



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

ИЗХ. № ПД-2091 (1)

ГР. БУРГАС

05. 08. 2024

ДО

„АЗАРО БИЛДИНГ СЪЛЮШЪНС“ ЕООД

ГР. БУРГАС, Ж. К. „ЛАЗУР“, БЛ. 163, ВХ. 1, ЕТ. 1

КОПИЕ ДО

ОБЩИНА БУРГАС

Относно: Инвестиционно предложение „Изграждане на “смесена сграда” в УПИ ХХІІІ–3470, кв.28 по плана на предвиденото разширение по ОУП на гр. Бургас, устройствена зона „13/СМФЗ“, ПИ с идентификатор 07079.2.3470 по КК на гр. Бургас, община Бургас”, с възложител: „АЗАРО БИЛДИНГ СЪЛЮШЪНС“ ЕООД

Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-2091/2024г. 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 “смесена сграда” в УПИ ХХІІІ–3470, кв.28 по плана на предвиденото разширение по ОУП на гр. Бургас, устройствена зона 13/СМФЗ, ПИ с идентификатор 07079.2.3470 по КК на гр. Бургас, община Бургас”, попада в обхвата на чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС.

Директорът на РИОСВ-Бургас с писмо с изх. № ПД-1101(1)/ 09.05.2022г. за план „Частично изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ ХХІІІ-3470, кв. 28 по плана за разширение на населеното място в устройствена зона 13/Сф по ОУП на гр. Бургас, идентичен с ПИ с идентификатор 07079.2.3470 по КК на гр. Бургас, община Бургас“ 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 ЗООС и не подлежи на регламентираните с Глава шеста от Закона за опазване на околната среда (ЗООС) 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 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).

Съгласно действащия ПУП-ПРЗ, одобрен със Заповед № 4138/02.12.2022г. на Община Бургас за УПИ ХХІІІ-3470, кв. 28 по плана за разширение на населеното място в устройствена зона 13/Сф по ОУП на гр. Бургас, идентичен с ПИ с идентификатор 07079.2.3470 по КК на гр. Бургас е променено функционалното отреджване на УПИ от „за складови, търговски офиси и площи“ в „за смесена сграда“, с предвидено ново свободно високоетажно застрояване и установяване на показатели за застрояване за устройствена зона 13/СмфЗ, в съответствие с действащ ОУП на гр. Бургас: Височина до 21 м; м Плътност на застрояване до 60%; Кинт до 3,0; Озеленяване мин 30% и задължително паркиране в рамките на имота.

Със Заповед № 4139/02.12.2022г. на община Бургас за УПИ ХХІІІ-3470, кв. 28 по плана за разширение на населеното място в устройствена зона 13/Сф по ОУП на гр. Бургас е одобрен РУП (Работен устройствен план), с който се конкретизира с точните мерки предвиденото застрояване в УПИ, кота било и кота корниз в абсолютни коти, както и отстоянията между сгради и до регулационни граници, без допуснати намалени отстояния.

На основание чл. 140 от ЗУТ, Главният архитект на Община Бургас е издал виза за изготвяне на проект за смесена сграда в УПИ ХХІІІ-3470, кв. 28 по плана на УЗ 13/СмфЗ при спазване на действащи ПУП и РУП и чл.144 от ЗУТ. Визата е съгласувана с „ВиК“ ЕАД, гр. Бургас и „Електроразпределение Юг“, КЕЦ Бургас.



Г 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



С настоящата информация възложителя предвижда дейности по изграждане на сграда на 9 етажа – 1 сутеренен етаж и 8 надземни етажа за жилищно и обществено обслужване. Връзката между етажите е посредством стълбище с естествено осветление и асансьор. До сутерена се достига с рампа. В сутерена на кота -3,00 са предвидени 16 паркоместа и маневрена зона. Първият етаж е на кота $\pm 0,00$. На него се намират два магазина за промишлени стоки, четири гаража, главният вход за сградата с място за домофони и пощенски кутии, общо помещение и помещение за чистачка. На втория етаж на кота +3,30 се намират 4 офиса. Етажите от трети до пети са типови. На всеки от тези етажи са проектирани по 1 офис и 3 двустайни апартамента. Шести и седми етаж също са типови. На всеки от тези етажи са проектирани по 1 офис и 2 тристайни апартамента. На терасовидния етаж са предвидени 2 тристайни апартамента. Офисите в сградата са 9 броя. Апартаментите в сградата са общо 15 броя – 9 двустайни и 6 тристайни. В офисите са предвидени антре, две работни помещения, санитарен възел и тераса. В апартаментите са предвидени антре, дневна с кухненски бокс, една или две спални, един или два санитарни възела и тераса.

На първия етаж на нивото на терена са осигурени 6 паркоместа на открито и още 4 паркоместа в самостоятелни гаражи. Общо осигурените паркоместа са 26 бр. – 15 за апартаментите, 2 за магазините и 9 за офисите. Обособени са 2 паркоместа за хора с ограничена подвижност и е изпълнено изискването за поне 2 бр. паркоместа в паркинг с до 30 места. Осигурени са велосипедни паркоместа за 50 велосипеда

Съгласно изх. данни и условия за присъединяване към водоснабдителните и/или канализационните системи с № ТД-2758-1/02.11.2023г. от „ВиК“ ЕАД за имота Ще се изпълнят сградно водопроводно и сградно канализационно отклонение.

Посочените по-горе дейности, свързани с реализация 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 (ЗООС) и не подлежат на регламентираните с Глава шеста от ЗООС 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.

Теренът **не попада** в границите на защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии и **не попада** в границите на защитени зони по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (Натура 2000). Най-близко 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.), и Заповед № РД-718/28.09.2023г. (ДВ, бр. 83/03.10.2023г.), всички на министъра на околната среда и водите.

С оглед гореизложеното, отчитайки местоположението, обема и характера на предвидените дейности, при реализацията им няма вероятност от отрицателно въздействие върху гореописаната защитената 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 разглежданата площ няма пясъчни дюни. Настоящото становище по отношение на пясъчни дюни, предвид Заповед № РД-299/29.03.2013 г. 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.

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 подзаконови 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



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

