



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

ИЗХ. № ПД-738 (16)
ГР. БУРГАС 13. 11. 2023

ДО:

„ФИТНЕС КАМП“ ООД

ГР. БУРГАС, Ж.К. «ИЗГРЕВ», БЛ. 67, ВХ. 3, ЕТ. 6, АП. 11

ЯНЧО НИКОЛОВ

ГР. БУРГАС,

БОЖИДАР ПОЖАРЛИЕВ

ГР. БУРГАС,

ДОНКА ПОЖАРЛИЕВА

ГР. БУРГАС,

КОПИЕ ДО

ОБЩИНА БУРГАС

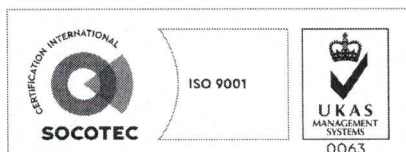
ОТНОСНО: „Изменение на ПУП-ПР за УПИ УПИ VII-506, УПИ I-458, УПИ V-340, УПИ VI-339, УПИ XX-456 и УПИ XXI-459 в кв. 4 по плана в.з. „Минерални бани“, гр. Бургас“, с възложители: „ФИТНЕС КАМП“ ООД, ЯНЧО НИКОЛОВ, БОЖИДАР ПОЖАРЛИЕВ, ДОНКА ПОЖАРЛИЕВА

Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-738(15)/2023 г. 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 - *Наредбата за ОС*, на основание чл. 6а, т. 2 от същата Наредба, Ви уведомявам за следното:

„Изменение на ПУП-ПР за УПИ УПИ VII-506, УПИ I-458, УПИ V-340, УПИ VI-339, УПИ XX-456 и УПИ XXI-459 в кв.4 по плана в.з. „Минерални бани“, гр. Бургас“, попада в обхвата на чл. 2, ал. 2 от *Наредбата за ОС*.

За имотите, предмет на настоящото изменение на ПУП-ПР, е налично следното:

- Писмо с изх. № ПД-738(1)/04.04.2018г., издадено от Директора на РИОСВ-Бургас за ИП „Изграждане на къща за гости с фитнес, спа услуги, ЗОХ и басейни в новообразуван имот, получен от обединяване на УПИ VII, УПИ VIII, УПИ IX и УПИ XIII, кв. 4, в. з. „Минерални бани“, град Бургас“, с възложител: „Фитнес Камп“ ООД, с което е определено, че дейностите, свързани с реализация на ИП не попаднат 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, както и на процедури по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.



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



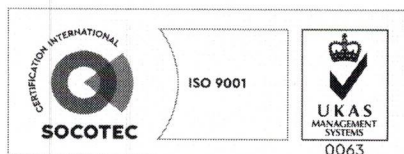
- Писмо с изх. № ПД-738(3)/29.05.2020 г., издадено от Директора на РИОСВ-Бургас за план/програма: „Изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ VII-483, УПИ XI-338 и УПИ XII-46, кв. 4 по плана на в.з. „Минерални бани“, гр. Бургас, общ. Бургас (ПИ с идентификатори 07079.701.483, 07079.701.457 и 07079.701.46 по КК), с цел обединяване на имотите“ с възложител: „Фитнес Камп“ ООД, с което е определил, че предложеният план 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 подлежат на регламентираните с Глава шеста от Закона процедури, както и че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС;

- Писмо с изх. № ПД-738(5)/05.03.2021 г., издадено от Директора на РИОСВ-Бургас за инвестиционно предложение: „Изграждане на плътна ограда в ПИ с идентификатор 07079.701.506 по КК, УПИ VII-506, кв. 4 по плана на в.з. „Минерални бани“, гр. Бургас, община Бургас“, с възложител: „Фитнес Камп“ ООД, с което е определил, че дейностите, свързани с реализацията на инвестиционното предложение не попадат в позициите на Приложения № 1 и 2, съответно към чл. 92 и чл. 93 от Закона за опазване на околната среда и не подлежат на регламентираните с Глава шеста от Закона процедури, както и че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.

- Писмо с изх. № ПД-2530, 738/08.11.2021г., издадено от Директора на РИОСВ-Бургас за ИП: „Изграждане на апартаментен хотел и преработка по време на строителство на къща за гости с фитнес, СПА услуги, ЗОХ и басейни в ПИ с идентификатор 07079.701.506 по КК на град Бургас /УПИ VII-506, кв. 4 по плана на в. з. „Минерални бани“, град Бургас/“, с което е определено, че дейностите, свързани с реализация на ИП не попаднат 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, както и на процедури по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.

- Писмо с изх. № ПД-738(9)/18.08.2022г., издадено от Директора на РИОСВ-Бургас за «Преработка по време на строителство на инвестиционно предложение: „Изграждане на апартаментен хотел в УПИ VII-506, кв.4 по плана на в.з „Минерални бани“, гр. Бургас (ПИ с идентификатор 07079.701.506 по КК)“ с възложител: „ФИТНЕС КАМП“ ООД, с което е определено, че дейностите, свързани с реализация на ИП не попаднат 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, както и на процедури по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.

- Заповед №253/06.03.1990 г. на Общински народен съвет Бургас, изменен с Решение №29-11/25.07.2017г. на Общински съвет - Бургас за одобрен ПУП-ПРЗ УПИ XI-338 и УПИ XII-46 в кв. 4 с отреждане „за вилно строителство“ с показатели за застрояване за устройствена зона Ов, както следва: Пл.застр. до 40%; Кинт до 0,8; Позел.мин.50%; Нк.к. до 7м.



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



- Заповед №808/01.04.2019 г. на Заместник-кмет „Строителство, инвестиции и регионално развитие“ на Община Бургас, е изменен ПУП-ПРЗ за УПИ VII-338, УПИ VIII-45, УПИ X-457, УПИ IX-338, кв.4, с което всички УПИ се обединяват в един нов общ УПИ VII-483, с функционално отреждане „за вилно строителство“, с предвидено в него ново свободно вилно застрояване с показатели за застрояване за устройствена зона Ов, съгласно действащ ПУП, както следва: Височина до 7м., Пл.застр. до 40%, Кинт до 0,8, Пл озел. 50%. Със Заповед № 2182/28.08.2019г. на зам. кмет „Строителство, инвестиции и регионално развитие“ на община Бургас е одобрено изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ VII-483, УПИ XI-457 и УПИ XII-46 в кв. 4 по плана на в.з. „Минерални бани“, гр. Бургас (ПИ с идентификатори 07079.701.483, 07079.701.457 и 07079.701.506 по КК), с което трите УПИ се обединяват в един нов общ УПИ, отреден за ПИ с проектен идентификатор 07079.701.506 по КК, при запазване на застрояването, за което е издадено Разрешение за строеж № О-120/22.10.2019г., с предвидено застрояване към нея на нормативно отстояния от новопредвидените дворищно-регулационни граници с показатели на застрояване в съответствие с устройствена зона „Ов“, както следва: височина до 7м, плътност на застрояване до 40%, Кинт до 0,8, озеленяване 50% и задължително паркиране в границите на УПИ.

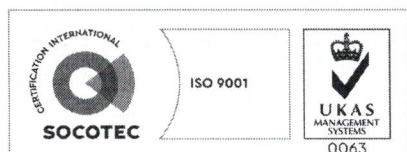
- Заповед № 2182/28.08.2019 г. на Заместник-кмет „Строителство, инвестиции и регионално развитие“ на Община Бургас, е одобрено изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ VII-483, УПИ XI-457 и УПИ XII-46 в кв.4 по плана на в.з. „Минерални бани“, гр. Бургас ПИ с идентификатори 07079.701.483, 07079.701.457 и 07079.701.46 по КК, с което трите се обединяват в нов УПИ, отреден за ПИ с идентификатор 07079.701.506 по КК, при запазване на застрояването за което е издадено Разрешение за строеж № 0-120/22.10.2019г., с предвидено застрояване към нея, на нормативни отстояния от дворищно-регулационни граници с показатели на застрояване в съответствие с устройствена зона „Ов“, както следва: : Височина до 7м., Пл.застр. до 40%, Кинт до 0,8, Пл озел. минимум 50% и задължително паркиране в границите на УПИ.

- Заповед №2082/28.28.2020г., издадена от Община Бургас, с което се одобрява изменение на ПУП за бивш УПИ VII-483, бивш УПИ XI-338 и бивш УПИ XII-46, всички представляващи собственост на „ФИТНЕС КАМП“ ООД, с което същите са обединени в нов УПИ VII-506, при запазване на отреждането и показателите за застрояване съгласно действащ ПУП, одобрен с Решение на ОС-Бургас №29-11/25.07.2017 г. и Заповед №808/01.04.2019 г. на Зам. Кмет на община Бургас, както следва: Височина до 7,00 м, Плътност до 40%, Кинт до 0,8, Озеленяване мин.50%.

За УПИ VII-483 е издадено Разрешение за строеж № 0-120/22.10.2019г. от Община бургас, с което е разрешено строителство на „Къща за гости със ЗОХ, фитнес, медикъл СПА център и открит басейн, сградни ВиК отклонения“. Съгласно протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа от 31.01.2020г. строителството е започнато.

За строеж „Апартаментен хотел“ в УПИ VII-506, кв.4 по плана на в.з. „Минерални бани“, гр. Бургас, имот с идентификатор 07079.701.506 по КК на гр. Бургас е издадено Разрешение за строеж № О-98/18.11.2021г. от архитект в Община Бургас.

С настоящото изменение на ПУП-ПР за УПИ VII-506, УПИ I-458, УПИ V-340, УПИ VI-339, УПИ XX-456 и УПИ XXI-459 в кв.4 по плана в.з. „Минерални бани“, гр. Бургас, се предвижда обединяване на имотите в един нов УПИ, който ще е с площ от 5882 кв.м.



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



колкото е и сбора от площите на УПИ в обхвата на изменението. Новият УПИ ще бъде VII-528 в кв.4 по регулационния план на в.з. „Минерални бани“, гр. Бургас, като за него ще има отреден нов ПИ с идентификатор 07079.701.528 по КК, за който има издадено Удостоверение от СГКК-гр. Бургас. Имотите, предмет на изменението се намират в североизточната част по регулационния план на в.з. „Минерални бани“, гр. Бургас и за тях има влязъл в сила План за регулация и застрояване, в който са показани точните граници на УПИ и показателите за застрояване.

Предвид наличните данни Ви уведомявам, че изменението 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.

УПИ УПИ VII-506, УПИ I-458, УПИ V-340, УПИ VI-339, УПИ XX-456 и УПИ XXI-459 в кв.4 по плана в.з. „Минерални бани“, гр. Бургас **не попадат** в границите на защитени територии, определени по реда на Закона за защитените територии и в защитени зони по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (Натура 2000 места). Най-близко /северно сборната площ граничи/ е разположена защитена зона BG 0000151 “Айтоска планина” за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, обявена със Заповед № РД-1018/17.12.2020 г. (ДВ, бр. 17/26.02.2021 г.), изменена и допълнена със Заповед № РД-717/28.09.2023 г. (ДВ, бр. 83/2023 г.) и двете на министъра на околната среда и водите.

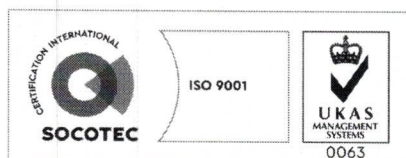
Предвид гореизложеното, отчитайки местоположението (във вилна зона, извън защитени зони) и характера на изменение на плана (обединяване на урегулирани, частично застроени имоти), считам че няма вероятност от отрицателно въздействие върху защитена зона BG 0000151 “Айтоска планина” за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна. 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.**

Настоящото писмо се отнася само за заявените параметри на плана 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 плана 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-Бургас



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

