



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

ИЗХ. № ПД-1048(1)

ГР. БУРГАС 23. 04. 2024

ДО

„КАЛИСТО ИНВЕСТ ГРУП“ ЕООД

ГР. БУРГАС, Ж.К. „ЛАЗУР“ БЛ. 166, ВХ. Б, ЕТ. 4, АП. 19

„НЕД 1“ ЕООД

ГР. БУРГАС, УЛ. „РИЛСКА“ № 31, ЕТ. 5

„ПЕГАС – 93“ ЕООД

ГР. ПЛОВДИВ, РАЙОН СЕВЕРЕН, УЛ. „МАРИЦА“ № 25

КОПИЕ ДО ОБЩИНА БУРГАС

Относно: План „Изменение на ПУП – ПРЗ за УПИ XXV-2035, кв. 28 (ПИ с идентификатор 07079.2.2035 по КК), гр. Бургас, общ. Бургас“ с възложители: „Калисто Инвест Груп“ ЕООД, „Нед 1“ ЕООД и „Пегас – 93“ ЕООД

Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-1048/2024г. 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:

„Изменение на ПУП – ПРЗ за УПИ XXV-2035, кв. 28 (ПИ с идентификатор 07079.2.2035 по КК), гр. Бургас, общ. Бургас“ попада в обхвата на чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС.

За имота е налична следната документация:

- Писмо изх. № ПД-2317(1)/03.11.2020 г., на Директора на РИОСВ – Бургас за план „ПУП-ПРЗ за поземлен имот с идентификатор 07079.2.2035 по КК на гр. Бургас в кв. 28, община Бургас“, с възложители: „Ким Инвест“ ООД и „Пегас – 93“ ЕООД, с което е определил, че планът не подлежи на процедури по преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка или задължителна екологична оценка, както и че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС. С писмото е разгледано, обособяването на нов УПИ, с отреждане „за складово-производствени дейности, обществено обслужване, обитаване и ТП“ в устройствена зона 13/Смф;

- Заповед № 691/11.03.2021 г. на Зам. Кмет на Община Бургас за одобрен ПУП-ПРЗ, за имота, с цел обособяване на един нов УПИ, с функционално отреждане „За складово-производствени дейности, обществено обслужване, обитаване и ТП“. Съгласно действащ ОУП на Община Бургас, одобрен с Решение №51-1/21.07.2011 г. на Общински съвет Бургас, изменен с Решение №28-10/30.11.2021 г. на Общински съвет Бургас, имотът попада в границите на

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



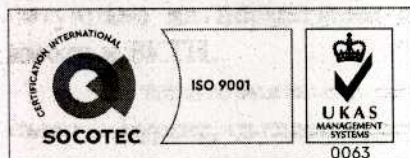
новообособена устройствена подзона 13/Смф3, с параметри на застрояване: Плътност до 60%, Кинт до 3,0, Височина над 15 м и озеленяване мин. 30%.

- Решение № БС-42-ЕО/01.10.2021г., на Директора на РИОСВ – Бургас за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка, с характер да не се извършва ЕО за „Частично изменение на ОУП на гр. Бургас в обхват на част от Устройствова зона 13/Смф в предвиденото разширение на строителните граници на гр. Бургас включваща имоти с № 07079.2.1992, 07079.2.1993, 07079.2.2670, 07079.2.2669, 07079.2.2002, 07079.2.2005, 07079.2.2012, 07079.2.2033, 07079.2.3468, 07079.2.3464, 07079.2.2464, 07079.2.2468, 07079.2.2406, 07079.2.2129, 07079.2.2151, 07079.2.1994, 07079.2.2003, 07079.2.2826, 07079.2.2759, 07079.2.2034, 07079.2.2435, 07079.2.3467, 07079.2.3470, 07079.2.2042, 07079.2.2469, 07079.2.2397, 07079.2.2401, 07079.2.2145, 07079.2.1996, 07079.2.3463, 07079.2.2008, 07079.2.2015, **07079.2.2035**, 07079.2.2431, 07079.2.3469, 07079.2.3471, 07079.2.2043, 07079.2.2046, 07079.2.2399, 07079.2.2402, 07079.2.2560, 07079.2.1998, 07079.2.3462, 07079.2.2009, 07079.2.2016, 07079.2.2355, 07079.2.2436, 07079.2.3461, 07079.2.2018, 07079.2.2541, 07079.2.2047, 07079.2.2362, 07079.2.2403, 07079.2.2148, 07079.2.1999, 07079.2.3461, 07079.2.2032, 07079.2.2534, 07079.2.2437, 07079.2.2040, 07079.2.2542, 07079.2.2048, 07079.2.2405, 07079.2.2147, 07079.2.2000, 07079.2.2004, 07079.2.2011, 07079.2.3195, 07079.2.2535, 07079.2.2456, 07079.2.3463, 07079.2.2463, 07079.2.2467, 07079.2.2405, 07079.2.2364, 07079.2.2407, 07079.2.2150, 07079.2.2152, 07079.2.2660 и 07079.2.2661 по КК на гр. Бургас, община Бургас“, съзложител: Община Бургас“. С Решението е разгледано промяна в устройствената зона на гореситираните имоти **от 13/Смф, се обособява нова устройствена подзона 13/Смф3.**

С изменението на ПУП-ПРЗ се предлага за УПИ XXV-2035, кв. 28 (ПИ с идентификатор 07079.2.2035 по КК), гр. Бургас, общ. Бургас да се установи устройствена зона 13/Смф3, да се промени функционалното му отреджване от „за складово-производствени дейности, обществено обслужване, обитаване и ТП“ в „за жилищно строителство“, като се променят и допустимите показатели за застрояване в съответствие с допустимите за устройствената зона, както следва: Плътност на застрояване до 60%, Кинт до 3, Височина над 15 м., Мин. озеленяване 30%. В съответствие с предвижданията на действащия ПУП в имота ще се осигури възможност за изграждане на БКТП, който ще се разположи в източната част на парцела като допълващо застрояване. Паркирането и транспортното обслужване е предвидено в границите на имота. Вовоснабдяването и електрозахранването на парцела ще се осъществи чрез присъединяване към съществуващите мрежи в района. С изменението на плана в УПИ се предвижда изцяло ново основно застрояване, в условията на комплексно основно застрояване с височина над 15 м, ситуирано на нормативни отстояния от дворишно – регулационните граници със съседните имоти и БКТП.

За територията е в сила ПУП-ПУР, одобрен с Решение № 43/26.06.2018 г. на Общински съвет – Бургас, съгласно което имотът попада в границите на кв. 28. Действащата регулационна граница от североизток не се променя с ПУР. В тази посока преминава обслужваща улица, утвърдена с ПУП-ПУР, по която се осъществява основният достъп до имота между о.т. 293 и о.т. 294. Съгласно ПР е възможно да се осигури и втори вход – изход за допълнителен достъп до имота откъм югозапад – от съществуваща улица между о.т. 286 и о.т. 287.

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



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



оценка на въздействието върху околната среда, задължителна екологична оценка и/или задължителна оценка на въздействието върху околната среда.

Имотът, предмет на плана не попада в границите на защитени територии, по смисъла на Закона за защитените територии и не попада в границите на защитени зони, определени по реда на Закона за биологично разнообразие (Натура 2000). Най-близо (0,77 км) е разположена защитена зона BG0000270 „Атанасовско езеро” за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-839/2008г. (ДВ, бр. 108/2008г.), изменена и допълнена със Заповед № РД-309/31.03.2021г. за опазване на дивите птици и за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна (ДВ, бр. 48/08.06.2021г.), изм. и доп. със Заповед № РД-717/28.09.2023г. (ДВ, бр. 83/2023г.) всички на министъра на околната среда и водите.

Предвид гореизложеното, отчитайки местоположението на имота (извън границите на защитена зона), приключилите процедури и характера на плана, считам че при одобряването му няма вероятност от отрицателно въздействие върху посочената по-горе най-близо разположена 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 дюни 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 устройството на Черноморското крайбрежие.

С документацията е приложено Техническо задание за изготвяне на проект за изменение на ПУП – ПРЗ за УПИ XXV-2035, кв. 28, поземлен имот с идентификатор 07079.2.2035 по КК на гр. Бургас, в устройствена зона 13/Смф3, по действащ ПУР за територията между път I – 6 „Бургас – София“, път I – 9 „Бургас – Варна“, Северен обходен път и ул. „Транспортна“, в разширението на строителните граници на гр. Бургас, в устройствена зона 13/Смф, 7/Оз, 07079/22 и 07079/24 по одобрен ОУП на гр. Бургас, с който се обособяват обслужващи улици, инфраструктурни коридори, пешеходни зони и нови квартали от 1 до 30 и се урегулират в тях нови УПИ, отредени за КПС, за ТП и за инженерно – техническа инфраструктура и озеленяване, което може да бъде прието от Община Бургас и като становище по чл.125, ал.7 от Закона за устройство на територията.

Настоящото се отнася само за заявените параметри на плана и не отменя необходимостта от получаване на съгласувания или разрешителни, предвидени в други закони и подзаконовни 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



ISO 9001



гр. Бургас, к-с Лазур, ул. „Перущица“ 67, ет.3, п.к.388

Тел: +359 56 813205, Факс: +359 56 813 200

e-mail: riosvbs@unacs.bg

www.riosvbs.com



