



# РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

## Министерство на околната среда и водите

### Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

ИЗХ. № ПД-1065(1)

ГР. БУРГАС 07.04.2023

ДО

„БУРГАС МАРИНА РЕЗИДЪНСЕС“ ЕООД

ГР. БУРГАС, УЛ. „КНЯЗ АЛЕКСАНДЪР БАТЕНБЕРГ“ № 2

КОПИЕ ДО

ОБЩИНА БУРГАС

ОТНОСНО: промяна по време на строителство на „Изграждане на сграда със смесено предназначение – обществено обслужване, ателиета, жилища и подземни гаражи в УПИ IV-136, кв.1А по плана на ЦГЧ-град Бургас (ПИ с идентификатор 07079.618.136 по КKKP), община Бургас“, с възложител „БУРГАС МАРИНА РЕЗИДЪНСЕС“ ЕООД

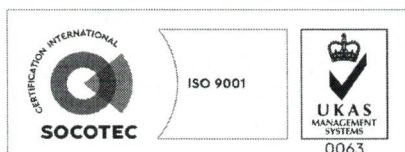
Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-1065/2023 г. в РИОСВ-Бургас за промяната по време на строителството, която приемам като уведомление по чл. 10, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения 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:

Промяна по време на строителство на „Изграждане на сграда със смесено предназначение – обществено обслужване, ателиета, жилища и подземни гаражи в УПИ IV-136, кв.1А по плана на ЦГЧ-град Бургас (ПИ с идентификатор 07079.618.136 по КKKP), община Бургас“, попада в обхвата на чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС.

Директорът на РИОСВ-Бургас е издал:

- Писмо с изх № ПД-2235(1)/03.09.2018 г., с което е определил, че „Изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ IV-2449, кв. 1А (ПИ с идентификатор 07079.618.136 по КК) по плана на ЦГЧ, гр. Бургас, община Бургас, с цел промяна в отреждането на имота“, 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 оценка на въздействието върху околната среда, както и не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС;

- Писмо с изх № ПД-190(3)/13.02.2019 г., с което е определил, че дейностите, свързани с инвестиционно предложение: „Изграждане на сграда със смесено предназначение – обществено обслужване, ателиета, жилища и подземни гаражи в УПИ IV-136, кв.1А по плана на ЦГЧ-град Бургас (ПИ с идентификатор 07079.618.136 по КKKP) община Бургас“, не попадат в позициите на Приложение №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



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](mailto:riosvbs@unacs.bg)

[www.riosvbs.com](http://www.riosvbs.com)





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 на процедури по реда на Глава втора от Наредбата за ОС. С цитираното писмо е разгледано строителство на двусекционна десететажна сграда със смесено предназначение с три подземни нива.

- Писмо с изх № ПД-190(5)/08.10.2021 г., с което е определил, че дейностите, свързани с промяна на инвестиционно предложение: „Изграждане на сграда със смесено предназначение – обществено обслужване, ателиета, жилища и подземни гаражи в УПИ IV-136, кв.1А по плана на ЦГЧ-град Бургас (ПИ с идентификатор 07079.618.136 по КККР) община Бургас“, не попадат в позициите на Приложение №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, както и на процедури по реда на Глава втора от Наредбата за ОС. С цитираното писмо е разгледана промяна в етажността на двете секции на сградата, от 10 на 9 основни етажа и промяна във функционалното отреждане на ателиета за труд и творчество в сграда В на апартаментен хотел 2\* за временно настаняване.

За строеж: „Сграда със смесено предназначение – обществено обслужване, ателиета, жилища и подземни гаражи“ в ПИ 07079.618.136 по КККР, УПИ IV-136, кв.1А по плана на ЦГЧ-град Бургас е издадено Разрешение за строеж № П - 31/17.05.2019 г. от началник отдел „Устройствено планиране и архитектура“ при община Бургас, влязло в сила на 04.06.2019 г. и забележка, на основание чл.142, ал. 2 от ЗУТ за одобрен технически проект на 17.11.2021 г. за „Сграда със смесено предназначение – обществено обслужване, ателиета, жилища и подземни гаражи“ в ПИ 07079.618.136 по КККР, УПИ IV-136, кв.1А по плана на ЦГЧ-град Бургас, с административен адрес: ул. „Княз Александър Батенберг“ №3“.

С настоящата информация възложителят уведомява за намерението си за промяна по време на строителство, която се изразява в следните промени в разпределенията на сградата по нива:

Разпределение на кота  $\pm 0,00$

Секция А и Секция В

- Разширява се помещението фойе-лоби като се оформя отделен кът за сервиране на закуски от външен доставчик – кетъринг.

- Санитарният възел се преработва и се проектира за хора в неравностойно положение.

- Гаражът се намалява и капацитетът му става за 2 автомобила.

- В екстериора се оформя нова рампа откъм улица „6-ти септември“ за хора в неравностойно положение и пощенските кутии за сградата се изнасят на уличната регулационна линия, непосредствено до новия подход. Разполага се детски кът.

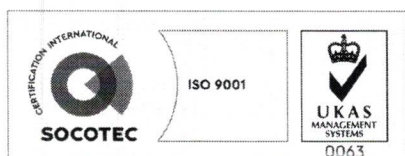
Разпределение на кота +3,60;

- Апартамент 1 се трансформира в тристаен като едната спалня от апартамент 2 се придава към площта на първия.

- Апартамент 2 съответно става тристаен и се намалява площта му.

- В хотелски апартамент 7 се разменят местата на кухненския бокс с трапезария и стаята. Премахва се самостоятелната тоалетна и площта се придава към антрето.

Разпределение на кота +6,80;



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](mailto:riosvbs@unacs.bg)

[www.riosvbs.com](http://www.riosvbs.com)





- В хотелски апартамент 14 се разменят местата на кухненския бокс с трапезария и стая.

Разпределение на кота +10,00;

- В хотелски апартамент 21 едната баня се променя в мокро помещение.

Разпределение на кота +13,20;

- Апартамент 22 се обединява с апартамент 23 и става четиристаен. Спалнята между оси 5 и 6 се придава към дневната, а банята към същата се трансформира в склад. Спалнята между оси С и В става кухненски бокс.

- В апартамент 24 спалнята между оси 5 и 6 се придава към дневната и става кът за трапезна маса, а банята към същата се трансформира в склад. Подходът към спалнята между оси 4 и 5 става с преход през дневната. Преработват се банята и дрешникът към тази спалня.

- В апартамент 25 се добавя предверие към мастър-спалнята и пред банята.

- В хотелски апартамент 28 едната баня се променя в мокро помещение.

Разпределение на кота +16,40;

- Апартамент 29 се обединява с апартамент 30 и става петстаен.

- В апартамент 31 се намаля помещението дневна и се обособява допълнително помещение кабинет между оси В и С. Изменя се обзавеждането на баните и тоалетните и подходът към тях.

Разпределение на кота +19,60;

- Апартаменти 35, 36, 37 и 38 се обединяват в една обща административна единица. Условно остава разделение между тях на подобекти като апартамент 35&36 става четиристаен. Към апартамент 37 се придава помещение от апартамент 38 и става четиристаен. И апартамент 38 става тристаен като дневната му с кухненски бокс се премества между оси 2 и 3 на мястото на помещение спалня.

- В хотелски апартамент 39 се обособява помещение дрешник към стаята между оси 1 и 2.

Разпределение на кота +22,80;

- За апартамент 41 се оформя нов вход директно към помещението дневна. Част от площта му се придава към апартамент 42&43. Преработват се банята и обслужващото помещение към същия.

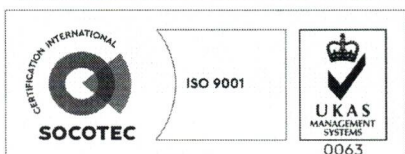
- Апартамент 42 се обединява с апартамент 43 като към общата площ се придават и помещения от апартаменти 41 и 44. Новият апартамент става многостаен.

- Апартамент 44 се намалява и става тристаен. Дневната с кухненски бокс се премества на мястото на спалнята между оси 2 и 3. Преработва се разпределението на баните.

- Хотелски апартаменти 45 и 46 се обединяват в един многостаен апартамент. Коридърът между двата апартамента се добавя към общата площ. На мястото на дневната между оси А и В се обособява мастър-стая като стаята между оси 1 и 2 се трансформира в открита гардеробна. Банята се преобзавежда и се оформя малък дрешник към нея. Кухненският бокс се обособява като отделна стая. Към помещението дневна между оси С и D се добавя площта на стаята между оси 1 и 2. Банята към нея се трансформира в склад. Пред стаята между оси 2 и 3 се оформя обслужващо помещение, от което има достъп до тоалетна.

Разпределение на кота +26,00 етаж 9

- Площта на апартамент 47 се намалява като се обособява малък офис за персонал – А47&48а. Персоналът ще ползва общия за сградата санитарен възел на 1 етаж – партер.



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](mailto:riosvbs@unacs.bg)

[www.riosvbs.com](http://www.riosvbs.com)





• Обединяват се апартаменти 47 и 48 в един многостаен апартамент – А47&48b. Апартаментът се състои от кухня, трапезария, дневна, зимна градина, две спални с дрешници и бани, кабинет, стая за фитнес с баня, стая за игра и обслужващи помещения.

Предвижда се също така, дострояване на стоманобетонната плоча на кота -1,80 в шахтата на отделния асансьор, обслужващ последния 9-ти етаж чийто вход е директно от 1 етаж – партер. Пространството под тази шахта остава неизползваемо и се зазижда.

Описаните по-горе дейности, свързани с промяна по време на строителство на сграда със смесено предназначение – обществено обслужване, ателиета, жилища и подземни гаражи в УПИ IV-136, кв.1А по плана на ЦГЧ-град Бургас (ПИ с идентификатор 07079.618.136 по КККР) община Бургас, 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.

При нова справка се установи, че УПИ IV-136, кв.1А по плана на ЦГЧ-град Бургас (ПИ с идентификатор 07079.618.136 по КККР), община 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 2,29 км) е разположена защитена зона BG0000273 “Бургаско езеро” за опазване на дивите птици, обявена със Заповед №РД-769/28.10.2008г. (ДВ, бр. 102/2008г.), изменена и допълнена със Заповед № РД-307/31.03.2021г. за опазване на дивите птици и за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна (ДВ, бр. 48/08.06.2021г.) и двете на министъра на околната среда и водите.

Предвид гореизложеното, отчитайки местоположението (в гр. Бургас, извън защитени зони) и характера на промяната по време на строителството, считам че при реализацията ѝ, няма вероятност от 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.**

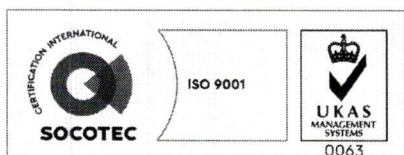
След нова проверка по наличната към момента в РИОСВ-Бургас цифрова информация и модели за разпространение на дюнни природни местообитания по Черноморското крайбрежие, е установено, че не се засяга площ с характеристика на пясъчни дюни. Цитираното становище, предвид Заповед № РД-299/29.03.2013г. на Министъра 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.

*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](mailto:riosvbs@unacs.bg)

[www.riosvbs.com](http://www.riosvbs.com)

