



# РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

## Министерство на околната среда и водите

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

ИЗХ. № ПД-25 (3)  
ГР. БУРГАС 07. 11. 2022

ДО

„ИМОТ СЗ“ ЕООД

ГР. СТАРА ЗАГОРА, УЛ. „СТАРОЗАГОРСКО ВЪЗСТАНИЕ“ № 26

КОПИЕ ДО

ОБЩИНА БУРГАС

**Относно:** План „Изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ III-76, кв.2 по плана на ж.к. „Зорница“, гр. Бургас, община Бургас (ПИ с ид.07079.601.76 по КК)“ с възложител: „Имот СЗ“ ЕООД

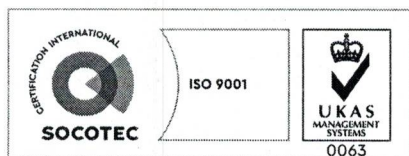
Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-25/2022 г. в РИОСВ-Бургас за цитирания план, която приемам като уведомление по чл.10, ал.1 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените зони, наричана за краткост Наредбата за ОС и на основание чл.6а, т.2 от същата, Ви уведомявам следното:

„Изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ III-76, кв.2 по плана на ж.к. „Зорница“, гр. Бургас, община Бургас (ПИ с ид.07079.601.76 по КК)“ попада в обхвата на чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС.

Директорът на РИОСВ Бургас е издал писмо с изх. № ПД-25(1)/22.01.2016 г. за ИП „Изграждане на ЗОХ-бистро в УПИ III-76, кв.2 по плана на ж.к. „Зорница“, гр. Бургас, община Бургас (ПИ с ид.07079.601.76 по КК)“ с възложител: „Инженерингова компания сити газ“ ООД, с което е определил, че посоченото ИП не подлежи на регламентираните с глава шеста от Закона за опазване на околната среда (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, както и на процедури по реда на Глава втора 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).

По действащия ОУП на гр. Бургас, одобрен със Решение №51-1/21.07.2011 г. на Общински съвет-Бургас, имотът попада в устройствена зона 3/Жг-жилищна устройствена зона с преобладаващо застрояване с голяма височина, представляваща територията к-с Зорница, с градоустройствени показатели за застрояване според процедиран ПУП за к-с Зорница.

Съгласно действащ ПУП – актуализация -изменение на ПУП-ПРЗ на ж.к. „Зорница“, гр. Бургас, одобрен с Решение 40-16/21.10.2010 г. на общински съвет Бургас, УПИ III-76, кв. 2 по плана на ж. к. „Зорница“, гр. Бургас, община Бургас (ПИ с



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)





ид.07079.601.76 по КК)“, е отреден „за КОО“ с предвидено нискоетажно свободно застрояване, разположена на нормативни отстояния от имотните граници, с градоустройствени показатели за застрояване, както следва: Пл. на застрояване – 20%, Кинт-0,5, височина 7м и Пл. озеленяване – 60%.

Със Заповед № 2608/03.08.2022 г. кметът на община Бургас разрешава да се изработи проект за изменение на ПУП - ПРЗ за УПИ III-76, кв. 2 по плана на ж.к. „Зорница“, гр. Бургас, община Бургас (ПИ с ид.07079.601.76 по КК)“, с който да се промени функционалното отреждане на имота от „за КОО“ на „За жилищно строителство“ с предвиждане за ново нискоетажно свободно застрояване, разположено на нормативни отстояния от имотните граници и съществуващите сгради в съседните имоти, включително и през улицата, с градоустройствени показатели за застрояване, както следва: плътност на застрояване - до 60%, Кинт до 3,0, Пл. озеленяване – минимум 30%, Н макс. - 24 м. и задължително паркиране в границите на имота.

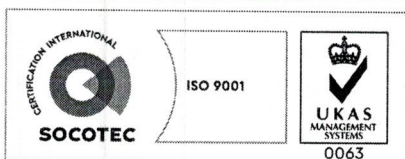
С изменението на ПУП-ПРЗ за УПИ III-76, кв.2 по плана на ж.к. „Зорница“, гр. Бургас, община Бургас (ПИ с ид.07079.601.76 по КК), се променя функционалното отреждане на имота от «за КОО» на «за жилищно строителство», с предвиждане за ново високоетажно свободно застрояване, разположено на нормативни отстояния от имотните граници и съществуващите сгради в съседни имоти, включително и през улицата, с градоустройствени показатели за застрояване: плътност на застрояване - до 60%, Кинт до 3,0, Пл. озеленяване – минимум 30%, височина до 24 м. и задължително паркиране в границите на имота.

Имотът е с площ от 1 117 кв.м., с трайно предназначение на територията – „урбанизирана“ и начин на трайно ползване – „за търговски обект, комплекс“.

Изменението на ПУП-ПРЗ 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 оценка на въздействието върху околната среда.

Имотът 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 биологично разнообразие (Натура 2000). Най - близко (на 0,21 км.) е разположена защитена зона BG0000273 „Бургаско езеро“ за опазване на дивите птици, обявена със Заповед №РД-769/28.10.2008г. (ДВ, бр. 102/2008г.), изменена и допълнена със Заповед № РД-307/31.03.2021г. за опазване на дивите птици и за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна (ДВ, бр. 48/08.06.2021г.) и двете на Министъра на околната среда и водите.

Предвид гореизложеното, отчитайки местоположението на имота (в регулационните граници на гр. Бургас) и характера на плана, считам че при одобряването му няма вероятност от значително отрицателно въздействие върху посочената по-горе 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.**



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)

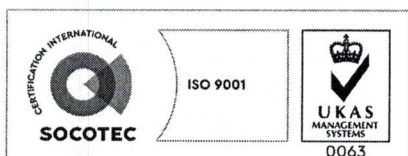


След извършена проверка по наличната към момента в РИОСВ-Бургас цифрова информация и модели за разпространение на дюнни природни местообитания по Черноморското крайбрежие е установено, **че в имота няма пясъчни дюни**. Настоящото становище по отношение на пясъчните дюни, предвид Заповед № РД-299/29.03.2013г. на Министъра на околната среда и водите, следва да се счита и като становище по смисъла на §25, ал.3 на Закона за устройството на Черноморското крайбрежие.

*Настоящото писмо се отнася само за заявените параметри на плана 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 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)

