



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

ИЗХ. № ПД-2130 (1)
ГР. БУРГАС 27. 07. 2023

ДО
„ОБЗОР МЕНИДЖМЪНТ“ АД

КОПИЕ ДО ОБЩИНА НЕСЕБЪР

Относно: План „Частично изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ I-948 (ПИ с ид. 53045.502.17 по КК) и УПИ XII-948 (ПИ с ид. 53045.502.18 по КК), кв. 5 по плана на гр. Обзор, община Несебър“, с възложител: „Обзор Мениджмънт“ АД

Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-2130/2023г. в РИОСВ-Бургас за цитирания план, която приемам като уведомление по чл.10, ал.1 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените зони, наричана за краткост Наредбата за ОС и на основание чл.6а, т.2 от същата, Ви уведомявам следното:

„Частично изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ I-948 (ПИ с ид. 53045.502.17 по КК) и УПИ XII-948 (ПИ с ид. 53045.502.18 по КК), кв. 5 по плана на гр. Обзор, община Несебър“ попада в обхвата на чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС.

За имотите, предмет на настоящата разработка, са издадени:

- Заповед № 716/07.10.2004 г. на Кмета на Община Несебър за частично изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ I-948, кв. 5 по плана на гр. Обзор, община Несебър (ПИ с ид. 53045.502.17 по КК), касаещ промяна в отреждането на имота от „за почивна станция“ в „за хотел“ и предвидено високоетажно строителство с установени градоустройствени показатели: Плътност – до 50%, Кинт – до 2,00, Височина – до 17,50 м и Озеленяване – мин. 50%.

- Заповед № 718/04.08.2006г. на вр. и.д. кмет на Община Несебър за изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ XII-948, кв. 5 по плана на гр. Обзор, община Несебър (ПИ с ид. 53045.502.18 по КК), касаещо промяна предназначението на имота от „за почивна станция“ в „за жилищно строителство“, при устройствени показатели, както следва: Плътност застр. – до 45%, Кинт – до 1,20, Височина – до 10,00 м и Озеленяване – мин. 40%.

С настоящото изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ I-948 (ПИ с ид. 53045.502.17 по КК) и УПИ XII-948 (ПИ с ид. 53045.502.18 по КК), кв. 5 по плана на гр. Обзор, община Несебър, се предвижда:

- обединяване на имотите в един нов УПИ с площ 12 451 кв. м, с отреждане „за хотел, жилищно строителство и КОО“ в устройствена зона „Ок“ и градоустройствени показатели: Плътност – до 30%, Кинт - 1,5, Височина – до 15,00 м и Озеленяване – мин. 50%.

- обособяване на нов УПИ XII на площ 81 кв. м, с отреждане „за трафопост“ в устройствена зона „Ц“, обезпечаваш съществуващия трафопост- сграда с идентификатор 53045.502.18.1, разположена в ПИ с ид. 53045.502.18. Допустимите градоустройствени показатели за новообразуван УПИ са: Плътност – до 60%, Кинт – до 0,6, Височина – до 4,00 м и Озеленяване – мин. 30%.



гр. Бургас, к-с Лазур, ул. „Перушица“ 67, ет.3, п.к.388
Тел: +359 56 813205, Факс: +359 56 813 200
e-mail: riosvbs@unacs.bg
www.riosvbs.com



В ПИ с идентификатор 53045.502.17 е реализирано строителство: сграда с идентификатор 53045.502.17.1 - апарт хотел „Казабланка“, със застроена площ 1164 кв. м; сграда с идентификатор 53045.502.17.2 - апартаментен хотел, брой етажи 7, застроена площ 763 кв. м; сграда с идентификатор 53045.502.17.3 - Сграда за енергопроизводство, застроена площ 18 кв. м.

В ПИ с идентификатор 53045.502.18 е реализирана сграда за енергопроизводство, застроена площ 12 кв. м.

Предвид наличните данни Ви уведомявам, че предложеното изменение на плана не очертава рамката на бъдещо развитие на инвестиционни предложения, които попадат в позициите на Приложения № 1 и 2, съответно към чл. 92 и чл. 93 от Закона за опазване на околната среда и не подлежи на регламентираните с Глава шеста от Закона процедури по преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка и/или оценка на въздействието върху околната среда, задължителна екологична оценка и/или задължителна оценка на въздействието върху околната среда.

Имотите, предмет на плана не попадат в границите на защитени територии, по смисъла на Закона за защитените територии, както и не попадат в границите на защитени зони, определени по реда на Закона за биологичното разнообразие (Натура 2000). Най-близо е разположена защитена зона BG0002044 „Камчийска планина“ за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-132/10.02.2012 г. на министъра на околната среда и водите (ДВ, бр. 23/2012 г.), изм. със Заповед № РД-77/28.01.2013 г. (ДВ, бр. 10/2013г.).

Предвид гореизложеното, отчитайки местоположението на имотите (в регулацията на гр. Обзор, с реализирано строителство в тях) и характера на плана, считам че при одобряването му няма вероятност от отрицателно въздействие върху посочената по-горе близкостояща защитена зона. В тази връзка на основание чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС Ви уведомявам, че преценката на компетентния орган е, **че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.**

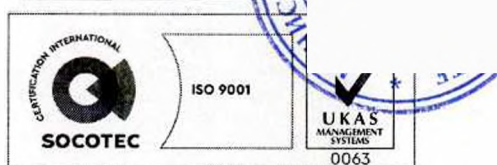
След извършена проверка по наличната към момента в РИОСВ-Бургас цифрова информация и модели за разпространение на дюнни природни местообитания по Черноморското крайбрежие е установено, **че в имота няма пясъчни дюни.** Настоящото становище по отношение на пясъчните дюни, предвид Заповед № РД-299/29.03.2013г. на Министъра на околната среда и водите, следва да се счита и като становище по смисъла на §25, ал.3 на Закона за устройство на Черноморското крайбрежие.

С документацията е представено Задание по чл. 125 от ЗУТ и настоящото писмо може да бъде прието от Община Несебър като становище по чл.125, ал.7 от Закона за устройство на територията.

Настоящото писмо се отнася само за заявените параметри на план и не отменя необходимостта от получаване на съгласувания или разрешителни, предвидени в други закони и подзаконови нормативни актове.

При всички случаи на промяна в параметрите на план или на някои от обстоятелствата, при които е издадено настоящото писмо възложителят е длъжен да уведоми незабавно РИОСВ-Бургас за промените.

ПАВЕЛ МАРИНОВ
Директор на РИОСВ



„Перущица“ 67, ет.3, п.к.388
3205, Факс: +359 56 813 200
e-mail: riosvbs@unacs.bg
www.riosvbs.com

