



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

ИЗХ. № ПД-1440 (1)
ГР. БУРГАС

14.05.2025

ДО

„МЕДИНВЕСТ 07“ ООД
УЛ. „ЮБИЛЕЙНА“ № 3
ГР. БУРГАС

КОПИЕ ДО
ОБЩИНА БУРГАС

Относно: План: „Изменение на ПУП-ПРЗ и РУП за УПИ II-617 в кв.142 по плана на ж.к. „Меден Рудник“ – Районен център, гр. Бургас, ПИ с идентификатор 07079.653.617 по КККР на гр. Бургас, община Бургас“, с възложител: „Мединвест 07“ ООД

Във връзка с Ваше уведомление с вх. № ПД-1440/28.04.2025 г. в РИОСВ-Бургас за горецитирания план, 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:

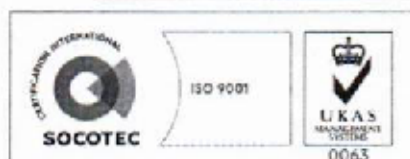
План: „Изменение на ПУП-ПРЗ и РУП за УПИ II-617 в кв.142 по плана на ж.к. „Меден Рудник“ – Районен център, гр. Бургас, ПИ с идентификатор 07079.653.617 по КККР на гр. Бургас, община Бургас“, **попада** в обхвата на чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС.

Съгласно скица № В-168/24.09.2024г., действащия ПУП-ПРЗ за УПИ II-617, кв.142 по плана на ж.к. „Меден рудник“ – Районен център, гр. Бургас, одобрен със Заповед № 1113/08.11.1999г. на Кмета на Община Бургас, изменен със Заповед № 577/20.06.2000г., Заповед № 872/02.10.2001г., Заповед № 803/08.07.2005г. и Заповед № 2675/21.11.2011г. на зам.кмета на Община Бургас и РУП, одобрен със Заповед № 1306/01.11.2005г. на зам.кмета на Община Бургас, имотът е с площ 1602 кв.м и е отреден „За бензиностанция, газстанция и търговска сграда“ и попада в устройствена зона Жг с показатели на застрояване: Н< 10м, Пзастр. макс. 70%, Кинт. до 3,0, Озеленяване мин. 20%. Към настоящия момент в имота са реализирани две сгради за търговия.

Съгласно действащ ОУП на гр. Бургас, одобрен с Решение №51-1/21.07.2011г. на Общински съвет Бургас, изменен с Решение № 60/30.07.2019г. на ОбС Бургас, имотът попада в устройствена зона 10/Ц - Локален център кв. „Меден Рудник“, с показатели за застрояване: Плътност от 50 до 100%, Кинт от 2,0 до 5,0 и Озеленяване от 20 до 30%.

С проекта за изменение на регулационния план на УПИ II-617, кв.142 по плана на ж.к. „Меден рудник“ – Районен център, гр. Бургас, се предвижда промяна в отрезждането на УПИ от „За бензиностанция, газстанция и търговска сграда“ в „за жилищно строителство“ с промяна на устройствената зона от „Жг“ в „10/Ц“ (централна), в съответствие с ОУП на гр. Бургас.

С изменението на застроителния план на УПИ II-617, кв.142 по плана на ж.к. „Меден Рудник“–Районен център, гр. Бургас се предвижда отпадане на обслужващите сгради и



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



съоръжения на съществуващата в момента в имота бензиностанция и газостанция и се указва ново високоетажно жилищно застрояване с височина до 24м, с нежилищен партер. Предлагат се следните градоустройствени показатели: Височина до 24,00м, Плътност на застрояване до 80%, Кинт до 5,0 и Озеленяване мин 20%, паркиране в рамките имота.

Съгласно Становище по реда на чл.135, ал.4, т.1 от ЗУТ на Директор дирекция УТ на община Бургас с изх.№ 70-00-7539(1)/28.10.2024г. са налице основанията за допускане на предвиденото изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ II-617, кв.142 по плана на ж.к. "Меден Рудник" – Районен център, гр. Бургас.

Със Заповед № 3607/28.10.2024г. за допускане изменение на ПУП-ПРЗ по реда на чл.135, ал.3 от ЗУТ на зам.кмет СИРР на Община Бургас е разрешено изработването на проект за изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ II-617, кв.142 по плана на ж.к. "Меден рудник" – Районен център, гр. Бургас, с който да се установи устройствена зона „10/Ц“, в съответствие с действащия ОУП на гр. Бургас, с промяна на функционалното отреджване „за жилищно строителство“, с предвидено ново свободно застрояване и с установяване на показатели за застрояване, в съответствие с допустимите за устройствена зона 10/Ц: Височина до 24м, Плътност до 80%, Кинт до 5,0 и Озеленяване мин 20% и задължително паркиране в рамките на УПИ.

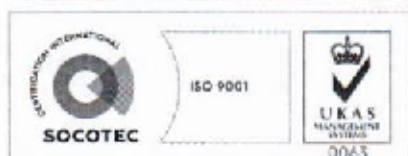
Във връзка с правилата за прилагане на ОУП на гр. Бургас е изработен и РУП съдържащ ситуационен план и силуети по двете граничещи с имота улици.

Предвид наличните данни Ви уведомяваме, че предвиденото изменение на ПУП-ПРЗ и РУП 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.

Теренът, предвиден за реализация на плана, **не попада** в границите на защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии и **не попада** в границите на защитени зони /ЗЗ/ по смисъла на Закона за биологичното разнообразие /ЗБР/ (Натура 2000 места). Най-близко е разположена /на около 1,01 км/ защитена зона BG0000271 „Мандра-Пода“ за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-131/10.02.2012 г. (ДВ, бр. 23/2012 г.), изм. и доп. със Заповед № РД-308/31.03.2021 г. (ДВ, бр. 48/08.06.2021 г.) за опазване на дивите птици и за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, изм. и доп. със Заповед № РД-719/28.09.2023 г. (ДВ, бр. 83/03.10.2023 г.) всички на министъра на околната среда и водите, във връзка с определянето на специфични и подробни цели на опазване на ЗЗ.

С оглед гореизложеното, отчитайки местоположението, обема и характера на заявения план, при реализацията му **няма вероятност от отрицателно въздействие върху най-близко разположената защитена зона BG0000271 „Мандра-Пода“** от мрежата Натура 2000, **по отношение на:**

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



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
www.riosvbs.com



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

- нарушаване кохерентността между съседни защитени зони;

- нарушаване целостта и целите на опазване на защитената зона, предвид характера на плана;

- 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 заявения план: „Изменение на ПУП-ПРЗ и РУП за УПИ II-617 в кв.142 по плана на ж.к. „Меден Рудник“ – Районен център, гр. Бургас, ПИ с идентификатор 07079.653.617 по КККР на гр. Бургас, община Бургас“ **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 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. „Перущица“ 67, ет.3, п.к.388
Тел: +359 56 813205, Факс: +359 56 813 200
e-mail: riosvbs@unacs.bg
www.riosvbs.com

