



# РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

## Министерство на околната среда и водите

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

ИЗХ. № ПД-1116 (6) 05-07-2017  
ГР. БУРГАС

ДО  
„СЕНТРАЛ ПАРК БУРГАС“ ЕООД  
ГР. БУРГАС  
УЛ. „СЕРДИКА“ № 2А  
ВХ. 5, ЕТ. 4

**Относно:** инвестиционно предложение „Изграждане на смесена сграда – ЕТАП 1, ЕТАП 2 И ЕТАП 3, в УПИ I – 195 в кв. 16 по плана на ПЗ „Север“, гр. Бургас /ПИ с 07079.604.195 по КК на гр. Бургас/ с възложител: „Сентрал Парк Бургас“ ЕООД

Във връзка с внесената от Вас документация с Вх.№ ПД-1116/2017г. в РИОСВ-Бургас за цитираното инвестиционно предложение, на основание чл.6а, т.2 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, Ви уведомявам за следното:

Инвестиционно предложение „Изграждане на смесена сграда – ЕТАП 1, ЕТАП 2 И ЕТАП 3, в УПИ I – 195 в кв. 16 по плана на ПЗ „Север“, гр. Бургас /ПИ с 07079.604.195 по КК на гр. Бургас/ попада в обхвата на чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС.

Във връзка с разглежданото инвестиционно предложение, Директорът на РИОСВ-Бургас е издал:

- Становище с изх.№ ПД-1116- 2 от 03.06.2016 г. относно „Изменение на ПУП-ПРЗ и РУП за ПИ с идентификатор 07079.604.195 по КК на ПЗ „Север“, гр. Бургас“ със заключение, че с реализицията на плана не се очертава рамката на бъдещо развитие на инвестиционни предложения, попадащи в позициите на Приложения 1 и 2 от Закона за опазване на околната среда;

- Становище с изх.№ ПД-1116- 4 от 10.06.2016 г. относно „Изменение на ПУП-ПРЗ и РУП за ПИ с идентификатор 07079.604.195 по КК на ПЗ „Север“, гр. Бурга със заключение, ще промяната не се счита за изменение по смисъла на чл. 93, ал.1 т.2 от ЗООС и че не е необходимо извършване на задължителен ОВОС или преценка за ОВОС, както и процедура по реда на чл. 31 от закона за биологичното разнообразие;

- Становище с изх.№ ПД-1396 от 28.06.2016 г. относно „Изработване на ПУП-ПРЗ и РУП за ПИ с идентификатор 07079.604.195 по КК на ПЗ „Север“, гр. Бурга със заключение, че с реализицията на плана не се очертава рамката на бъдещо развитие на инвестиционни предложения, попадащи в позициите на Приложения 1 и 2 от Закона за опазване на околната среда;

Настоящият проект е разработен във връзка с необходимостта от изграждане на смесена сграда в УПИ I – 195 в кв. 16 по плана на ПЗ „Север“, гр. Бургас /ПИ с 07079.604.195 по КК на гр. Бургас/, която включва: етап 1 – секция 1, етап 2 – секция 2 и етап 3 – секция 3. Сградата е ситуирана съобразно формата на имота и предвидените по ПУП отстояния и височини.

В първи етап на инвестиционното намерение са включени 1 секция от цялостната структура – секция 1. Проектирани са - магазини, фитнес и подземен паркинг.



Сградата ще има две подземни нива, предвидени за паркинг и две надземни нива. Влизането към подземния паркинг е откъм южната улица на парцела чрез вътрешна рампа и допълнителен временен път, както и от подземна връзка под бул. „Д. Груев“. На двете нива на паркинга ще има общо 275 паркоместа. Секция 1 в частта си над двата сутеренни етажа с паркинги е с двуетажна надземна част и се намира в северната част на парцела. В секцията на над партерното ниво са проектирани магазин и фитнес на ниво мецанин.

Във втори етап на инвестиционното намерение е включена 1 секция от цялостната структура – секция 2. В етапа са проектирани жилища, магазини и подземен паркинг.

Сградата ще има две подземни нива, предвидени за паркинг, двадесет надземни нива и два технически етажа.

Влизането към подземния паркинг е откъм южната улица на парцела чрез вътрешна рампа от ЕТАП 1 и допълнителен временен път, както и от подземна връзка под ул. „Д. Груев“ от ЕТАП 1. Секция 2 се намира в средната част на парцела по протежение на ул. Д. Груев. В секцията на партерното ниво са проектирани магазини и заведение за обществено хранене – бистро, а на мецанин: кафе - сладкарница. Над мецанин в следващите 18 етажа са проектирани жилища с различни квадратури. Общият брой на апартаментите в сградата е 230 бр. Всички едностайни жилища (тип студия) имат предвиден собствен склад, включен в планировката на жилището, а за останалите жилища – двустайни, тристайни и четиристайни апартаменти, са проектирани складове в сутерените.

В секция 2 са обособени два жилищни входа – вход „А“ и вход „Б“, с отделени подходи към тях в екстериора.

Етап 3 - секция 3 се намира в източната част на парцела. В секцията на партерно ниво са проектирани магазини, както и подходи към горните нива на секцията. На мецанин са ситуирани заведения за обществено хранене, технически помещения, охрана и други. В следващите 8 етажа са проектирани офиси с различни квадратури.

Трите секции от първи, втори етап и трети етап са свързани помежду си с топла връзка на ниво мецанин чрез две пасарелки.

Инвестиционното предложение ще се реализира в УПИ I – 195 в кв. 16 по плана на ПЗ „Север“, гр. Бургас /ПИ с 07079.604.195 по КК на гр. Бургас/, който е с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“ и начин на трайно ползване: „високо застрояване /над 15м/“.

В съответствие с действащия ПУП, техническите показатели за всички етапи са следните:

*Допустимо По ПУП:* *По Проект:*

• Площ на УПИ:	35 874 кв.м	35 874 кв.м
• ЗП:	28 699,2 кв.м	6 547,46 кв.м
• РЗП за Кинт:	179 370 кв.м.	47 094,05 кв.м.
• Плътност на застрояване:	80%	18,25 %
• Кинт:	5	1,31
• Максимална кота корниз:	до 89 м	до 70,5 м
• Архитектурни елементи:	-----	-----

Водоснабдяването на имота ще става от уличен водопровод ПЕВП Ф225 по ул. „Даме Груев“. Захранването на имота ще се прави от две места – изпълнени отклонения ПЕВП ф160 от водопровода по ул. „Даме Груев“ по обиколния път около парцела. Общите водомерни възли ще се монтират в две водомерни шахти при всяко отклонение. Сградните водопроводни мрежи ще се изпълнят от черни електро заварени тръби и полипропиленови тръби. Тръбите ще бъдат положени по тавана на сутерен първо ниво. Заустването на отпадните води ще стане в съществуващите улични канализации по обиколните улици. Отпадъчните битово-фекални води от сградата, чрез канализационно отклонение ще постъпват в съществуваща канализационна мрежа и от там ще се отвеждат за пречистване в ПСОВ.



Инвестиционното предложение не е включено в позициите на Приложения №1 и №2, съответно към чл. 92 и чл. 93 от Закона за опазване на околната среда (ДВ, бр. 77/27.09.2005г., с изм.) и не подлежи 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.

Площта не попада в границите на защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии, както и в защитени зони, определени по реда на Закона за биологичното разнообразие (Натура 2000 места). Най-близко разположена е защитена зона BG0000273 "Бургаско езеро" за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-769/28.10.2008 г. на Министъра на околната среда и водите и защитена зона BG0000273 "Бургаско езеро" за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, приета с Решение на МС №122/2007г. (ДВ, бр. 21/09.03.2007г.).

Предвид гореизложеното, отчитайки местоположението и характера на инвестиционното предложение при реализацията му, няма вероятност от отрицателно въздействие върху гореописаните защитени зони. 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 (КВС/КК, горска карта) и модели за разпространение на дюни 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 становище 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 становище, възложителят е длъжен да уведоми незабавно РИОСВ-Бургас за промените.*

**ИНЖ. ТОНКА АТАНАСОВА**  
**ДИРЕКТОР НА РИОСВ-БУРГАС**

