



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

ИЗХ. № ПД-3752 (3)
ГР. БУРГАС 23. 01. 2023

ДО

„АТЛАНТ ПРОПЪРТИ“ ЕООД

ГР. БУРГАС, УЛ. „ЕКЗАРХ ЙОСИ“ № 2 А

КОПИЕ ДО ОБЩИНА НЕСЕБЪР

Относно: Инвестиционно предложение Преустройство, реконструкция и надстройка на заварен строеж-жилищна сграда и изменение на ПУП-ПРЗ, в имот с идентификатор 53045.502.15 по КК на гр. Обзор, община Несебър“ с възложител: „Атлант Пропърти“ ЕООД

Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-3752/2022г. 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 Преустройство, реконструкция и надстройка на заварен строеж-жилищна сграда и изменение на ПУП-ПРЗ, в имот с идентификатор 53045.502.15 по КК на гр. Обзор, община Несебър“ попада в обхвата на чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС.

С инвестиционното предложение се предвижда преустройство, реконструкция и надстройка на заварен строеж-жилищна сграда и изменение на ПУП-ПРЗ, в имот с идентификатор 53045.502.15 по КК на гр. Обзор, община Несебър.

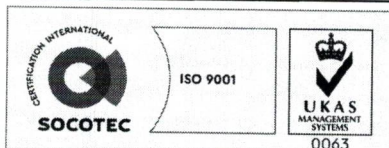
В имота има изпълнен сутеренен етаж, първа плоча на кота $\pm 0,00\text{м}$ и плоча на кота $\pm 2,74$. Предвижда се да се изгради многофамилна жилищна сграда, решена на шест надземни етажа. Вертикалната комуникация ще бъде осъществено посредством вътрешно стълбище и асансьор. В жилищната сграда ще се реализират общо 37 жилища, които ще бъдат три вида: апартаментен тип „студио“, двустайни апартамент и тристайни апартаменти. Предвиждат се 37 нови паркоместа. В сутеренния етаж се предвижда изграждане на складове към жилищата и 1 паркоместа. Максималния брой обитатели на сградата е 82 бр. Водоснабдяването ще се осъществи от съществуващ водопровод. Битово-фекалните отпадъчни води ще се отвеждат в съществуваща канализационната мрежа.

С изменението на ПУП-ПРЗ се предвижда промяна на показателите на застрояване, а именно: височината на застрояване се повишава от Н-12м на Н-15м, плътността на застрояване от 45% на 60% и Кинт от 1,8 на 2,0, намаля се процента на озеленяване от 40 40% на 30%. Запазва се отреждането на имота – за жилищно строителство, устройствената зона – „Жс“ и начина на застрояване – свободно основно застрояване.

Имотът е с 1196 кв.м с трайно предназначение на територията – „Урбанизирана“ и НТП – „За незастроен имот за жилищни нужди“.

За имота са налични следните документи:

- Заповед №687 от 18.09.2007 г., с което кметът на община Несебър одобрява „Изменение на ПУП-ПЗ на УПИ VI - 949, кв. 4 по плана на гр. Обзор, община Несебър/имот с идентификатор



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



53045.502.15 по КК/, касаещо промяна характера на застрояване от „нискоетажно“ на „средноетажно“ и установяване на устройствени показатели на застрояване както следва: плътност – 45%, Кинт1,80, макс. височина - 12м и озеленяване - 40%;

- Разрешение за строеж № 3 от 15.01.2008 г. за обект жилищна сграда с подземни гаражи в УПИ VI - 949, кв. 4 по плана на гр. Обзор, община Несебър;

- Констативен акт за установяване съответствието на строежа с издадените строителни книжа от 21.04.2008 г. (Пр. №3, към чл.7, ал.3, т.3 (образец 3) на строеж: Жилищна сграда с подземни етажи в УПИ VI - 949, кв. 4 по плана на гр. Обзор, община Несебър.

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 и не подлежат на регламентирани 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.

Теренът 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 биологичното разнообразие (Натура 2000) Най – близо (на 0,4км.) 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.).

С оглед гореизложеното, отчитайки местоположението (в урбанизирана територия), обема и характера на предвидените дейности, както и че при реализацията им не се предполага увреждане и трансформация на местообитания и местообитания на видове в зоната, не се създава трайна преграда, която да възпрепятства миграция на видове, а възможните шумови и антропогенни въздействия са временни и обратими, при реализацията им няма вероятност от отрицателно въздействие върху гореописаната защитената зона. В тази връзка на основание чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС 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 (КВС/КК, горска карта) и модели за разпространение на дюнни природни местообитания по Черноморското крайбрежие е установено, **че площта няма 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 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 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, кв. 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

