



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

ИЗХ. № ПД-1996

ГР. БУРГАС,

14. 08. 2019

ДО

„ЖИТ ИСТЕЙТС“ ЕООД

ГР. ПЛОВДИВ

Относно: инвестиционно предложение „Изграждане на два броя къщи за гости – Къща 1 и Къща 2 в УПИ VIII-176, кв. 3 по плана на „Лесопарк Росенец“, зона Хижи, гр. Бургас (идентичен с поземлен имот с идентификатор 07079.831.176 по КК)” с възложител: „ЖИТ ИСТЕЙТС“ ЕООД

Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-1996/2019г. 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 „Изграждане на два броя къщи за гости – Къща 1 и Къща 2 в УПИ VIII-176, кв. 3 по плана на „Лесопарк Росенец“, зона Хижи, гр. Бургас (идентичен с поземлен имот с идентификатор 07079.831.176 по КК)” попада в обхвата на чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС.

За имота има проведена процедура по преценяване необходимостта от извършване на екологична оценка, приключила с Решение № БС-9-ЕО/13.05.2019г. на Директора на РИОСВ – Бургас, с което е съгласувано „Изменение на ПУП-ПРЗ за поземлен имот с идентификатор 07079.831.176 по регулационния план на „Лесопарк Росенец“, гр. Бургас, община Бургас“ с възложител: „Жит Истейтс“ ЕООД. С Решението се предвижда в новообособения УПИ да бъдат изградени две отделни къщи за гости.

Съгласно действащ ОУП на гр. Бургас, одобрен с Решение № 51-1/21.07.2011г. на Общински съвет Бургас, имотът попада в устройствена зона „07079/85“ с устройствени показатели, както следва: Плътност до 30%, Кинт до 1.5, Озеленяване мин. 50% и Височина до 15м /5 ет./. Съгласно правилата за прилагане на ОУП описаната устройствена зона е територия с преобладаващи курортни функции. Поземлен имот с идентификатор по КК 07079.831.176 попада частично в охранителни зони „А“ и „Б“, съгласно ЗУЧК.

Със Заповед № 2046/23.07.2019г. на Община Бургас е одобрено изменение на ПУП-ПРЗ за имота, обособява се УПИ VIII, отреден за поземлен имот с идентификатор по КК 07079.831.176, с функционално отредяване „за курортни дейности“, с предвидено ново свободно застрояване, като се установят показатели за застрояване за устройствена зона „07079/85“, съгласно действащ ОУП на гр. Бургас, в охранителна зона „А“, както следва: Плътност до 20%, Кинт до 0.5, Озеленяване мин. 70%, Височина до 7,5м и показатели на застрояване за устройствена зона „07079/85“, съгласно действащ ОУП на гр. Бургас, в охранителна зона „Б“, както следва: Плътност до 30%, Кинт до 1.5, Озеленяване мин. 50% и Височина до 15 м /5 ет./.

Общата площ на имота е 8847 кв.м с начин на трайно ползване: „За вилна сграда“ и трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“. В рамките на имота са изградени две сгради, свързани към инженерната мрежа на „Лесопарк Росенец“.

В информацията подадена с настоящото уведомление Възложителят заявява, че предвижда изграждане на два броя къщи за гости – Къща 1 и Къща 2 в УПИ VIII-176, кв. 3 по

плана на „Лесепарк Росенец“, зона Хижи, гр. Бургас (идентичен с поземлен имот с идентификатор по КК 07079.831.176). През парцела минава границата между зона „А“ и зона „Б“ от ЗУЧК. Къща 1 ще се разположи изцяло в зона „А“ по ЗУЧК и ще се състои от първи и втори – подпокривен етаж. Подходът към имота е осигурен от съществуващ път, който минава по югоизточната граница на парцела, като от него ще се изгради вътрешна алея, която отвежда в посока на главния вход на сградата. На север от сградата ще се разположи барбекю зона покрита с конструкция, която ще бъде част от общия покрив на сградата. Към сградата е предвиден гараж с две паркоместа, както и три външни паркоместа, които ще се ситуират в близост до входа. Къща 2 също ще се разположи изцяло в зона „А“ по ЗУЧК и ще се състои от първи и втори – подпокривен етаж. Към нея са предвидени четири броя паркоместа. Двете сгради ще бъдат обитаеми основно през летния сезон.

Посочените по-горе дейности, свързани с реализация на инвестиционно предложение „Изграждане на два броя къщи за гости – Къща 1 и Къща 2 в УПИ VIII-176, кв. 3 по плана на „Лесопарк Росенец“, зона Хижи, гр. Бургас (идентичен с поземлен имот с идентификатор 07079.831.176 по КК)“ **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 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 защитена територия, по смисъла на Закона за защитените територии. Попада в границите на защитена зона, по смисъла на Закона за биологичното разнообразие – BG0002077 “Бакърлъка” за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-530/26.05.2010г. на министъра на околната среда и водите и Заповед №РД-563/22.07.2014г. за поправка на очевидна фактическа грешка в Заповедта за обявяване (ДВ, бр.67/2014г.) При извършената проверка за допустимост по смисъла на чл.12, във връзка с чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС се установи, че реализацията на плана е допустима спрямо режима на защитената зона, определен със заповедта за обявяването ѝ.

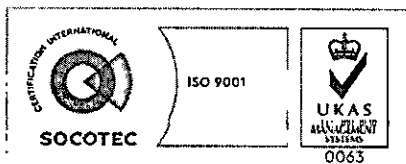
С оглед гореизложеното, отчитайки местоположението на имота, проведените процедури и характера на предвиденото инвестиционно предложение, считам че при реализацията му няма вероятност от отрицателно въздействие върху посочената по-горе защитена зона. В тази връзка на основание чл.2, ал.2 от *Наредбата 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.**

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.

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. ТОНКА АТАНАСОВА
ДИРЕКТОР НА РИОСВ – БУРГАС



гр. ул. „Перушица“ 67, ет.3, п.к.388
т.ел. +359 56 813205, Факс: +359 56 813 200
e-mail: riosvbs@unacs.bg
www.riosvbs.com

