



ИЗХ. № ПД-2226 (1)
ГР. БУРГАС 16. 08. 2024

ДО

„УНИХОУМ КОМФОРТ” ООД

УЛ. „ГЛАДСТОН“ № 64 ЕТ. 1

ГР. БУРГАС

КОПИЕ ДО

ОБЩИНА БУРГАС

Относно: инвестиционно предложение /ИП/: „Изграждане на смесена сграда с магазини в ПИ с идентификатор 07079.2.3461 по КК, УПИ ХХІ-3461, кв. 29 по плана на гр. Бургас, м. „Под шосето”, община Бургас”, с възложител: „Унихоум Комфорт” ООД

Във връзка с Ваше уведомление с вх. № ПД-2226/06.08.2024 г. в РИОСВ-Бургас за горесцитираното ИП, което 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:

ИП: „Изграждане на смесена сграда с магазини в ПИ с идентификатор 07079.2.3461 по КК, УПИ ХХІ-3461, кв. 29 по плана на гр. Бургас, м. „Под шосето”, община Бургас“ **попада** в обхвата на чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС.

Директорът на РИОСВ-Бургас е издал писмо с изх. № ПД-1539(3)/29.06.2018 г. за план: „Изменение на ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатор 07079.2.2001 по КК на гр. Бургас, м. „Под шосето”, с цел разделяне на имота на три УПИ”, с възложители: Паскал Пенчев и Константин Лау, с което е определил, че предвиденото 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, както и че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.

Със Заповед № 227/01.02.2019 г. на Зам. - Кмета на Община Бургас по „Строителство, инвестиции и регионално развитие” е одобрен ПУП-ПР за ПИ с идентификатор 07079.2.2001 по КК /бивш ПИ 33, м. 80, м. „Под шосето”, попадащ в предвиденото разширение на гр. Бургас, устр. зона 13/Сф в кв. 29, при условията на чл. 16 от ЗУТ и при съобразяване с ПУП-ПУР за територията, с който се обособяват три самостоятелни УПИ, отредени за нови ПИ с проектни идентификатори по КК, както следва: УПИ VIII, отреден за ПИ с проектен идентификатор 07079.2.3463, с функционално отредяване „за смесено предназначение, автосервиз и складова база”, УПИ ХХ за ПИ с проектен идентификатор 07079.2.3462, с функционално отредяване „за смесено предназначение и складова база” и УПИ ХХІ, отреден



за ПИ с проектен идентификатор 07079.2.3461, с функционално отреждане „за смесено предназначение, складова база и ТП“, с предвидено в тях ново свободно застрояване, посочено с ограничителни линии на застрояване, на нормативни отстояния от регулационни граници, при спазване на изискуемите сервитутни отстояния от новопредвиденото застрояване до съществуваща канализация, преминаваща в южната част на ПИ с идентификатор 07079.2.2001 по КК, с допустими показатели на застрояване за устр. зона „13/Смф“, съгласно ОУП на гр. Бургас, както следва: Пл. застр. – до 60%, Кинт. – 4,0, Н – до 21 м, Позел. – мин. 20 % и задължително паркиране в границите на УПИ.

Община Бургас е издала Разрешение за строеж № 52/27.03.2024 г. на уличен водопровод ПЕВП Ø 160, ПЕ 100, РН 10, с дължина 285,00 м за водоснабдяване на УПИ VIII-3463 и УПИ ХХ-3462, кв. 29 по плана на разширението на устр. зона 13/СмФ по ОУП на гр. Бургас /ПИ с идентификатори: 07079.2.3463 и 07079.2.3462 по КК/.

На основание чл. 140 от ЗУТ, Главният архитект на Община Бургас е издал виза за изготвяне на ИП за смесена сграда в УПИ ХХI-3461, кв. 29 по плана на разширението на гр. Бургас, при спазване на следните показатели на застрояване: Пл. застр. – 60%, Кинт. – 4,0, Позел. – 20%, $H < 7$ (21 м), с начин на свободно застрояване и паркиране в рамките на УПИ.

С настоящото инвестиционно предложение се предвиждат дейности по изграждане на смесена сграда със сутерен, предвиден за паркоместа, магазини и гаражи в УПИ ХХI-3461, кв. 29 по плана на гр. Бургас, м. „Под шосето“. Предвижда се сградата да бъде съставена от четири корпуса, разделени с калканни стени, като три от корпусите ще бъдат с жилищно предназначение, а четвъртият корпус ще е с предназначение за апартаментен хотел. На партера ще бъдат разположени магазините и гаражите. Водоснабдяването на новопредвидената сграда ще се осъществи от нов уличен водопровод по улицата с о. т. 282-284-285, с Разрешение за строеж № 52/27.03.2024 г. Битово-фекалните отпадъчни води ще се отвеждат в съществуващата канализационна мрежа.

Дейностите, свързани с реализацията на ИП, **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 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 задължителна оценка на въздействието върху околната среда).

С документацията е приложена комбинирана скица, издадена от Община Бургас, съгласно която имот с идентификатор 07079.2.3461 по КККР на гр. Бургас, община Бургас е с площ 6500 м² и попада в разширението на населеното място, устройствена зона 13/Смф3, одобрена с Решение № 43-7/2018 г. на Общински съвет - гр. Бургас.

Теренът, предвиден за реализация на ИП, **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 места). Най-близко /на около 0,95 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. 48/08.06.2021 г.), изм. и доп. със Заповед № РД-718/28.09.2023 г. (ДВ, бр. 83/03.10.2023 г.), всичките на министъра на околната среда и водите.

С оглед гореизложеното, отчитайки местоположението /урбанизирана територия, извън Натура 2000 места/, обема /ЗП 2 370м²/и характера /изграждане на смесена сграда/ на заявеното ИП, при реализацията му **няма вероятност от отрицателно въздействие върху**

най-близко разположената защитена зона BG0000270 „Атанасовско езеро” от мрежата Натура 2000, **по отношение на:**

- пряко или косвено унищожаване, увреждане или фрагментиране на природни местообитания и местообитания на растителни и животински видове, вкл. птици, предмет на опазване в защитена зона, тъй като теренът, в които е предвидено да се реализира плана представлява антропогенно повлияна територия, без наличие на характеристика на ландшафта от значение за видовете, предмет на опазване от мрежата Натура 2000;

- трансформация на местообитания на видове, безпокойство или прогонване на видове, предмет на опазване в защитена зона;

- нарушаване целостта и целите на опазване на защитената зона;

- нарушаване кохерентността между съседни защитени зони;

- възникване на отрицателен кумулативен ефект върху защитените зони, при реализацията му в комбинация с други одобрени в района на въздействие инвестиционни предложения, планове, програми, проекти.

В тази връзка на основание чл.2, ал.2 от *Наредбата за ОС* Ви уведомявам, че за така заявеното ИП: „Изграждане на смесена сграда с магазини в ПИ с идентификатор 07079.2.3461 по КК, УПИ XXI-3461, кв. 29 по плана на гр. Бургас, м. „Под шосето”, община Бургас“ **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 **площта няма характеристика на 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.

Настоящото писмо се отнася само за заявените параметри на ИП 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 ИП 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



