



# РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

## Министерство на околната среда и водите

### Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

ИЗХ. № ПД-3767 (S)  
ГР. БУРГАС 27. 06. 2024

СТОЯН ЖЕЛЯЗКОВ  
ЯНИ ЖЕЛЯЗКОВ  
ГР. БУРГАС,  
„ИМОТИ“ ООД  
ГР. БУРГАС, УЛ. „СЕРДИКА“ № 1

КОПИЕ ДО  
ОБЩИНА БУРГАС

**Относно:** Инвестиционно предложение „Изграждане на двуфамилна вилна сграда в УПИ XIII-2888 по плана на в.з. „Минерални бани“, землище на кв. Банево, гр. Бургас, общ. Бургас (ПИ с идентификатор 07079.13.2888 по КК)“, с възложители: Стоян Желязков, Яни Желязков и „Имоти“ ООД

Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-3767(4)/2024г. в РИОСВ-Бургас за цитираното инвестиционно предложение, 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:

Инвестиционно предложение „Изграждане на двуфамилна вилна сграда в УПИ XIII-2888 по плана на в.з. „Минерални бани“, землище на кв. Банево, гр. Бургас, общ. Бургас (ПИ с идентификатор 07079.13.2888 по КК)“ попада в обхвата на чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС.

Директорът на РИОСВ-Бургас е издал писмо с изх. № ПД № 3767(3)/13.02.2024г. за план „Изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ XIII-159, УПИ XIV-159, УПИ XV-159 и УПИ XVI-159 по плана на в.з. „Минерални бани“, землище на кв. Банево, гр. Бургас, общ. Бургас /ПИ с идентификатори 07079.13.1050, 07079.13.1051, 07079.13.1053 и 07079.13.1054 по КК)“, с възложители: Стоян Желязков, „Имоти“ ООД и Яни Желязков, с което е определил, 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 оценка на въздействието върху околната среда, както и на процедури по реда на Глава втора от Наредбата за ОС. С писмото е разгледано обединяването на 4 имота в един нов УПИ, с функционално отреждане „за вилни сгради“. Отражено е още, че горесцитираните имоти са част от бивш имот пл. № 159 и бивш пл. № 173, за които има издадена Заповед № 1895/01.11.2006г. на зам. Кмета на Община Бургас, от които се обособяват горесцитираните имоти и още 6 нови УПИ (УПИ VII-173, УПИ VIII-173 (ПИ с ид. 07079. 13.1044), УПИ IX-173, УПИ X-173, УПИ XI-173 и УПИ XII-173) и издадено Разрешение за строеж № И-147/23.09.2008г., от гл. архитект на Община Бургас за обект „Вилна сграда в УПИ VIII-173(ПИ с ид. 07079. 13.1044)“, т.е. имотите представляват урбанизирана територия.

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](mailto:riosvbs@unacs.bg)

[www.riosvbs.com](http://www.riosvbs.com)





Със Заповед № 544/21.02.2024г., издадена от зам. кмета на Община Бургас, е одобрено изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ XIII-159, УПИ XIV-159, УПИ XV-159 и УПИ XVI-159 по плана на град Бургас, община Бургас /ПИ с идентификатори 07079.13.1050, 07079.13.1051, 07079.13.1053 и 07079.13.1054 по КК/, с което всички УПИ се обединяват в един нов имот с проектен идентификатор 07079.13.2888, със запазване на функционалното отреджване „за вилни сгради“, с предвидено ново свободно застрояване, при установяване на следните показатели на застрояване за устройствена зона 3/Ов, както следва: Височина – до 7,00м, Плътност – до 20%, Кинт – до 0.8 и Озеленяване – мин. 70%.

С настоящото инвестиционно предложение, се предвижда изграждане на една двуфамилна вилна сграда в новообособения УПИ XIII-2888 по плана на в.з. „Минерални бани“, землище на кв. Банево, гр. Бургас, общ. Бургас (ПИ с идентификатор 07079.13.2888 по КК). Обектът ще се изпълни със стоманобетонова конструкция, с оградящи стени от тухли. Паркирането ще е в рамките на имота. Възложителят декларира, че водоснабдяването и канализирането на имота ще се осъществят от инфраструктурата на „ВиК“ ЕАД-град Бургас.

Дейностите, свързани с реализация на настоящото инвестиционно предложение не попадат в позициите на Приложения № 1 и № 2, съответно към чл. 92 и чл. 93 от Закона за опазване на околната среда (ЗООС) и не подлежат на процедури по реда на Глава шеста от ЗООС (преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка и/или оценка на въздействието върху околната среда, задължителна екологична оценка и/или оценка на въздействието върху околната среда).

Имотът не попада в границите на защитена територия по смисъла на Закона за защитените територии. Попада в защитена зона по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (Натура 2000 място) - BG0000151 „Айтоска планина“ за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, обявена със Заповед № РД-1018/17.12.2020г. (ДВ, бр.17/26.02.2021г.), изм. и доп. със Заповед № РД-717/28.09.2023г. (ДВ, бр. 83/2023г.) и двете на министъра на околната среда и водите. При извършената проверка за допустимост по смисъла на чл. 12, във връзка с чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС се установи, че инвестиционното предложение е допустимо спрямо режима на защитената зона, определен със заповедта за обявяването и изменението ѝ.

Предвид гореизложеното, отчитайки местоположението на имота (в периферията на защитената зона и граничещ с регулацията на в.з. «Минерални бани»), приключилите процедури, направеното заключение от гл. архитект на Община Бургас, че имотът представлява урбанизирана територия и характера на инвестиционното предложение, считам че при реализацията му, няма вероятност от отрицателно въздействие върху горепосочената 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.

Настоящото писмо се отнася само за заявените параметри на инвестиционното предложение 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 инвестиционното предложение 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



0063

гр. Бургас, кв. Лазур, ул. „Перушица“ 67, ет.3, п.к.388  
Тел: +359 56 813205, Факс: +359 56 813 200

e-mail: [riosvbs@unacs.bg](mailto:riosvbs@unacs.bg)

[www.riosvbs.com](http://www.riosvbs.com)

