



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

ИЗХ. № ПД-2428(2)
ГР. БУРГАС

05. 12. 2022

ДО

„РЕЛИКС“ ЕООД

„ЧАЧУ“ ЕООД

ПАВЛИНА АНГЕЛОВА

адрес за кореспонденция:

ГР. БУРГАС

КОПИЕ ДО

ОБЩИНА БУРГАС

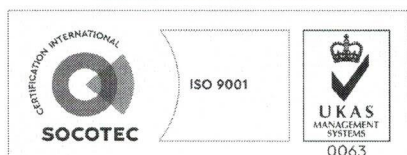
ОТНОСНО: инвестиционно предложение „Изграждане на жилищна сграда в УПИ IV, кв.1а по плана на ПЗ "Север", гр. Бургас (ПИ с идентификатор 07079.621.286 по КККР на гр. Бургас) и изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ IV, кв.1а по плана на ПЗ „Север“, гр. Бургас“, с възложители „РЕЛИКС“ ЕООД, „ЧАЧУ“ ЕООД и ПАВЛИНА АНГЕЛОВА

Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-2428/2022 г. в РИОСВ-Бургас за инвестиционното 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 - *Наредбата за ОС*, на основание чл. 6а, т. 2 от същата Наредба, Ви уведомявам за следното:

Инвестиционно предложение „Изграждане на жилищна сграда в УПИ IV, кв.1а по плана на ПЗ "Север", гр. Бургас (ПИ с идентификатор 07079.621.286 по КККР на гр. Бургас) и изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ IV, кв.1а по плана на ПЗ „Север“, гр. Бургас“, попада в обхвата на чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС.

ПИ с идентификатор 07079.621.286 по КККР на гр.Бургас е с площ 2342 кв.м, трайно предназначение на територията „урбанизирана“ и начин на трайно ползване „високо застрояване (над 10 м)“, съгласно Скица 15-861372/01.08.2022 г., в която е посочена идентичност на ПИ с идентификатор 07079.621.286 с УПИ IV, кв.1а.

Издадено е становище изх. №70-00-6309(10)/18.11.2022 г. на Директор дирекция УТ при Община Бургас, съгласно което по ОУП на гр. Бургас, одобрен с Решение № РД-51-1/21.07.11 г., УПИ IV, кв.1а по плана на ПЗ "Север", гр. Бургас попада в устройствена зона „18/Смф“ – Многофункционална устройствена зона с преобладаващо обществено обслужване, търговия, безвредни производства и складове, спорт, атракции и други допълващи функции, без да се допускат обекти за дейности с вредни отделения и влияния, с градоустройствени показатели: Пл – макс. 60%, Кинт – макс. 4.0, Озел – мин. 20%, Нмакс – 21.00 м. За имота има действащ ПУП-ПРЗ, одобрен със Заповед № 1584/02.08.2007 г., съгласно която имотът е отреден „За обществено и делово обслужване“, в УЗ „Пп“, 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

www.riosvbs.com



показатели на застрояване: Пл – макс. 75%, Кинт – макс. 2.5, Озел – мин. 20%, Нмакс – 20.00 м.

Със Заповед № 3993/18.11.2022 г. на Заместник кмета на община Бургас е разрешено изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ IV, кв.1а по плана на ПЗ "Север", гр. Бургас с цел промяна на функционалното отреджане в „За смесено застрояване“, като се предвиди ново основно застрояване, свързано със съседния УПИ VI, кв.1а по плана на ПЗ "Север", гр. Бургас, с показатели на застрояване за устройствена зона 18/Смф, както следва: Пл – макс. 60%, Кинт – макс. 4.0, Озел – мин. 20%, Нмакс – 21.00м и паркиране в границите на имота.

С настоящата разработка, за УПИ IV, кв.1а се предвижда промяна на устройствената зона, като се установи устройствена зона 18/Смф и се предвиди функционално отреджане „За смесено застрояване“, с изцяло ново основно високо застрояване, с допустимите показатели за застрояване, в съответствие с предвижданията на действащ ОУП на гр. Бургас – Плътност - до 60%, Кинт - до 4, Височина - до 21 м и Озеленяване - минимум 20%.

С изменението на плана за регулация се предлага регулационната граница между УПИ IV и крайуличния паркинг откъм запад, да бъде проведена по имотната граница.

С инвестиционния проект се предлага изграждането на нова жилищна сграда в УПИ с височина 21 м /6-7 ет./ и терасовиден етаж, със смесени функции.

На ниво сутерен/полусутерен се предвижда да бъдат организирани места за гариране и паркиране и складове.

На ниво първи етаж - паркинг и гаражи, обекти за обществено обслужване - с търговски функции, аптека, оптика, ЗОХ, салони за красота, фитнес, зала за конференции, детски център, офиси и други обекти без вредни влияния.

Възможно е в част от обслужващите етажи да се организират амбулатории за индивидуална лекарска практика при спазване на нормативните изисквания.

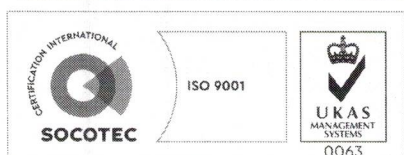
Следващите нива могат да се организират като жилищни със СОС за обитаване - двустайни, тристайни и четиристайни апартаменти и ателиета.

В сградата ще са предвидени необходимите площи за обслужване и комуникация, стълбища и асансьори. Покривът ще е решен като използваем топъл покрив с организирани места за отдых и занимания на открито, площадка за аеробика и каланетика и др. На част от покрива се предвижда да се монтират съоръжения на техническата инфраструктура за обслужване на сградата, както и собствена фотоволтаична инсталация. Възможно е и монтирането на соларна инсталация за битово горещо водоснабдяване.

Конструкцията на сградата ще е стандартна стоманобетонна с носещи колони, греди, плочи, шайби и тухлени зидове.

Посочените по-горе дейности, свързани с реализацията на настоящото инвестиционно предложение 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.

УПИ IV, кв.1а по плана на ПЗ "Север", гр. Бургас (ПИ с идентификатор 07079.621.286 по КККР на гр. Бургас) **не попада** в границите на защитени територии, определени по реда на Закона за защитените територии и в защитени зони по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (Натура 2000 места). Най-близко /на 0,50 км/ е разположена защитена зона BG0000273 “Бургаско езеро” за опазване на дивите птици, обявена със Заповед №РД-



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



769/28.10.2008г. (ДВ, бр. 102/2008г.), изменена и допълнена със Заповед № РД-307/31.03.2021 г. за опазване на дивите птици и за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна (ДВ, бр. 48/08.06.2021 г.) и двете на министъра на околната среда и водите.

Предвид гореизложеното, отчитайки местоположението (в промишлена зона на гр. Бургас, извън защитени зони) и характера на инвестиционното предложение, считам че при реализацията му, няма вероятност от значително отрицателно въздействие върху цитираната 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 проверка по наличната към момента в РИОСВ-Бургас цифрова информация и модели за разпространение на дюнни природни местообитания по Черноморското крайбрежие, Ви уведомявам, че не се засяга площ с характеристика на пясъчни дюни. Цитираното становище, 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.

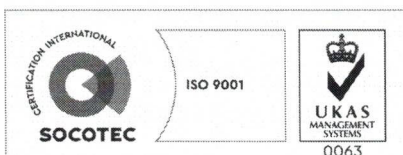
Съобразно горното и предвид факта, че сте приложили задание, настоящото писмо може да бъде прието от община Бургас и като становище по чл. 125, ал. 7 от Закона за устройство на територията

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 подзаконовни 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.

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
www.riosvbs.com

