



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

ИЗХ. № ПД-3767 (3)
ГР. БУРГАС 13. 02. 2024

ДО
СТОЯН ЖЕЛЯЗКОВ
ЯНИ ЖЕЛЯЗКОВ
ГР. БУРГАС

„ИМОТИ“ ООД
ГР. БУРГАС, УЛ. „СЕРДИКА“ № 1

КОПИЕ ДО
ОБЩИНА БУРГАС

Относно: План „Изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ XIII-159, УПИ XIV-159, УПИ XV-159 и УПИ XVI-159, в.з. „Минерални бани“, кв. „Банево“, гр. Бургас, община Бургас (ПИ с идентификатори 07079.13.1050, 07079.13.1051, 07079.13.1053 и 07079.13.1054 по КК)“, с възложители: Стоян Желязков, „Имоти“ ООД и Яни Желязков

Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-3767/2023г. 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 XIII-159, УПИ XIV-159, УПИ XV-159 и УПИ XVI-159, в.з. „Минерални бани“, кв. „Банево“, гр. Бургас, община Бургас (ПИ с идентификатори 07079.13.1050, 07079.13.1051, 07079.13.1053 и 07079.13.1054 по КК) попада в обхвата на чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС.

За разглежданите имоти е издадено Становище с изх. № 70-00-304/1/23.01.2024г. от Община Бургас, в което е отразено, че за тях е издадено следното:

- Заповед № 1895/01.11.2006 г., от зам. кмета на Община Бургас, с която е одобрен ПУП-ПРЗ за бивши имоти с пл. № 159 и № 173 в землището на с. Банево, с което имотите се урегулират и се обособяват следните УПИ: за бивш имот с пл. № 159: УПИ I-159, УПИ II-159, УПИ III-159, УПИ IV-159, УПИ V-159, УПИ VI-159, УПИ XIII-159, УПИ XIV-159, УПИ XV-159 и УПИ XVI-159 и за бивш имот с пл. № 173: УПИ VII-173, УПИ VIII-173 (ПИ с ид. 07079. 13.1044), УПИ IX-173, УПИ X-173, УПИ XI-173 и УПИ XII-173. Всички новообособени УПИ са отредени „за вилни сгради“, с предвидено застрояване с показатели за устройствена зона Ов, както следва: Височина – до 7,00 м, Кинт – до 0.8, Плътност – до 40% и Озеленяване – мин. 50%. За обслужване на



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



новообразувани УПИ, са предвидени нови улици, обвързани с уличната мрежа на в.з. „Минерални бани“;

- ПИ с ид. 07079.13.1050, 07079.13.1051, 07079.13.1053 и 07079.13.1054, представляват част от бивш имот пл. № 159 в землището на с. Банево, а ПИ с ид. 07079.13.1043, 07079.13.1044, 07079.13.1045, 07079.13.1046, 07079.13.1047 и 07079.13.1048, представляват част от бивш имот пл. № 173 в землището на с. Банево;

- Решение № 12/16.11.2006г. на Комисията по чл. 17, ал. 1 от ЗОЗЗ, с което е променено предназначението на земеделската земя за неземеделски нужди и е утвърдена площадка за проектиране;

- Разрешение за строеж № И-147/23.09.2008г. от гл. архитект на Община Бургас за строителство на обект: „Вилна сграда в УПИ VIII-173, масив 21 /ПИ с идентификатор 07079.13.1044 по КК на гр. Бургас). След справка кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Бургас е установено, че вилната сграда е отразена в имота с идентификатор 07079.13.1044.1 и представлява еднофамилна жилищна сграда със ЗП 192 кв. м.

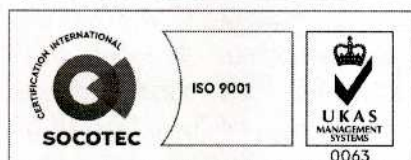
В издаденото Становище е направено заключение, че във връзка с прилагането на чл. 64а, ал. 1 от Правилника за прилагане на Закона за опазване на земеделските земи и § 27 от Правилника за прилагане на Закона за опазване на земеделските земи, е констатирано, че предвид разпоредбите на чл. 64а, ал. 3 от Правилника за прилагане на ЗОЗЗ и изпълнение разпоредбите на чл. 157, ал. 1 от ЗУТ, Решение № 12/16.11.2006г. на Комисията по чл. 17, ал. 1 от ЗОЗЗ **не е загубило правно действие** и имотите към днешна дата представляват урбанизирана територия.

С настоящото изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ XIII-159, УПИ XIV-159, УПИ XV-159 и УПИ XVI-159, в.з. „Минерални бани“, кв. „Банево“, гр. Бургас, община Бургас (ПИ с идентификатори 07079.13.1050, 07079.13.1051, 07079.13.1053 и 07079.13.1054 по КК), се предвижда тяхното обединяване в един нов общ УПИ XIII, с функционално отреждане „за вилни сгради“, с предвидено ново свободно застрояване и установяване на градоустройствени показатели за устройствена зона 3/Ов: Височина – до 7,00м, Плътност – до 20%, Кинт – до 0.8 и Озеленяване – мин. 70%.

Предвид наличните данни Ви уведомявам, че изменението на плана 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 задължителна оценка на въздействието върху околната среда.

Имотите предмет на плана не попадат в границите на защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии. **Попадат** в границите на защитена зона по смисъла на Закона за биологично разнообразие (Натура 2000 място) - защитена зона BG0000151 „Айтоска планина“ за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, обявена със Заповед № РД-1018/17.12.2020г. (ДВ, бр.17/26.02.2021г.), изм. и доп. със Заповед № РД-717/28.09.2023г. (ДВ, бр. 83/2023г.) и двете на министъра на околната среда и водите.

Предвид гореизложеното, отчитайки местоположението на имотите, приключилите процедури, заключението на гл. архитект, че имотите са урбанизирана



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



територия и характера на плана, 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.**

Настоящото се отнася само за заявените параметри на плана 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 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
www.riosvbs.com



