



ИЗХ. № ПД-2954 (1)

ГР. БУРГАС

29. 10. 2024

ДО

„АЙ ПИ ЕМ ГРУП БГ“ ЕООД  
УЛ. „СТ. ИКОНОМОВ“ № 13 А  
РАЙОН ЮЖЕН  
ГР. ПРОВДИВ

КОПИЕ ДО

ОБЩИНА БУРГАС

**Относно:** Инвестиционно предложение /ИП/: „Изграждане на сграда със смесено предназначение и ограда в УПИ V-2541 в кв. 28 по плана на „5-ти километър“, гр. Бургас, поземлен имот с идентификатор 07079.2.2541 по КК на гр. Бургас“, с възложител: „АЙ ПИ ЕМ ГРУП БГ“ ЕООД

Във връзка с Ваше уведомление с вх. № ПД-2954/09.10.2024 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 сграда със смесено предназначение и ограда в УПИ V-2541 в кв. 28 по плана на „5-ти километър“, гр. Бургас, поземлен имот с идентификатор 07079.2.2541 по КК на гр. Бургас“, **попада** в обхвата на чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС.

Предвижда се изграждане на сграда със смесено предназначение и ограда в УПИ V-2541 в кв. 28 по плана на „5-ти километър“, гр. Бургас, поземлен имот с идентификатор 07079.2.2541 по КК на гр. Бургас. Застройката ще бъде свободностояща, разположена на нормативни отстояния от регулационните граници. Обектът е със смесено предназначение, като жилищата са по-малко от 60 % от РЗП на сградата.

Транспортното обслужване ще се осъществява от обслужващи улици, утвърдени с ПУП-ПУР за територията (приет с Решение № 43-7/26.06.2018 г. на Общински съвет Бургас). Паркирането и транспортното обслужване на нуждите на обектите в УПИ ще се осъществява в границите на УПИ, с предвиждането на места за паркиране, организирани под и на терена в сградата и в двора на имота.

Сградата е разположена централно в имота, граничеща от изток и запад с улици. От северната страна е предвидена алея с усилена настилка, по която се достига до входовете на сградата и до вътрешния двор, предвиден за паркиране на открито. От юг е предвидена открит автомобилна еднолентова рампа за достъп до подземен паркинг. В приземния/1 етаж са разположени обекти за обществено обслужване, във 2 етаж е разположен апартаментен хотел, а във високите етажи - жилища. Сградата е разделена на два входа в три нива – сутерен, 1 етаж и 2 етаж. Вх. А обслужва жилищата, разположени в 3-ти и високите етажи, а Вх. Б обслужва апартаментен хотел, разположен в частично в сутерен и 1 етаж и изцяло във 2 етаж. Височината на сградата е 6 етажа с използваемо терасовидно ниво – 7 етаж и сутерен. В сградата са предвидени 22 броя апартамента към жилищната част и 6 бр. апартамента към апартхотела. В партера са разположени два обекта - аптека и магазин за промишлени стоки.



Паркирането е предвидено в границите на УПИ. Паркоместата в подземен гараж са общо 24 бр., на терен 10 бр. или общо 34 бр. паркоместа.

Захранването на имотите с вода за питейно-битови нужди, ще се осъществи чрез присъединяване към съществуващата водопроводната инфраструктура след сключване на договор с дружеството, обслужващо района, в случая „ВиК“ Бургас ЕАД. Битовите и дъждовните води ще се отвеждат в проектна разделна канализационна мрежа, предвидена по улиците от изток и запад на имота.

Поземлен имот с идентификатор 07079.2.2541 е с площ от 985 кв.м., с трайно предназначение на територията „Урбанизирана“ и начин на трайно ползване „За складова база“, съгласно Скица № 15- 504195/15.06.2020 г. на СГКК - гр. Бургас.

Съгласно ОУП на гр. 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 предвиденото разширение на населеното място - зона 13/Смф3, отреден „За територии с многофункционално предназначение за обществено обслужване, търговия, безвредни производства, жилища, спорт, атракции и други допълващи функции, без да се допускат обекти за дейности с вредни отделения и влияния“.

Директорът на РИОСВ-Бургас е издал писмо изх. №ПД-2204(1)/10.09.2021 г. за план „Изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ V-41 в кв. 28 по плана на „5-ти километър“, гр. Бургас, поземлен имот с идентификатор 07079.2.2541 по КК на гр. Бургас“ с възложител: „АЙ ПИ ЕМ ГРУП“ ЕООД. Определено, е че плана не очертава рамката на бъдещо развитие на ИП, 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 че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.

Със Заповед №2664/20.09.2021 г. за Зам. Кмет „Строителство, инвестиции и регионално развитие“ на Община Бургас е разрешено изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ V-41 в кв. 28 по ПУП-ПУР на разширението на гр. Бургас, поземлен имот с идентификатор 07079.2.2541 по КК на гр. Бургас, с който се променя устройствената зона за имота от Пп2 на 13/Смф, променя се и функционалното отредяване от „За административно-производствена и складова база за нехранителни стоки“ в „За смесено застрояване“ с предвиждане за ново свободно застрояване, с установяване на показатели на застрояване за устройствена зона 13/Смф по ОУП на гр. Бургас, както следва: Височина над 15м., Пл. на застрояване до 60%, Кинт до 3.0, Пл. на озеленяване мин. 30% и задължително паркиране в границите на УПИ.

Със Заповед №2356/10.07.2024 г. за Зам. Кмет „Строителство, инвестиции и регионално развитие“ на Община Бургас е одобрен РУП за УПИ V-14, в кв. 28 по ПУП-ПУР на разширението на гр. Бургас, ПИ с идентификатор 07079.2.2541 по КК на гр. Бургас, с който се конкретизират с точни размери очертанията и височините на предвиденото застрояване в УПИ, кота било и кота корниз в абсолютни коти, както и отстоянията до регулационни граници, без допуснати намалени отстояния, съгласно червени и черни линии и надписи и условните цветове върху плана.

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 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.



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 разположена /на около 0,94 км/ е защитена зона BG0000270 „Атанасовско езеро” за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-839/2008 г. (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.), всички на министъра на околната среда и водите.

С оглед гореизложеното, отчитайки местоположението /урбанизирана територия/, обема /РЗП 3757.29 м<sup>2</sup>/ и характера /изграждане на сграда със смесено предназначение и ограда/ на заявеното ИП, при реализацията му **няма вероятност от отрицателно въздействие** върху 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 видове, вкл. птици, предмет на опазване в ЗЗ;
- трансформация на местообитания на видове, безпокойство или прогонване на видове, предмет на опазване в защитената зона;
- нарушаване целостта и целите на опазване на защитената зона;
- нарушаване кохерентността между съседни защитени зони;
- възникване на отрицателен кумулативен ефект върху защитената зона, 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 сграда със смесено предназначение и ограда в УПИ V-2541 в кв. 28 по плана на „5-ти километър“, гр. Бургас, поземлен имот с идентификатор 07079.2.2541 по КК на гр. 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 в терена **няма пясъчни дюни**. Настоящото произнасяне по отношение на пясъчните 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 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



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](mailto:riosvbs@unacs.bg)  
[www.riosvbs.com](http://www.riosvbs.com)

