



# РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

## Министерство на околната среда и водите

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

ИЗХ. № ПД-3304 (1) 19.11.2024

ГР. БУРГАС

ДО

„ЕКСПРЕС СЕРВИЗ“ ООД

ГР. БУРГАС, УЛ. „СРЕДНА ГОРА“ № 28

КОПИЕ ДО

ОБЩИНА БУРГАС

ОТНОСНО: „Изменение на ПУП-ПР за УПИ XXVII-3861 и УПИ XXX-3862, кв. 4, м. „Хайнлъка“/м. „Тъмното“, идентични с ПИ с идентификатори 07079.2.3861 и 07079.2.3862 по КК на гр. Бургас, общ. Бургас“, с възложител „ЕКСПРЕС СЕРВИЗ“ ООД

Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-3304/2024 г. 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 - Наредбата за ОС, на основание чл. 6а, т. 2 от същата Наредба, Ви уведомявам за следното:

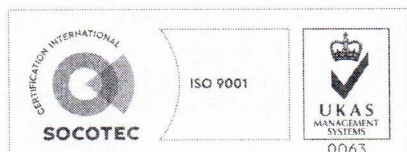
„Изменение на ПУП-ПР за УПИ XXVII-3861 и УПИ XXX-3862, кв. 4, м. „Хайнлъка“/м. „Тъмното“, идентични с ПИ с идентификатори 07079.2.3861 и 07079.2.3862 по КК на гр. Бургас, общ. Бургас“, попада в обхвата на чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС.

Съгласно действащ ОУП на гр. Бургас, одобрен с Решение №51-1/21.07.2011 г. на Общински съвет Бургас, изменен с Решение №08-00-12199/30.11.2021 г. поземлени имоти с идентификатори 07079.2.3861 и 07079.2.3862 по КК на гр. Бургас попадат в предвиденото разширение на населеното място, в устройствена зона 13/Смф, с показатели на застрояване: Пл. на застрояване до 60%, Кинт до 3.0, Височина над 15 м. и Пл. на озеленяване мин. 30%.

Съгласно действащ ПУП, имотите попадат в устройствена зона 13/Смф с показатели на застрояване: Пл. на застрояване до 60%, Кинт – 3.00, Височина до 7 ет./21 м. Пл. на озеленяване мин. 30%. За УПИ XXVII-3861 и УПИ XXX-3862, кв. 4, м. „Хайнлъка“/м. „Тъмното“, община Бургас, с отредено свързано застрояване в два съседни имота на нормативни отстояния от регулационните граници.

УПИ XXVII-3861 е с функционално отреждане „за хотел“, а УПИ XXX-3862 „за автокъща за употребявани автомобили и автосервиз“.

С проекта за изменение на ПУП-ПР за УПИ XXVII-3861 и УПИ XXX-3862, кв. 4 по плана на гр. Бургас, м. „Хайнлъка“/м. „Тъмното“, община Бургас, съответстващи на поземлени имоти с идентификатори 07079.2.3861 и 07079.2.3862 по КК на гр. Бургас се променя общата вътрешна регулационна граница между имотите, при запазване на функционалното им предназначение и съществуващото застрояване, с показатели на застрояване, съгласно действащ ПУП за устройствена зона 13/Смф, както следва: Височина до 7 ет. (до 21 м.), Плътност на застрояване до 60%, Кинт до 3.00, Озеленяване мин. 30%, в съответствие с одобрен ОУП на гр. Бургас и паркиране в границите на УПИ.



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)





Поземлени имоти с идентификатори 07079.2.3861 и 07079.2.3862 по КК на гр. Бургас са с предишен идентификатор 07079.2.2161, за който Директорът на РИОСВ-Бургас е издал:

- писмо с изх. №ПД-2101/11.08.2017 г., с което е определил, че дейността по „Въртешно преустройство на съществуваща сграда със смесено предназначение с идентификатор 07079.2.2161.6, находяща се в УПИ I-8,35, м. 83, местност „Хайнлъка“, землище на гр. Бургас (идентичен с поземлен имот с идентификатор 07079.2.2161 по КК) с цел промяна предназначението ѝ в семеен хотел с център за автодиагностика в партерния етаж“ 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 няма нормативно основание за провеждане на регламентираните с Глава шеста от ЗООС процедури, както и по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.

- писмо с изх. №ПД-2101(3)/13.04.2018 г., с което е определил, че дейността по промяна предназначението на сграда с идентификатор 07079.2.2161.6, находяща се в УПИ I-8,35, м. 83, местност „Хайнлъка“, землище на гр. Бургас (идентичен с поземлен имот с идентификатор 07079.2.2161 по КК) от семеен хотел в хотел не попада в обхвата на Приложение №1 и приложение № 2 на Закона за опазване на околната среда (ЗООС) и няма нормативно основание за провеждане на регламентираните с Глава шеста от ЗООС процедури и по реда на Глава втора от Наредбата за ОС, както и не е необходимо ново произнасяне на РИОСВ-Бургас.

Издадени са:

- Разрешение за строеж №И-28/11.03.2004 г., издадено от Гл. експерт „АС“ на ТД „Изгрев“, община Бургас за строеж „Автосервиз, автомивка, пункт ГТП и офиси“ в УПИ I-8, 35, масив 83, м. „Хайнлъка“, гр. Бургас.

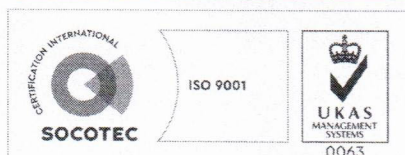
- Разрешение за строеж №И-31/20.02.2006 г., издадено от Гл. експерт „АС“ на ТД „Изгрев“, община Бургас за строеж „Пристройка към съществуващ сервиз за автоуслуги“ в УПИ I-8, 35, масив 83, м. „Хайнлъка“, гр. Бургас.

- Разрешение за строеж №И-5/26.01.2010 г. за строеж „Пристройка, автосервиз, автомивка, площадкови ВиК и Ел. отклонения в поземлен имот с идентификатор 07079.2.2161 по КК на гр. Бургас, УПИ I-8, 35, масив 83, м. „Хайнлъка“, гр. Бургас.

- Разрешение за строеж №И-57/04.10.2018 г. за строеж: „Хотел и център за автодиагностика – вършено преустройство на сграда с идентификатор 07079.2.2161.6 по КК на гр. Бургас от шоурум в офиси“, находяща се в УПИ XXIII-8, кв. 4 по ПУР в разширението на строителните граници на гр. Бургас, устройствена зона 13Смф/б. УПИ I-8, 35, масив 83, землище на гр. Бургас/, поземлен имот с идентификатор 07079.2.2161 по КК на гр. Бургас.

Предвид наличните данни Ви уведомявам, 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 задължителна оценка на въздействието върху околната среда.

ПИ с идентификатори 07079.2.3861 и 07079.2.3862 по КК на гр. Бургас, общ. Бургас **не попадат** в границите на защитени територии, определени по реда на Закона за защитените територии и в защитени зони по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (Натура 2000 места). Най-близко (на 0,56 км) е разположена защитена зона BG0000270 „Атанасовско



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)





езеро” за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-839/2008г. (ДВ, бр. 108/2008 г.), 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.), изменена и допълнена със Заповед № РД-718/28.09.2023 г. (ДВ, бр. 83/2023 г.), всички на министъра на околната среда и водите.

Предвид гореизложеното, отчитайки местоположението (на 0,56 км от границите на защитени зони) и характера на изменение на плана, считам че при одобряването му няма вероятност от отрицателно въздействие върху цитираната най-близко 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 проверка по наличната към момента в РИОСВ-Бургас цифрова информация и модели за разпространение на дюнни природни местообитания по Черноморското крайбрежие е установено, че не се засяга площ с характеристика на пясъчни дюни. Настоящото становище 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 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



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)

