



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

ИЗХ. № ПД-834 (1) 11. 03. 2025
ГР. БУРГАС

ДО
„ВОРИК ГРУП“ ООД
ЛЕСОПАРК РОСЕНЕЦ, УЛ. „ГОРСКА“ № 1
ГР. БУРГАС

КОПИЕ ДО
ОБЩИНА БУРГАС

Относно: Промяна по време на строителство на основание чл. 154 от ЗУТ на обекти: „Девет броя еднофамилни вилни сгради с допълващо застрояване – гаражи Етап I – сгради №№ 1,2,3,4,5 и Етап II-сгради №№ 6,7,8,9, допълващо застрояване – гаражи, вертикална планировка и озеленяване в ПИ с идентификатор 07079.831.393 (УПИ Х-393, кв. 9) по плана на Лесопарк „Росенец“, зона „Хижи“, общ. Бургас“, с възложител: „Ворик Груп“ ООД

Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-834/2025г. 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:

Промяна по време на строителство на основание чл. 154 от ЗУТ на обекти: „Девет броя еднофамилни вилни сгради с допълващо застрояване – гаражи Етап I – сгради №№ 1,2,3,4,5 и Етап II-сгради №№ 6,7,8,9, допълващо застрояване – гаражи, вертикална планировка и озеленяване в ПИ с идентификатор 07079.831.393 (УПИ Х-393, кв. 9) по плана на Лесопарк „Росенец“, зона „Хижи“, общ. Бургас“ попада в обхвата на чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС.

За ПИ с идентификатор 07079.831.393 (образуван от разделянето на ПИ с ид. 07079.831.273), Директорът на РИОСВ-Бургас е издал:

- Писмо с изх. № ПД-2707(3)/07.02.2024 г. за план „Изменение на ПУП-ПРЗ в обхвата на ПИ с идентификатор 07079.831.273 по КК на гр. Бургас /УПИ IV-273, кв. 9 по плана на лесопарк „Росенец“, зона „Хижи“/, с възложител: „Ворик Груп“ ООД, с което е определил, че предвиденото изменение 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

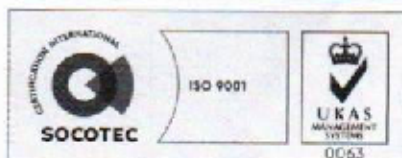


върху околната среда, както и че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС. С изменението на плана е разгледано разделянето на имота на два нови УПИ, определяне на функционалното им отреждане и установяване на устройствени показатели. Процедурата по издаване на писмото е спрямо режима на защитена зона BG0002077 "Бакърлъка" за опазване на дивите птици, в границите на която попада площта;

- Писмо с изх. № ПД-2707(5)/10.07.2025 г. за инвестиционно предложение „Изграждане на девет броя еднофамилни жилищни сгради и гаражи в ПИ с идентификатор 07079.831.393 по КК на гр. Бургас /УПИ Х-393, кв. 9 по плана на Лесопарк „Росенец“, зона „Хижи“, общ. Бургас“, с възложител: „Ворик Груп“ ООД, с което е определил, че дейностите, 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 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, както и че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС. **В писмото е отразено, че** за имота има издадена Заповед № 1457/30.04.2024г. на зам. кмета на Община Бургас за одобрен ПУП-ПРЗ за УПИ IV-273, кв. 9 по плана на зана „Хижи“, лесопарк „Росенец“, гр. Бургас /ПИ с идентификатори 07079.831.273/, с която от имота се обособяват два УПИ: нов УПИ Х, отреден за ПИ с проектен идентификатор 07079.831.393, в северната част, с отреждане „за вили“, без запазване на сградите в имота и нов УПИ IV, отреден за ПИ с проектен идентификатор 07079.831.392, в южната част, с функционално отреждане „за социални дейности“.

С входирано уведомление с вх. № ПД-834/2025г., Възложителят ни уведомява за настъпила промяна по време на строителство по реда на чл. 154 от ЗУТ на обект „Девет броя еднофамилни вилни сгради с допълващо застрояване – гаражи Етап I – сгради 1,2,3,4,5 и Етап II - сгради 6,7,8,9, допълващо застрояване – гаражи, вертикална планировка и озеленяване“ в ПИ с идентификатор 07079.831.393 (УПИ Х-393, кв. 9) по плана на Лесопарк „Росенец“, зона „Хижи“, общ. Бургас. Предвидени са следните промени: Променя се площта на дворовете към еднофамилни вилни сгради №№ 3,4,5,6,7,8, и 9; Градинският елемент за отдых в югозападната част на имота се премахва, а част от зоната се прехвърля към дворното пространство на вили № 3 и № 4; Промяна в типологията на сградите; Проектират се два нови типа сгради – тип В и тип Г, различаващи се спрямо основния тип по огледалната си структура.

За вилна сграда № 1 се променят застроената площ и разгърнатата застроена площ. Вилни сгради № 6 и № 7 променят своята типология и местоположение, като входа към всяка една от тях да бъде от източната страна. Вилни сгради № 8 и № 9 променят типологията и местоположението си. Основната алейна мрежа се преконфигурира, така че да се осигури пешеходен достъп до всички вилни сгради. Двете постройки допълващо застрояване – гаражи се обединяват в една. Осигурени са необходимият брой паркоместа за сградите. Строителството ще се изпълни на два етапа: Етап I – ще бъдат изградени вилни сгради №№ 1,2,3,4,5, заедно с всички инженерни части и инсталации прилежащи към тях и Етап II-сгради №№ 6,7,8,9, заедно с всички инженерни части и инсталации



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



прилежащи към тях. Изпълнението на допълващо застрояване – гаражи; изпълнението на вертикалната планировка около сградите; изпълнението на озеленяването на комплекса.

Дейностите, 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 (ЗООС) и не подлежат на процедури по реда на Глава шеста от ЗООС (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).

ПИ с идентификатор 07079.831.393 (УПИ Х-393, кв. 9) по плана на Лесопарк „Росенец“, зона „Хижи“, общ. Бургас не попада в границите на защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии. **Попада** в границите на защитена зона, по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (Натура 2000 място) - BG0002077 “Бакърлъка” за опазване на дивите птици, обявена със Заповед №РД-530/26.05.2010г. на министъра на околната среда и водите (ДВ, бр. 49/2010г.); Заповед за поправка на очевидна фактическа грешка в заповедта за обявяване №РД-563/22.07.2014г. (ДВ, бр. 67/12.08.2014г.), изм. и доп. със Заповед № РД-723/28.09.2023г. (ДВ, бр. 83/2023г.), всички на министъра на околната среда и водите. 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 инвестиционното предложение **е допустима** спрямо режима на защитената зона, определен със заповедта за обявяването ѝ и спрямо изменението и допълнението ѝ.

Предвид горесизложеното, отчитайки местоположението на имота (в лесопарк «Росенец»), приключилите процедури, наличното строителство и характера на инвестиционното предложение (промяна по време на строителство), считам че при реализацията му, няма вероятност от отрицателно въздействие върху горепосочената 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 нова проверка по наличната към момента в РИОСВ-Бургас цифрова информация и модели за разпространение на дюни природни местообитания по Черноморското крайбрежие, се установи, **че имотът не засяга площ с характеристика на пясъчни дюни.** Настоящото становище, предвид Заповед № РД-299/29.03.2013 г. 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.

ПАВЕЛ МАРИНОВ

Директор на РИОСВ – Бургас



гр. Бургас, с. Пазур, 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

