



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

Изх. № ПД-1474 (У)
гр. Бургас,

29-06-2017

ДО

„ДЖЕНЕРАЛ ТРАВЕЛ ТУР“ ООД
БУЛ. „8-МИ ПРИМОРСКИ ПОЛК“ №50
ГР. БУРГАС

Относно: „Изменение на ПУП-ПРЗ на УПИ II /ПИ с идентификатор 53045.129.326 по КК/, УПИ III /ПИ с идентификатор 53045.129.354 по КК/, УПИ X /ПИ с идентификатор 53045.129.336 по КК/ и УПИ XII /ПИ с идентификатор 53045.129.333 по КК/ по плана на к.к. „Обзор-север“, землище гр. Обзор, община Несебър и изграждане на хотелски комплекс „Изгрев“ в УПИ III, кв.1 по плана на к.к. „Обзор-север“ /ПИН№53045.129.354 по КК/, землище гр. Обзор, община Несебър“, с възложител: „Дженерал Травел Тур“ ООД

Във връзка с внесената от Вас документация и допълнителни информации с Вх. № ПД-1474 от 2017г. в РИОСВ-Бургас за цитираното изменение на ПУП-ПРЗ и инвестиционно предложение по реда на 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 уведомяваме за следното:

- Директорът на РИОСВ-Бургас е издал Решение №13-06/2004г. по оценка на въздействието върху околната среда за ИП: Изграждане на на хотелски комплекс „Изгрев“ в УПИ III, кв.1 по плана на к.к. „Обзор-север“ /ПИН№53045.129.354 по КК/, землище гр. Обзор, община Несебър“ с възложител: „Дженерал Травел Тур“ ООД

- За УПИ III, кв.1 по плана на к.к. „Обзор-север“ /ПИН№53045.129.354 по КК/, землище гр. Обзор, община Несебър има издадени разрешение за строеж с № 25/24.03.2006г., № 72 от 27.10.2005г. от гл. архитект на община Несебър и протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строеж от 19.01.2009г.

Директорът на РИОСВ-Бургас е издал Становище с изх. №7809/29.10.2013г. за „Изменение на ПУП-ПРЗ на к.к. „Обзор“, община Несебър за УПИ III, кв.1 /ПИ 53045.129.354 по КККР/, гр. Обзор, община Несебър“, с което е определил, че предвид наличните данни не може да се потвърди, че с реализацията на предвиденото изменение на плана не се очертава рамката на бъдещо развитие на ИП, които попадат в позициите на Приложение №1 и 2, съответно към чл.92 и чл.93 от Закона за опазване на околната среда. На този етап от процедурата не може с категоричност да се предполага, че при прилагането на плана ще има значително въздействие върху ОС и човешкото здраве при прилагането му.

Във връзка с уведомление с вх. № ПД-1474/18.05.2017г. на 30.05.2017г. е направена проверка на терен /УПИ III, кв.1 по плана на к.к. „Обзор-север“ /ПИН№53045.129.354 по КК/, землище гр. Обзор, община Несебър/ и е съставен Констативен протокол №012181 – 7-1/30.05.2017г. На терен е установено следното: на север имотът граничи с р. „Беленска“, на изток граничи с незастроен имот и застроен имот – жилищна сграда, на юг граничи с общински път и от запад с жилищни сгради. Имотът е на около 80 метра от плажната ивица. В имота има наличие на бяла акация, върба, дива роза и храсти и около 20-30% имота е заблатен /има наличие на папур/, вследствие на направен изкоп за фундиране на хотелското

тяло. Дъждовната канализация минава изцяло през имота и зауства в р. „Беленска“. Има изградена канализация за БФК, която зауства в КПС1-Обзор. За водоснабдителните и канализационни системи има издадени: Разрешение за строеж №72/27.10.2005г. от гл. арх. на Община Несебър, Разрешение за ползване №ДК-07-Б-102/11.04.2014г. от РДНСК-Бургас. Друго строителство в имота няма.

С настоящата информация се предлага изменение на ПУП-ПРЗ, която касае следното:

По отношение на регулацията – част от площта на УПИ III – „за курортни обекти за настаняване“, кв.1 се отделя за обособяване на два нови поземлени имоти УПИ XXIX-354 – „за сгради за постоянно, сезонно обитаване и КОО“, с площ 11212 m² и УПИ XXXIII-354 – „за сгради за постоянно, сезонно обитаване и КОО“, с площ 11660 m². След промяната УПИ III става УПИ XXX-354 – „за курортни обекти за настаняване“, с площ 43395m². За влизането в новообразуваните УПИ се предвиждат нова задънена улица, тангираща с УПИ XXVIII-326, о.т.1а – о.т.1б, с ширина 8m (2 x 3m+2m) и площ 780 m², и разширение със 160m² на съществуваща задънена улица при о.т.40.

Новопредвидените улици изменят регулационните граници на УПИ II – „за озеленяване и водопречиствателна станция“, УПИ X – „за озеленяване“ и УПИ XII – „за озеленяване“, без да се изменя площта им, така че се запазва процента на озеленените площи за общо ползване. С изменението на регулацията УПИ II – „за озеленяване и водопречиствателна станция“ с площ 5036 m² става УПИ XXVIII-326 – „за озеленяване и водопречиствателна станция“ с площ 5036 m², УПИ X – „за озеленяване“, с площ 1453m², става УПИ XXXI-336 – „за озеленяване“, с площ 1445 m² и УПИ XII – „за озеленяване“, с площ 2879 m², става УПИ XXXII – 333 – „за озеленяване“, с площ 2879m².

По отношение на застрояването – Застрояването в УПИ XXX-354 – „за курортни обекти за настаняване“ запазва начина и характера на застрояването на УПИ III – „за курортни обекти за настаняване“ по досега действащия ПУП, запазва устройствената зона и режима на застрояване, тъй като за сградите в него има разрешение за строеж. Достигнатите показатели за застрояването му по одобрения проект спрямо намалената площ на УПИ са: Пл=26%, Кинт = 1.06, мин.озел.площ - 50%, височина 18m.

За новообразуваните УПИ XXIX-354 и УПИ XXXIII-354 се въвежда устройствена зона „Ок“ и се установяват следните устройствени показатели: плътност на застрояване – макс. 30%; Кинт - 1.5; минимална озеленена площ - 50%; етажност (височина в м) - ≤5 (≤ 15.0м); начин на застрояване – свободно.

Съгласно приложените Скици, издадени от СГКК-Бургас: ПИ 53045.129.326 е с площ 5035 кв.м, трайно предназначение на територията „урбанизирана“ и начин на трайно ползване „За друг вид застрояване“; ПИ 53045.129.354 е с площ 67192кв.м, трайно предназначение на територията „урбанизирана“ и начин на трайно ползване „комплексно застрояване“; ПИ 53045.129.336 е с площ от 1453кв.м, трайно предназначение на територията „урбанизирана“ и начин на трайно ползване „За друг вид озеленени площи“; ПИ 53045.129.333 е с площ от 2879кв.м, трайно предназначение на територията „урбанизирана“ и начин на трайно ползване „За друг вид озеленени площи“.

Посочените по-горе дейности, свързани с реализацията на инвестиционното предложение и изменението на ПУП-ПРЗ 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 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.

УПИ II /ПИ с идентификатор 53045.129.326 по КК/, УПИ III /ПИ с идентификатор 53045.129.354 по КК/, УПИ X /ПИ с идентификатор 53045.129.336 по КК/ и УПИ XII /ПИ с идентификатор 53045.129.333 по КК/ по плана на к.к. „Обзор-север“, землище гр. Обзор не попадат в защитена територия, определена по реда на Закона за защитените територии.

Имотите **попадат в защитена зона** по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (Натура 2000 места) – BG0002044 „Камчийска планина“ за опазване на дивите

птици, обявена със Заповед №РД-132/10.02.2012г. (ДВ,бр.23/2012г.), изм. със Заповед №РД-77/28.01.2013г. (ДВ,бр.10/ 05.02.2013г.) на министъра на околната среда и водите. При извършената проверка за допустимост по реда на чл. 12 във връзка с чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС се установи, че инвестиционното предложение е допустимо спрямо режима на защитена зона BG0002044 „Камчийска планина” за опазване на дивите птици, определен със Заповедта за обявяването и изменението ѝ.

След извършена проверка по наличната към момента в РИОСВ-Бургас цифрова информация (КВС/КК, горска карта) и модели за разпространение на дюнни природни местообитания по Черноморското крайбрежие е установено, че имотите нямат 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 устройството на Черноморското крайбрежие.

С оглед гореизложеното, отчитайки местоположението на имотите и характера на инвестиционното предложение – мащабно строителство в границите на защитена зона от мрежата Натура 2000, считам че при реализацията му има вероятност от отрицателно въздействие върху защитена зона BG0002044 „Камчийска планина” за опазване на дивите. В тази връзка на основание чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС, Ви уведомявам, че за така заявеното инвестиционно предложение, преценката на компетентния орган е, че следва да бъде проведена процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.

За продължаване на процедурата е необходимо да внесете на „Едно гише” в РИОСВ – Бургас, ул. “Перушица” № 67, ет.3 документ за **платена такса в размер на 280 лв.** съгласно чл.10, ал.2, т.1 от Наредбата за ОС, и чл. 22, ал. 1 от Тарифата за таксите, които се събират в системата на МОСВ (обн, ДВ, бр.39/2011г., ПМС №136/13.05.2011г.). Таксата се заплаща по банков път на РИОСВ-Бургас в Общинска банка Бургас: BIC-SOMBBGSF по банкова сметка: BG28SOMB91303137007401. Във вносната бележка следва да се упомене постановлението, съответния член, землището, поземления имот, името на фирмата и/или физическото лице.

Уведомяваме Ви, че реализацията на ИП може да започне едва след приключване с краен административен акт на постановената с настоящото писмо процедура.

ИНЖ. ТОНКА АТАНАСОВА
ДИРЕКТОР НА РИОСВ-БУРГАС

