

В момента на разглежданата територия няма изградени велоалеи.

#### **Паркиране**

Паркирането на територията се осъществява основно по уличната мрежа в активни ленти за движение, както и в обособени паркоместа.

#### **Инженерно-техническа инфраструктура**

##### **Водоснабдяване**

В непосредствена близост до бул. Тодор Александров преминава водопровод с чугунени тръби с Ф700.

##### **Канализация**



Оперативна програма "Регионално развитие" 2007-2013

[www.bgregio.eu](http://www.bgregio.eu)

Инвестираме във Вашето бъдеще!

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

Канализационната мрежа е прокарана по вътрешната обслужваща улица между границата на разработката и терена на Петролната база, и по ул. „Индустиална“.

#### *Електроснабдяване*

В границите на разработваната територия преминава кабелна линия 20kV

#### *Газоснабдяване*

В източната част на територията по вътрешната обслужваща улица преминава трасе на разпределителен газопровод.

#### *Телекомуникации и съобщения*

В непосредствена близост до бул. „Тодор Александров“ преминава канална мрежа на БТК.

### **2.2.5 Състояние на околната среда**

Бургаско езеро "Вая" е включено в Националната мониторингова система за контрол на водните течения и басейни. Изключително неблагоприятно е положението му по отношение местоположението – в него се вливат пречистени, частично пречистени и непречистени води от промишлените предприятия на гр. Бургас, както и такива от реките Айтоска и Чакърлийска. Сериозен проблем на Община Бургас е нарушената връзка – затлачения канал Вая-Черно море.

При всеки по-обилен валеж, каналът прелива и наводнява пътя към кв. „Меден рудник“. Над 50 дка, обрасли с тръстики трябва да бъдат почистени, така че да не се пречи на птиците, гнездящи в защитените територии, разположени в близост.

Определящи за състоянието на атмосферния въздух в гр. Бургас са количеството и видът на емисираните замърсяващи вещества, климатичните условия и ситуирането на източниците на замърсяване. 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: ул. „Тодор Александров“ и ул. „Индустиална“.

### **2.2.6 Устройство и изграденост на градската среда**

В границата на разработваната територия застрояването е най-вече със сгради на транспорта и промишлеността. В някои имоти има пустеещи територии, нуждаещи се от почистване. В югозападната част на разглежданата територия се разполага Канал Вая.

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

В близост до границите на разработката се намира Професионална гимназия по морско корабоплаване и риболов „Свети Никола“, чийто имот е държавна публична собственост. С плана е необходимо да се осигури достъп до имота му.

Градският дизайн трябва да осигури комфорт и сигурност на населението и посетителите в градското пространство. Безспорен факт е трудността при осигуряване на безопасността на тези пространства. В някои части на територията липсват изобщо елементи на градската среда, а близостта на територията до Пристанище Бургас има определящо значение за визията на пространството. Важно е освен качество, да се търси удобство, достъпност за уязвимите групи и безопасност.





Оперативна програма "Регионално развитие" 2007-2013

[www.bgregio.eu](http://www.bgregio.eu)

Инвестираме във Вашето бъдеще!

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

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

В границите на разработката не попадат обекти на културното наследство с национално и регионално значение.

#### 2.2.9 Зелени и пешеходни площи

В разглежданата територия попада Канал Вая, който е изключителна държавна собственост.

#### 2.2.10 Собственост на територията

В границите на разработката собствеността на имотите е общинска частна, общинска публична, частна и изключителна държавна собственост.

#### 2.2.11 Изводи за състоянието

От направения анализ могат да се направят следните изводи:

- разглежданата територия попада в зона с предимно промишлено застрояване;
- територията се обслужва от тангиращите я улици от първостепенната улична мрежа и вътрешни обслужващи улици, за които е необходимо да се оптимизират и доразвият в контекста на бъдещите функции на територията;
- в имота на Канал Вая е необходимо да се обособят УПИ с подходящо предназначение;
- съгласно предвижданията на ИГТ на гр. Бургас е необходимо да се обособи УПИ на терена на „Бургасбус“ ЕООД и да се обособят трасета за велоалеи.

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

Изработването на ПУП за зона с потенциал за икономическо развитие (ИКЗ), определена от ИПГВР Бургас, използва за основа последно одобрена кадастрална карта и взема предвид предходния план за регулация (последният одобрен действащ план, на който се прави изменение) и Общ устройствен план на град Бургас, даващ и предписания за зони и в градската територия, и включва имоти с идентификатори по КК 07079.659.10, 07079.659.11, 07079.659.12, 07079.659.27, 07079.659.29, 07079.659.549, 07079.659.550, 07079.659.532, 07079.659.493 и 07079.659.491.

Цялостното пространство е подчинено на една обща логика и принципи на функционално и пространствено развитие.

### 4. ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ПРЗ

Таблица 1: Устройство зони и градоустройствени параметри

Описание	Устройствена зона	Градоустройствени параметри			
		Плътност %	Кинт	Озел %	Етажност
Зони за озеленяване, спорт и атракции	Од	10%	0,1	мин. 50%	до 1ет.
Предимно производствена	Пп1	40-80%	1-2,5	20-40%	до 3 ет.



Оперативна програма "Регионално развитие" 2007-2013

[www.bgregio.eu](http://www.bgregio.eu)

Инвестираме във Вашето бъдеще!

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

устройствена зона					(20м.)
-------------------	--	--	--	--	--------

## 5. ПРОЕКТНО РЕШЕНИЕ НА ПУП

ПУП е териториално устройствено приложен документ, който практически привежда в действие съответното законодателство на страната. Проектът решава специфичната проблематика на частта от зоната с потенциал за икономическо развитие (ИКЗ) определена от ИПГВР на гр. Бургас и допринася за развитието на избраната визия за развитие на населеното място.

С ПУП-а 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.

Територията, обект на разработката има основно предназначение по смисъла на чл. 7 ЗУТ „урбанизирана територия“. Конкретното предназначение на всеки имот в границите на зоната отчита необходимостта от определени функции и дейности.

ПУП отразява анализа за разглежданата територия от ИПГВР и предлага доразвиване и допълване на съществуващата функционална обособеност.

Проектът дефинира устройствени зони и режими, които са:

- Интегрируеми в устройствените планове и/или схеми от по-горна степен – ОУП на град Бургас;
- Съответстващи на приетите и действащи Общински план за развитие и Областна стратегия за регионално развитие на област Бургас до 2015 г.;

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

Настоящият план представлява изменение на действащ План за улична регулация на ПЗ „Север“ и първа регулация на поземлените имоти.

Дефинирани са устройствените режими според ОУП, с конкретни параметри.

### **Инженерно-техническа инфраструктура**

- Електроснабдяване

Новото решение е съобразено изцяло със съществуващата техническа инфраструктура и с общинския план за развитие на община Бургас.

- 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.

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



Оперативна програма "Регионално развитие" 2007-2013

[www.bgregio.eu](http://www.bgregio.eu)

Инвестираме във Вашето бъдеще!

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

### Комуникационно-транспортна система

В транспортно-комуникационно отношение, проектът в максимална степен се съобразява със съществуващата изградена улична мрежа, като я оптимизира и доразвива по отношение на ефективността ѝ. С проекта са предвидени допълнителни паркоместа (127 броя нови паркоместа) в улична регулация на наземно ниво, като по този начин се повишава качеството на средата и в максимална степен се стреми да удовлетвори нуждите от паркиране за района. С ПУП-а се предвижда паркирането да се осъществява в рамките на урегулираните поземлени имоти.

Проектът предвижда корекция на кръстовищата на бул. „Тодор Александров” с улиците „Спортна” и „Крайезерна”.

В обхвата на разработката се обособяват нови обслужващи улици, осигуряващи достъп до имотите.

Предвижда се улично озеленяване на тротоарите, които попадат в разработката.

За обслужващите улици VI клас са възприети следните габарити – ленти с размер 3,00 м. и минимален тротоар 1,50 м.

### Система обслужване

Проектът предвижда обособяване на две УПИ за спорт, озеленяване, благоустрояване и инфраструктура, разположени в непосредствена близост до УПИ за инфраструктура на Канал Вая, осигуряващи реализирането на допълващи го функции.

С плана са обособени три УПИ за производствени, складови и обществено-обслужващи дейности.

За реализация на предвижданията на проект Интегриран градски транспорт на град Бургас се обособява УПИ за гаражно депо, обществено обслужване, ремонтни дейности, метанстанция, складова база, офиси и административна сграда. Устройствените параметри са съобразени с нормативните изисквания.

Таблица 2: Баланс на територията

Елементи на територията на населеното място	Съществуващо положение		Предвиждане по устройствения план	
	обща площ в (ха)	в % от зоната	обща площ в (ха)	в % от зоната
1	2	3	5	6
<b>I. ГРАДСКА ЗОНА</b>				
<b>1. Терени за обществено обслужване</b>	<b>0,60</b>	<b>3,45%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
1.1. за обслужващи обекти на търговията	0,60	3,45%	0,00	0,00%
<b>2. Терени на производствените обекти</b>	<b>0,05</b>	<b>0,29%</b>	<b>1,92</b>	<b>11,06%</b>
2.1. складово-производствени предприятия	0,05	0,29%	1,92	11,06%



Оперативна програма "Регионално развитие" 2007-2013

[www.bgregion.eu](http://www.bgregion.eu)

Инвестираме във Вашето бъдеще!

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

<b>3. Терени на транспортната техническа инфраструктура, в т.ч. на:</b>	<b>12,55</b>	<b>72,13%</b>	<b>11,06</b>	<b>63,55%</b>
<b>3.1. улична мрежа и паркинги</b>	2,35	13,51%	3,03	17,41%
<b>3.2. автомобилния транспорт</b>	10,20	58,62%	8,03	46,14%
<b>4. Терени на друга техническа инфраструктура</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>1,15</b>	<b>6,60%</b>
<b>4.1. инфраструктура</b>			1,15	6,60%
<b>5. Зелени площи за широко обществено ползване</b>	<b>4,20</b>	<b>24,14%</b>	<b>3,27</b>	<b>18,80%</b>
<b>5.1. водни площи</b>	4,20	24,14%	0,00	0,00%
<b>5.2. спорт и атракции</b>	0,00	0,00%	3,27	18,80%
<b>Обща площ на територията</b>	<b>17,40</b>	<b>100%</b>	<b>17,40</b>	<b>100%</b>

## ГРАФИЧНА ЧАСТ

ОПОРЕН ПЛАН

ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ М 1:1000 В ЕДНА ЧАСТ

ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ М 1:1000 В ЕДНА ЧАСТ

ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ М1:1000 В ЕДНА ЧАСТ