



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

ИЗХ. № ПД-1109 (1)
ГР. БУРГАС

14. 04. 2025

ДО
„ГАРАНТ-КОМЕРС“ ЕООД
ГР. БУРГАС, Ж.К. „ИЗГРЕВ“ БЛ. 48, ВХ. 1, ЕТ. 3

„СТОИЛОВИ“ ООД
СВЕТОСЛАВ МАРИНОВ
СТОЙО АПОСТОЛОВ
МИХАЛ ВЪЛЧЕВ
ГР. БУРГАС

КОПИЕ ДО
ОБЩИНА БУРГАС

Относно: План „Изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ III-7 и ПУП-ПЗ за УПИ XXV-3436 и РУП, кв. 4 по плана на разширението на на гр. Бургас, м. „Тъмното“, общ. Бургас (ПИ с идентификатори 07079.2.2159 и 07079.2.3436 по КК)“, с възложители: ГАРАНТ - КОМЕРС“ ЕООД, „СТОИЛОВИ“ ООД, Светослав Маринов, Стойо Апостолов и Михал Вълчев

Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-1109/2025г. 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 III-7 и ПУП-ПЗ за УПИ XXV-3436 и РУП, кв. 4 по плана на разширението на на гр. Бургас, м. „Тъмното“, общ. Бургас (ПИ с идентификатори 07079.2.2159 и 07079.2.3436 по КК)“ попада в обхвата на чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС.

УПИ III – 7, кв. 4 е урегулиран, с отреждане „за автоцентър“ и в него има реализирано строителство.

УПИ XXV-3436, кв. 4 е урегулиран, с отреждане „за офисни сгради и складова база“.

Съгласно действащия ПУП и ОУП на гр. Бургас, неговите квартали и техните землища, територията, предмет на настоящото проектиране попада в границите на Смесена многофункционална устройствена зона I3/Смф с преобладаващо обществено обслужване.

С ПУП-ПРЗ за УПИ III-7 се предвижда неговото разделяне, чрез изменение на регулацията и установяването на нови регулационни граници за обособяването на два нови имота - УПИ III, с площ 2961 кв.м и УПИ XXXII, с площ 471 кв.м, обособен в най- източната част, с проектни идентификатори по кадастрална карта съответно 07079.2.3926, 07079.2.3927. За по- голямата част (новообособен УПИ III) се запазва действащото отреждане на имота „за автоцентър“, а за по-малкия УПИ XXXII се установява отреждане „за складови дейности, търговия и обществено обслужване“.

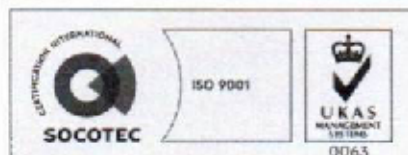
С изменението на ПУП-ПРЗ за УПИ XXV-3436 ще се предвиди свързано застрояване в двата новообразувани имота, както и свързано застрояване между новообразувания УПИ XXXII и съседния от север УПИ XXV-3436. Не се изменя характера на застрояване и етажността на застрояката в

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



новообразуваните имоти, спрямо действащия ПРЗ, а именно високо застрояване до 21 м. /до 7 ет./. Не се променят градоустройствените показатели за плътност и интензивност на застрояването за новообразуваните имоти в съответствие с действащия устройствен план, а именно: Плътност на застрояване 60%, Кинт – 3.0, Плътност на озеленяване – мин. 30%. Не се предвижда промяна на устройствената зона.

Имотите са водоснабдени и електроснабдени. Бъдещо водоснабдяването за питейно-битови нужди за новообособения имот ще бъде осъществено, чрез връзка към съществуващото обществено водоснабдяване по улицата.

Предвид наличните данни, предвиденото изменение на ПУП-ПРЗ не подлежи на регламентираните с Глава шеста от Закона процедури по преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка и/или задължителна екологична оценка.

Имотите, предмет на плана не попадат в границите на защитени територии, по смисъла на Закона за защитените територии и не попадат в границите на защитени зони, определени по реда на Закона за биологично разнообразие (Натура 2000). Най-близо (на 0,49 км) е разположена защитена зона BG0000270 „Атанасовско езеро” за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-839/2008г. (ДВ, бр. 108/2008г.), изменена и допълнена със Заповед № РД-309/31.03.2021г. за опазване на дивите птици и за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна (ДВ, бр. 48/08.06.2021г.), изм. и доп. със Заповед № РД-717/28.09.2023г. (ДВ, бр. 83/2023г.) всички на министъра на околната среда и водите.

Предвид гореизложеното, отчитайки местоположението на имотите (извън границите на защитена зона и реализираното строителство в тях) и характера на плана, считам че при одобряването му няма вероятност от отрицателно въздействие върху посочената по-горе най-близо разположена 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 дюнни природни местообитания по Черноморското крайбрежие е установено, **че в имотите 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 устройството на Черноморското крайбрежие.

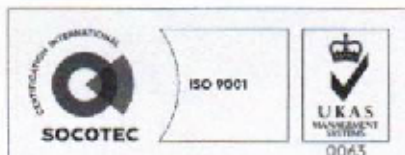
За бъдещи инвестиционни предложения в границите на разглежданиите имоти, РИОСВ-Бургас следва да бъде уведомена писмено на най-ранен етап, с цел определяне на приложимата процедура по реда на Закона за опазване на околната среда и чл. 31 от Закона за биологичното разнообразие.

Настоящото се отнася само за заявените параметри на плана 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 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. „Перущица” 67, ет.3, п.к.388
Тел: +359 56 813205, Факс: +359 56 813 200
e-mail: riosvbs@unacs.bg
www.riosvbs.com

