



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 зоната с преобладаващ социален характер в обхват на ПИ с идентификатори 07079.653.1, 07079.653.2, 07079.653.4, 07079.653.5, 07079.653.6, 07079.653.7, 07079.653.8, 07079.653.9, 07079.653.11, 07079.653.12, 07079.653.13, 07079.653.14, 07079.653.15, 07079.653.16, 07079.653.17, 07079.653.18, 07079.653.19, 07079.653.21, 07079.653.22, 07079.653.23, 07079.653.24, 07079.653.25, 07079.653.27, 07079.653.29, 07079.653.30, 07079.653.31, 07079.653.32, 07079.653.33, 07079.653.34, 07079.653.35, 07079.653.36, 07079.653.37, 07079.653.38, 07079.653.39, 07079.653.40, 07079.653.41, 07079.653.42, 07079.653.43, 07079.653.45, 07079.653.46, 07079.653.47, 07079.653.470, 07079.653.48, 07079.653.556, 07079.653.557, 07079.653.563, 07079.653.564, 07079.653.565, 07079.653.566, 07079.653.582, 07079.653.583**  
(м. Бялата пръст)

**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; .....	6
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; .....	8
2.2.7 Обекти на обществено обслужване (образование, здравеопазване, административно обслужване, религия и култура, социален сервиз и други); .....	8
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>9</b>
<b>4. ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ПРЗ</b> .....	<b>9</b>
<b>5. ПРОЕКТНО РЕШЕНИЕ НА ПУП</b> .....	<b>10</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 – 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

инж. Живка Зюмбюлева – комуникационен план



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 зоната с преобладаващ социален характер (С1) 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 С1 и на основание чл. 125 от ЗУТ. Разработката попада върху неурегулирана територия в условията на чл.16 от Закона за устройство на територията.

#### 1.1. Визия за развитие

Изработването на проект за изготвяне на ПУП на част от зоната с преобладаващ социален характер (С1) по ИПГВР на гр. Бургас се основава на необходимостта от урегулиране на територията, с цел привеждането им в съответствие с формулираните в ИПГВР приоритети, цели, мерки и проектни идеи за одобрената зоната с преобладаващ социален характер (С1). Новият 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 С1 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.***

#### 1.2. Цели и задачи на ПУП

Целите и задачите на ПУП за част от зоната с преобладаващ социален характер (С1) 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 преобладаващ социален характер 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.



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

С изработването на ПУП за част от зоната с преобладаващ социален характер (С1) се определят площите за изграждане на обектите на социалната инфраструктура – публична собственост на озеленените площи, обединени в зелена система, и на общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура.

## 2. ОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА НА ТЕРИТОРИЯТА

### 2.1. Териториален обхват

Териториалният обхват на частта от зоната с преобладаващ социален характер (С1), определена от ИПГВР Бургас, за която ще се разработва проект за ПУП-ПРЗ, включва имоти с идентификатори по КК 07079.653.1, 07079.653.2, 07079.653.4, 07079.653.5, 07079.653.6, 07079.653.7, 07079.653.8, 07079.653.9, 07079.653.11, 07079.653.12, 07079.653.13, 07079.653.14, 07079.653.15, 07079.653.16, 07079.653.17, 07079.653.18, 07079.653.19, 07079.653.21, 07079.653.22, 07079.653.23, 07079.653.24, 07079.653.25, 07079.653.27, 07079.653.29, 07079.653.30, 07079.653.31, 07079.653.32, 07079.653.33, 07079.653.34, 07079.653.35, 07079.653.36, 07079.653.37, 07079.653.38, 07079.653.39, 07079.653.40, 07079.653.41, 07079.653.42, 07079.653.43, 07079.653.45, 07079.653.46, 07079.653.47, 07079.653.470, 07079.653.48, 07079.653.556, 07079.653.557, 07079.653.563, 07079.653.564, 07079.653.565, 07079.653.566, 07079.653.582, 07079.653.583.

Общата площ на територията, която е изследвана и планирана възлиза на **18,9 ха**.

### 2.2. Анализ на територията

#### 2.2.1 Природо-географски характеристики;

##### **Релеф**

Релефът в обхвата на разработката е с максимална денивелация от 30%, труден за застрояване. Изложението на склона е югоизток.

##### **Инженерногеоложка характеристика**

Теренът е изграден главно от скали от Бургаската група. Характерни за нея са висококалийевите алкални вулканити от типа на алкалните базалтоиди и алкалните трахити. Към групата принадлежат и секущи тела с аналогичен състав – силициеви и дайки, както и комагматични интрузии – алкални сиенити и алкални габроиди. Територията попада в Източносредногорската структурна зона. В тектонския ѝ строеж се открояват два структурни плана – горнокредитни скали – резултат от средноалпийски деформации, а вторият е късноалпийски.

От проведено инженерно-геолошко проучване в района е установено, че в дълбочина до 15м. се разкриват следните пластове:

Пласт 1 – насипи изпълнени от глина. Дебелината на пласта варира от 4 до 7 м.

Пласт 2 – прахова, прахова-песъчлива глина, с варовити включения и скални късове, твърдопластична.



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

Пласт 3 – Пясъчници и варовици, силно изветрели. Дебелината им не е премината до дълбочина 15 м.

### **Хидрогеоложка характеристика**

Най-голямо разпространение в района има горнокредния вулканоген и вулканогенно-седиментен комплекс. Той е носител на пресни и термални води.

Пресните води са свързани с горните, изветрителни нива, където образува издържан пукнатинен хоризонт. Подземните води в него са безнапорни.

Ниво на подземните води е установено на дълбочина 6м., като при силни валежи нивото чувствително се покачва.

Подхранването на карстовите води се извършва от инфилтрация на валежни води и в по-малка степен от реките. Дренирането им става от редица големи извори или експлоатационни сондажи.

Заключение: Терените са засегнати от свличания и следва да се предприемат мерки за неговото отводняване и укрепване в североизточната част. Това ще гарантира функционалните параметри и дълготрайната му експлоатация, ще спре ерозионните процеси по склона и ще запази целостта на изградения насип.

Препоръки: При провеждане на изкопни работи се допускат неукрепени вертикални откоси до 1.5м. дълбочина; при изкопни работи в същите материали на дълбочина до 3м се допуска максимален наклон на откосите при ненатоварена берма 1:0,50, а при натоварена със статичен или динамичен товар на минимално разстояние на 0,5м от горния ръб на откоса – 1:0,67.

Разкритата земна основа да не престоява продължително време на атмосферни влияния – валежи и замръзване.

Разработката принадлежи към район със сеизмична активност VII степен, със сеизмичен коефициент  $K_s=0,1$ .

*Забележка: При осъществяването на инвестиционно намерение е необходимо да се изготви подробно хидрогеолошко заснемане.*

#### **2.2.2 Икономическа характеристика;**

В границите на територията липсват дейности свързани с икономиката.

#### **2.2.3 Социална характеристика;**

В границите на разработката липсват обществени дейности.

#### **2.2.4 Комуникационно-транспортна инфраструктура;**

Към настоящият момент територията на бъдещият квартал „Бялата пръст“ е достъпна от към ж.к. Меден рудник по улица Източна тангента (улица от IIIб клас), която в обхвата на разработката е частично изградена. Съществуваща регулация предвижда Източна тангента да е с габарит 22 м.

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

Разглежданата територия не е достъпна с масов обществен градски транспорт.



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

### **Велосипедна мрежа**

Предвижда се изграждане на велоалея по Източна тангента в проект Интегриран градски транспорт, която да преминава по източния тротоар на Източна тангента. Тя е далечен приоритет, тъй като самата източна тангента не е изградена.

### **Инженерно-техническа инфраструктура**

#### **Водоснабдяване**

В източния тротоар на Източна тангента, между осови точки 123 и 142, минава водопровод с  $\phi 110$ , с дължина около 120 м.

#### **Канализация**

В границите на разработката няма канализация собственост на ВиК дружеството.

През имот с номер 07079.653.583 в разработката преминава дъждовна канализация и в имота са заснети две шахти. Тя е с крайна точка в имот с номер 07079.653.27.

Южно от територията се намира ПСОВ Меден Рудник, която е обновена и се предвижда нейното разширение. Към момента се изготвя предпроектно проучване за целите на проект за Воден цикъл на кв. Меден Рудник.

#### **Електроснабдяване**

В границите на разработваната територия се предвижда по ОУП електропровод високо напрежение.

Настоящата разработка не засяга действащите в момента разпределителна мрежа и съоръжения, улично осветление.

#### **Газоснабдяване**

В границите на разработката не е проведено газоснабдяване.

### **Телекомуникации и съобщения**

В границите на разработката не е проведен канал на телекомуникации и съобщения.

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

Източната граница на разработката е част от Мандренското езеро, изкуствено създаден водоем за пречистване на отпадни води от Лукойл Нефтохим Бургас АД. Прозрачността на водата се движи между 0.2 – 0.5 м и е почти винаги мътна. Водата е сладка, без колебания на солеността. В запазената лагунна част, до устието (Пода и Узунгерен) солеността е 3.65%. Площта и дълбочината на басейна се колебае значително в зависимост от степента на напълване. Отклоненията в качествата на водите на езерото са регистрирани по показателите PO4 и Робщ – много лошо и лошо състояние.

(Източник: Годишни Доклади за състоянието на околната среда, 2009 (стр.50), 2010 (стр.152), 2011 г (стр.40), - РИОСВ Бургас ), като се наблюдава тенденция за подобряване качеството на водите за 2011 г., сравнена с 2010 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

Основни източници на замърсяване са промишлеността, автотранспорта, битовото отопление. С най-голям относителен дял (около 50%) горивните инсталации на "Лукойл Нефтохим Бургас" АД. След тях се нарежда и автотранспорта с 23% и битовото отопление с твърди горива (малко над 21%) и промишлени горивни процеси на територията на Бургас – 6%. Останалите изследвани източници могат да се оценят като незначителни: горивни инсталации на училища и детски заведения – под 0.05%.

Определящи за състоянието на атмосферния въздух в град 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.

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

В обхвата на територията застрояването е от няколко временни постройки, които се намират в северозападните имоти на разработката.

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

На разглежданата територия липсват обекти на общественото обслужване.

#### **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, които са национално и регионално значение.

#### **2.2.9 Зелени и пешеходни площи;**

От двете страни на Източна тангента са разположени ивици за изолационно улично озеленяване.

#### **2.2.10 Собственост на територията;**

В границите на разработката собствеността е общинска частна, общинска публична, частна.

#### **2.2.11 Изводи за състоянието.**

От направения анализ могат да се направят следните изводи:

- В разглежданата територия няма застрояване.
- Уличната мрежа не обслужва всички части на територията. На места е необходимо да се урегулират и проектират нови улици, за да се създаде добра организация на движението, с което да се обслужат всички имоти в разработката и да се улесни трафика в кв. Меден Рудник.



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

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

Изработването на ПУП за зоната с преобладаващ социален характер (С1), определена от ИПГВР Бургас, използва за основа последно одобрена кадастрална карта и взима предвид Общия устройствен план на град Бургас, даващ предписания за зони в градската територия, и включва имоти с идентификатори по КК 07079.653.1, 07079.653.2, 07079.653.4, 07079.653.5, 07079.653.6, 07079.653.7, 07079.653.8, 07079.653.9, 07079.653.11, 07079.653.12, 07079.653.13, 07079.653.14, 07079.653.15, 07079.653.16, 07079.653.17, 07079.653.18, 07079.653.19, 07079.653.21, 07079.653.22, 07079.653.23, 07079.653.24, 07079.653.25, 07079.653.27, 07079.653.29, 07079.653.30, 07079.653.31, 07079.653.32, 07079.653.33, 07079.653.34, 07079.653.35, 07079.653.36, 07079.653.37, 07079.653.38, 07079.653.39, 07079.653.40, 07079.653.41, 07079.653.42, 07079.653.43, 07079.653.45, 07079.653.46, 07079.653.47, 07079.653.470, 07079.653.48, 07079.653.556, 07079.653.557, 07079.653.563, 07079.653.564, 07079.653.565, 07079.653.566, 07079.653.582, 07079.653.583. Имотите в разработката са реституирани.

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

Паркиране и гариране се извършва в рамките на урегулираните поземлени имоти.

Застроителните граници се съобразяват със сервитутите на инженерната инфраструктура.

Въздушни електропроводи в обхвата на разработката ще бъдат вкопани, както е заложено в ОУП за зоната, по протежението на Източна районна артерия (тангента).

Всички УПИ в западната част на разработката, граничещи с Източна районна артерия (тангента), имат застроителна линия, отстояваща от уличната регулация на 5м, като в този обхват (между улично регулационна линия и застроителна линия) собствениците трябва да засадят три реда едроразмерна растителност.

Имотите граничещи на запад с ПИ 26 и УПИ VI, кв. 188 имат задължителна застроителна линия на 10 м. от дъното на имота. Пространството да се използва за буферно озеленяване

Кръстовище на улица клас III б, Източна тангента, и улица VI клас, на осова точка 274, се решава с маркировка и светофарна уредба.

Движението при пресичане на улица IIIб и VI клас, осова точка 200, става само чрез вливане и отливане, поставени знаци за задължителен десен завой при вливане в IIIб клас (чрез маркировка и знаци по следния начин: движещите се от юг на север по източна тангента могат да направят десен завой, движещите се от север на юг по източна тангента не могат да направят ляв завой, движещите се по улица VI клас от изток на запад могат да направят само десен завой).



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

## 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 преобладаващ социален характер (С1) 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 зоната с преобладаващ социален характер (С1) 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 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 1: Устройство зони и градоустройствени параметри**

Описание	Устройствена зона	Градоустройствени параметри		
		Плътност %	Кинт	Озел %
Ниско жилищно строителство	Жм	до 60%	до 1	мин. 30%
Многофункционална устройствена зона с преобладаващо обществено обслужване	30/Смф	до 60%	до 3,0	мин. 30%

### Техническа инфраструктура

- Електроснабдяване

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



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

В следващи фази на проектиране /ТП, РП/ на електроснабдителната мрежа в гр. Бургас включва развитието на мрежата Ср.Н. и НН, изграждане на нови кабели Ср.Н и НН, поставяне на разпределителни касети.

Предвидени са нови трафопостове, които са обособени в отделни УПИ, като отстоянията са съгласно изискванията на ЗУТ и Наредба №7.

- Водоснабдяване и канализация

Разглежданата територия ще бъде взета предвид при изготвянето на предпроектно проучване за проект Воден цикъл на кв. Меден Рудник възложено на друг екип.

### **Комуникационно-транспортна система**

В транспортно комуникационно отношение, проектът в максимална степен се съобразява със съществуващата регулация на все още неизградената улица (Източна тангента), като усъвършенства и доразвива функциите ѝ. С проекта са предвидени две нови улици (от V клас), като по този начин ще се повиши качеството на средата, ще се обслужат новообразуваните УПИ и в максимална степен ще се удовлетворят нуждите на територията. Габаритът на новите улици (10м) е съобразен с бъдещото натоварване – платно 7м и тротоар по 1.5м за двете посоки на движение.

Запазваме тротоара от западната страна на Източна тангента, предвижда се нов от източната ѝ страна, с габарит 5м, който служи и за сервитут на бъдещия електропровод високо напрежение (предвиден по ОУП да мине подземно по дължината на Източна тангента).

С ПУП-ПРЗ се предвижда паркирането да се осъществява в рамките на имотите.

### **Разработка по Член 16 от ЗУТ**

Планът за регулация е изработен при условията на прилагане на чл. 16 от ЗУТ. За осъществяване на предвижданията на плана за реализиране на обекти на социалната и техническата инфраструктура, всички частни имоти са редуцирани с 25% /таблица 2 – подробната таблица по имоти/. Баланс на територията е представен графично в таблици 3, а баланс по Наредба № 8 е показан в таблица 4 и 5.

На всеки поземлен имот е определен равностоен урегулиран имот, като е съобразено местоположението му в местността, но не и с точните му кадастрални граници. Всички новоурегулирани поземлени имоти отговарят на изискванията на ЗУТ.

Планът за регулация е изработен на базата на кадастрална карта, одобрена по реда на Закона за кадастъра и имотния регистър с добавени елементи на специализирания кадастър за тази територия. Уличната регулация е обвързана с контактните зони на ж.к. Меден Рудник.

Показани са уличнорегулационните и вътрешните регулационни линии на урегулираните поземлени имоти, номерата на кварталите, устройствените зони, видът и очертаванията на уличната мрежа, в т.ч. бордюрни линии и тротоари и др., пешеходните зони и пространства, териториите за озеленяване, за инженерна инфраструктура и др.



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

Номерацията на осовите точки и кварталите е с арабски цифри, подредени последователно във възходящ ред на номерата.



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

Таблица 2: Подробна таблица по имоти

№ ПИ по КК	Площ Бруто	Площ в обхвата на зоната по чл.16 ЗУТ	Устр. зона	Квартал	УПИ	Площ след редукция	Редукция	Забележка	Собственост
	м <sup>2</sup>	м <sup>2</sup>				м <sup>2</sup>	%		
07079.653.1	1845,067	1845,067	Жм	186	I	1383,8	25		Частна
07079.653.2	3421,24	3421,24	Жм	185	I	2565,9	25		Частна
07079.653.4	5029,335	5029,335	Жм	185	V	3772,0	25		Частна
07079.653.5	3744,946	3744,946	Жм	186	II	2808,7	25		Частна
07079.653.6	2185,679	2185,679	Жм	186	III	1639,3	25		Частна
07079.653.7	2237,698	2237,698	Жм	186	IV	1678,3	25		Частна
07079.653.8	2078,909	2078,909	Жм	186	V	1559,2	25		Частна
07079.653.9	6217,912	6217,912	Жм	185	VI	4663,4	25		Частна
07079.653.11	4618,458	4618,458	Жм	185	X	3463,8	25		Частна
07079.653.12	3604,222	3604,222	Жм	185	XI	2703,2	25		Няма данни
07079.653.13	3538,967	3538,967	Жм	185	VII	2654,2	25		Няма данни
07079.653.14	3273,074	3273,074	Жм	186	VI	2454,8	25		Частна
07079.653.15	5281,417	5281,417	Жм	188	II	3961,1	25		Частна
07079.653.16	6537,734	6537,734	Жм	187	II	4903,3	25		Частна
07079.653.17	3394,838	3394,838	Жм	187	IV	2546,1	25		Частна
07079.653.18	2104,505	2104,505	Жм	187	I	1578,4	25		Няма данни
07079.653.19	3197,964	3197,964	Жм	187	XIV	2398,5	25		Няма данни

Този документ е създаден в рамките на проект BG161PO001/1.4-07/2010/004, „Интегриран план за градско възстановяване и развитие на гр. Бургас“, който се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма «Регионално развитие 2007-2013», съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския фонд за регионално развитие. Цялата отговорност за съдържанието на документа се носи от Община Бургас и при никакви обстоятелства не може да се счита, че този документ отразява официалното становище на Европейския съюз и Договарящия орган.



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

<b>07079.653.21</b>	799,678	799,678	Жм	186	X	599,8	25		Няма данни
<b>07079.653.22</b>	6403,241	6403,241	Жм	188	IV	4802,4	25		Частна
<b>07079.653.23</b>	2946,435	2946,435	Жм	187	XV	2209,8	25		Няма данни
<b>07079.653.24</b>	5999,437	5999,437	Жм	188	I	4499,6	25		Частна
<b>07079.653.25</b>	1100,057	1100,057	Жм	187	X	825,0	25		Частна
<b>07079.653.27</b>	4795,442	4795,442	Жм	188	III	3596,6	25		Частна
<b>07079.653.29</b>	2329,565	2329,565	Жм	186	VII	1747,2	25		Частна
<b>07079.653.30</b>	2204,282	2204,282	Жм	185	IX	1653,2	25		Частна
<b>07079.653.31</b>	1453,517	1453,517	Жм	185	VIII	1090,1	25		Частна
<b>07079.653.32</b>	3203,252	3203,252	Жм	188	VII	2402,4	25		Частна
<b>07079.653.33</b>	4045,916	4045,916	Жм	189	II	3034,4	25		Частна
<b>07079.653.34</b>	3223,547	3223,547	Жм	188	VIII	2417,7	25		Частна
<b>07079.653.35</b>	6389,644	6389,644	Жм	189	VII	4792,2	25		Частна
<b>07079.653.36</b>	1911,242	1911,242	Жм	189	III	1433,4	25		Частна
<b>07079.653.37</b>	2148,591	2148,591	Жм	189	IV	1611,4	25		Частна
<b>07079.653.38</b>	6190,458	6190,458	Жм	189	I	4642,8	25		Частна
<b>07079.653.39</b>	6805,041	6805,041	Жм	188	X	5103,8	25		Частна
<b>07079.653.40</b>	7352,263	7352,263	СМФ	188	IX	5514,2	25		Частна
<b>07079.653.41</b>	6040,81	6040,81	СМФ	189	V	4530,6	25		Частна
<b>07079.653.42</b>	11907,627	11907,627	СМФ	188	XIII	8930,7	25		Частна
<b>07079.653.43</b>	4386,584	4386,584	СМФ	189	VI	3289,9	25		Няма данни

Този документ е създаден в рамките на проект BG161PO001/1.4-07/2010/004, „Интегриран план за градско възстановяване и развитие на гр. Бургас“, който се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма «Регионално развитие 2007-2013», съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския фонд за регионално развитие. Цялата отговорност за съдържанието на документа се носи от Община Бургас и при никакви обстоятелства не може да се счита, че този документ отразява официалното становище на Европейския съюз и Договарящия орган.



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

<b>07079.653.45</b>	809,009	809,009	Жм			606,8	25		Общинска публична
<b>07079.653.46</b>	505,919	505,919	Жм			379,4	25		Общинска публична
<b>07079.653.47</b>	846,013	846,013	Жм			634,5	25		Общинска публична
<b>07079.653.470</b>	42382,294	20682,8405	ОЗ			15512,1	25	за озеленяване и път	Общинска частна
<b>07079.653.48</b>	777,69	777,69	Жм			583,3	25		Общинска публична
<b>07079.653.556</b>	1202,616	1202,616	Жм	185	III	902,0	25		Частна
<b>07079.653.557</b>	1202,409	1202,409	Жм	185	II	901,8	25		Частна
<b>07079.653.563</b>	1512,383	1512,383	Жм	187	VII	1134,3	25		Частна
<b>07079.653.564</b>	1512,272	1512,272	Жм	187	VI	1134,2	25		Частна
<b>07079.653.565</b>	1512,367	1512,367	Жм	187	XII	1134,3	25		Частна
<b>07079.653.566</b>	1512,624	1512,624	Жм	187	XIII	1134,5	25		Частна
<b>07079.653.582</b>	1202,502	1202,502	Жм	187	IX	901,9	25		Частна
<b>07079.653.583</b>	1202,57	1202,57	Жм	187	VIII	901,9	25		Частна

Този документ е създаден в рамките на проект BG161PO001/1.4-07/2010/004, „Интегриран план за градско възстановяване и развитие на гр. Бургас“, който се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма «Регионално развитие 2007-2013», съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския фонд за регионално развитие. Цялата отговорност за съдържанието на документа се носи от Община Бургас и при никакви обстоятелства не може да се счита, че този документ отразява официалното становище на Европейския съюз и Договарящия орган.





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

Таблица 3: Баланс на територията по чл. 16 от ЗУТ

Урегулирани поземлени имоти и терени, отредени за публични и общински мероприятия				
Устройствена зона	Квартал №	УПИ №	Площ кв. м	Предназначение
<b>Жм, Смф30</b>			33145,6	Улици, тротоари, пешеходни и вело алеи
<b>Жм</b>	кв. 185	IV	209,21	за трафопост
<b>Жм</b>	кв. 186	VIII	2268,57	за жилищно строителство
<b>Жм</b>	кв. 186	IX	1376,63	за жилищно строителство
<b>Жм</b>	кв. 186	XI	537,12	за трафопост
<b>Жм</b>	кв. 187	III	2036,42	за жилищно строителство
<b>Жм</b>	кв. 187	V	909,19	за жилищно строителство
<b>Жм</b>	кв. 187	XI	284,26	за трафопост
<b>Жм</b>	кв. 188	V	10913,53	за озеленяване и инфраструктура
<b>Жм</b>	кв. 188	VI	12651,7	за озеленяване
<b>Смф30</b>	кв. 188	XII	2982,7	за социална инфраструктура
<b>Жм</b>	кв. 188	XI	447,3	за трафопост

Този документ е създаден в рамките на проект BG161PO001/1.4-07/2010/004, „Интегриран план за градско възстановяване и развитие на гр. Бургас“, който се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма «Регионално развитие 2007-2013», съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския фонд за регионално развитие. Цялата отговорност за съдържанието на документа се носи от Община Бургас и при никакви обстоятелства не може да се счита, че този документ отразява официалното становище на Европейския съюз и Договарящия орган.



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

Площ в обхвата на територията по чл. 16 от ЗУТ - Обхват на разработката	188 429,80 кв.м.	188429,8
Площ на имоти общинска публична собственост	2938,631 кв.м.	2938,631
Площ на имотите, подлежащи на редукция	185 491,177 кв.м.	185491,18
Обща площ на редуцирани с 25% имоти	139 118,38 кв.м.	139118,38
25% площ от редукция на общински частни и частни имоти	46 372,794 кв.м.	49311,4
Обща площ на имотите публична общинска и частна общинска собственост след редукция	49 311,4 кв.м.	67762,3
Обща площ на новообразувани УПИ и терени, отредени за публични общински мероприятия	42 720,6 кв.м.	61171,4
Обща площ на новообразувани УПИ и терени, отредени за други дейности	6590,8 кв. м.	6590,8



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

Таблица 4: Баланс на територията по Наредба 8 от ЗУТ

БАЛАНС НА ТЕРИТОРИЯТА						
Елементи на територията на населеното място	Съществуващо положение			Предвиждане по устройствения план		
	обща площ в (ха)	в % от зоната	на жител м2	обща площ в (ха)	в % от зоната	на жител м2
1	2	3	4	5	6	7
<b>I. ГРАДСКА ЗОНА</b>						
<b>1. Нето терени за обитаване (жилищни квартали)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,0</b>	<b>10,79</b>	<b>56,96%</b>	<b>0,0</b>
1.1 нискоетажни жилищни зони	0,00	0,00%	0,0	10,79	56,96%	0,0
<b>2. Терени за обществено обслужване</b>	<b>17,88</b>	<b>94,88%</b>	<b>0,0</b>	<b>2,52</b>	<b>13,32%</b>	<b>0,0</b>
2.1. обекти на образованието, детски градини	0,00	0,00%	0,0	0,30	1,57%	0,0
2.2. здравеопазване и социално подпомагане	0,00	0,00%	0,0	0,00	0,00%	0,0
2.3. за обслужващи обекти на търговията	0,00	0,00%	0,0	0,00	0,00%	0,0
2.4. делово и административно обслужване	0,00	0,00%	0,0	0,00	0,00%	0,0
2.5. други обслужващи обекти	17,88	94,88%	0,0	2,23	11,75%	0,0
<b>3. Терени на транспортната техническа инфраструктура</b>	<b>0,96</b>	<b>5,12%</b>	<b>0,0</b>	<b>3,19</b>	<b>16,86%</b>	<b>0,0</b>
3.1. първостепенна улична мрежа и паркинги	0,64	3,41%	0,00	0,64	3,39%	0,0
3.1. второстепенна улична мрежа и паркинги	0,00	0,00%	0,0	1,52	8,03%	0,0

Този документ е създаден в рамките на проект BG161PO001/1.4-07/2010/004, „Интегриран план за градско възстановяване и развитие на гр. Бургас“, който се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма «Регионално развитие 2007-2013», съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския фонд за регионално развитие. Цялата отговорност за съдържанието на документа се носи от Община Бургас и при никакви обстоятелства не може да се счита, че този документ отразява официалното становище на Европейския съюз и Договарящия орган.



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

<b>3.2. тротоари и алеи</b>	0,32		0,0	1,03	5,44%	0,0
<b>4. Терени на друга техническа инфраструктура (енергоснабдяване)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,0</b>	<b>0,17</b>	<b>0,89%</b>	<b>0,0</b>
<b>5. Зелени площи за широко обществено ползване</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,0</b>	<b>2,36</b>	<b>12,44%</b>	<b>0,0</b>
<b>5.1. паркове, градини, скверове и др.</b>	0,00	0,00%	0,0	2,36	12,44%	0,0
<b>5.2. спорт и атракции</b>	0,00	0,00%	0,0	0,00	0,00%	0,0
<b>Обща площ на територията</b>	<b>18,84</b>	<b>100%</b>	0,0	<b>18,95</b>	<b>100%</b>	0,0



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

Таблица 5: Баланс на територията по Наредба 8 от ЗУТ

№ на квартал	№ на УПИ	Устройствена зона	Поземлен имот с установено предназначение	Етажност (височина в м)			Градоустройствени 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	
185	I 2, II 557, III 556, V 4, VI 9, VII 13, VIII 31, IX 30, X 11, XI 12	Жм			3 (10)		60	1	30	•			п
	IV		за трафопост										
186	I 1, II 5, III 6, IV 7, V 8, VI 14, VII 29, VIII, IX, X 21	Жм			3 (10)		60	1	30	•			п
	XI		за трафопост										
187	I 18, II 16, III, IV 17, V, XIV 19, XV 23	Жм			3 (10)		60	1	30	•			п



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

	VI 564, VII 563, VIII 583, IX 582, X 25, XII 565, XIII 566		за жилищно строителство и обществено обслужване		3 (10)		60	1	30	•			п
	XI		за трафопост										
<b>188</b>	I 24, II 15, III 27, IV 22, VII 32, VIII 34, IX 39	Жм			3 (10)		60	1	30	•			п
	V		за озеленяване и инженерна инфраструктура										
	VI		за озеленяване										
	X 40, XIII 42	СМФ30			5 (15)		60	3	30	•			п
	XI	СМФ30	за трафопост										
	XII	СМФ30	за социална инфраструктура		5 (15)		60	3	30	•			п
<b>189</b>	I 38, II 33, III 36, IV 37, VII 35	Жм			3 (10)		60	1	30	•			п
	V 41, VI 43	СМФ30			5 (15)		60	3	30	•			п



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

## ГРАФИЧНА 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*