



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

ИЗХ. № ПД-1842(4)
ГР. БУРГАС 05. 08. 2022

ДО

АЛЕКСАНДЪР ДАЧЕВ
ВЕНЦИСЛАВА ДАЧЕВА
МАРИЯ КЪОСЕВА
ЕЛИСАВЕТА ДАЧЕВА
МАРИО ЛАЗАРОВ
ВЛАДИСЛАВ ВАСИЛЕВ

чрез пълномощник: КРЕМЕНА НИКОЛОВА

ГР. ОБЗОР

КОПИЕ ДО
ОБЩИНА НЕСЕБЪР

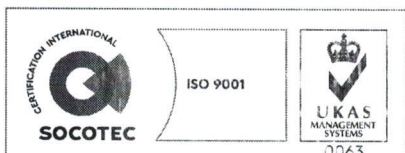
Относно: Инвестиционно предложение „Комплексен проект за инвестиционна инициатива по чл.150 от ЗУТ със следните самостоятелни части:

1. Проект за „Изменение на ПУП - ПРЗ и РУП за УПИ II, кв. 23 по плана на гр. Обзор, Община Несебър (ПИ с идентификатор 53045.502.306 по КК)“;
2. Инвестиционен проект за „Две многофамилни жилищни сгради в УПИ II, кв. 23 по плана на гр. Обзор, Община Несебър (ПИ с идентификатор 53045.502.306 по КК)“, с възложители: Александър Дачев, Венцислава Дачева, Мария Къосева, Елисавета Дачева, Марио Лазаров, Владислав Василев

Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-1842/2022г. в РИОСВ-Бургас за цитираното инвестиционно предложение, 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, наричана за краткост Наредбата за ОС и на основание чл.6а, т.2 от същата, Ви уведомявам следното:

Инвестиционно предложение „Комплексен проект за инвестиционна инициатива по чл.150 от ЗУТ със следните самостоятелни части:

1. Проект за „Изменение на ПУП - ПРЗ и РУП за УПИ II, кв. 23 по плана на гр. Обзор, Община Несебър (ПИ с идентификатор 53045.502.306 по КК)“;
2. Инвестиционен проект за „Две многофамилни жилищни сгради в УПИ II, кв. 23 по плана на гр. Обзор, Община Несебър (ПИ с идентификатор 53045.502.306 по КК)“ попада в обхвата на чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС.



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



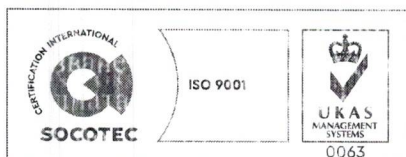
За УПИ I-415 и УПИ II-684, кв. 23 по плана на гр. Обзор, общ. Несебър има издадена Заповед № 715/07.10.2004 г. на Кмета на община Несебър, с която е одобрено частично изменение на ПУП-ПЗ и РУП с цел завишаване градоустройствените показатели, както следва: за УПИ I-415 - Пл макс. 60%, Кинт макс. 2.0, Озел мин. 30%, Нмакс 12.00м, а за УПИ II-684 - Пл макс. 45%, Кинт макс. 1.2, Озел мин. 30%, Нмакс 12.00 м. Представения РУП касае застрояване в ъглов имот и предвижда сключено застрояване в двата УПИ.

С настоящото изменение на ПУП-ПЗ и РУП за УПИ II, кв. 23 се предвижда запазване на устройствена зона - „Жс“, като се променя отреждането на имота от „за хотел и КОО“ на „за жилищни сгради“. Запазва се характера на застрояване – застрояване със средна височина $H \leq 12$ м, както и начина на застрояване – свързано застрояване в два имота. Запазват се двете зони на свързано застрояване в източната и западната част на имота, съответно с малка височина ($H - 7,5-10$ м) и средна височина ($H \leq 12$ м). С изменението на РУП се предвижда точното покриване на заварен калкан на законно изградена сграда в УПИ I. Променят се устройствените показатели за УПИ II, както следва: Пзастр. **се повишава от 45% на 70%**, и Кинт. **се повишава от 1,2 на 2,0**.

С инвестиционния проект се предвижда изграждане на две многофамилни жилищни сгради в имота – сграда „А“ и сграда „Б“. Сграда „А“ ще е разположена в западната висока част на имота и ще се състои от четири надземни и два подземни етажа. В нея са проектирани 16 апартамента, надземен гараж за 2 автомобили, подземен гараж за 8 автомобили и складове към апартаментите. Сграда „Б“ ще е разположена в източната ниска част на имота и ще се състои от три етажа. В нея са проектирани 6 апартамента. За целите на инвестиционното предложение се предвижда премахване на съществуващата стара двуетажна жилищна сграда. Имотът ще се присъедини към съществуващата техническа инфраструктура (улици, водоснабдяване, канализация, електроснабдяване). Съгласно представена Скица № 15-1066185/30.09.2021г, издадена от СГКК-Бургас е видно, че имотът е с площ 606 кв.м, трайно предназначение на територията „урбанизирана“ и начин на трайно ползване „ниско застрояване (до 10 м)“.

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 (ЗООС) 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, кв. 23 по плана на гр. Обзор, Община Несебър (ПИ с идентификатор 53045.502.306 по КК) не попада в границите на защитени територии, по смисъла на Закона за защитените територии, както и не попада в границите на защитени зони, определени по реда на Закона за биологично разнообразие (Натура 2000 място). Най-близо (на 0,50 км) е разположена защитена зона BG0002044 „Камчийска планина“ за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-132/10.02.2012 г. на министъра на околната среда и водите (ДВ, бр. 23/2012 г.), изм. със Заповед № РД-77/28.01.2013 г. (ДВ, бр. 10/2013г.).



гр. Бургас, в-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



Предвид гореизложеното, отчитайки местоположението на имота (извън границите на защитени зони и в регулацията на гр. Обзор) и характера на инвестиционното предложение, считам че при реализацията му няма вероятност от значително отрицателно въздействие върху посочената по-горе най-близо 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 извършена проверка по наличната към момента в РИОСВ-Бургас цифрова информация и модели за разпространение на дюни природни местообитания по Черноморското крайбрежие, е установено, **че в имота няма 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.

Съобразно горното и предвид факта, че сте приложили задание за „Изменение на ПУП - ПРЗ и РУП за УПИ II, кв. 23 по плана на гр. Обзор, Община Несебър (ПИ с идентификатор 53045.502.306 по КК)“, настоящото писмо може да бъде прието от Община Несебър и като становище по чл.125, ал.7 от Закона за устройство на територията.

Настоящото писмо се отнася само за заявените параметри на инвестиционното предложение и не отменя необходимостта от получаване на съгласувания или разрешителни, предвидени в други закони и подзаконови нормативни актове.

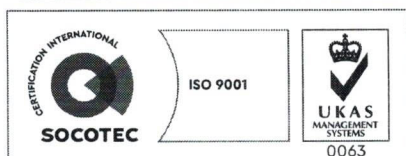
При всички случаи на промяна в параметрите на инвестиционното предложение или на някои от обстоятелствата, при които е издадено настоящото писмо възложителят е длъжен да уведоми незабавно РИОСВ-Бургас за промените.

ИНЖ. ЗИНКА СТОЙКОВА

и.д. Директор на РИОСВ – Бургас

Заповед № 419/10.05.2022г.

на Министъра на околната среда и водите



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

