



## РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

ИЗХ. № ПД-1315 (1)

ГР. БУРГАС

22. 06. 2020

ДО

„СЕНТРАЛ ПАРК БУРГАС“ ЕООД

ГР. БУРГАС, УЛ. „СЕРДИКА“ № 2 А

ОТНОСНО: инвестиционно предложение „Изграждане на смесена сграда – етап 4.1, етап 4.2 на секция 4 и етап 5.1 и етап 5.2 на секция 5 в УПИ I-195, кв. 16 по плана на ПЗ „Север“, град Бургас, община Бургас /ПИ с идентификатор 07079.604.195 по КК/, с възложител „СЕНТРАЛ ПАРК БУРГАС“ ЕООД

Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-1315/2020г. в РИОСВ-Бургас за инвестиционното 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 - *Наредбата за ОС*, на основание чл. 6а, т. 2 от същата Наредба, Ви уведомявам за следното:

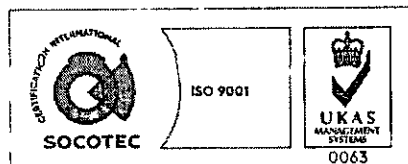
Инвестиционно предложение „Изграждане на смесена сграда – етап 4.1, етап 4.2 на секция 4 и етап 5.1 и етап 5.2 на секция 5 в УПИ I-195, кв. 16 по плана на ПЗ „Север“, град Бургас, община Бургас /ПИ с идентификатор 07079.604.195 по КК/, попада в обхвата на чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС.

Директорът на РИОСВ-Бургас е издал:

- Писмо с изх. № ПД-1116(2)/03.06.2016 г., с което е определил, че „Изменение на ПУП-ПРЗ и РУП за ПИ с идентификатор 07079.604.195 по КК на ПЗ „Север“, гр. Бургас“ не подлежи на регламентираните с глава шеста от Закона за опазване на околната среда (ЗООС) 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.

- Писмо с изх. № ПД-1116(4)/10.06.2016 г. за промяна на план „Изменение на ПУП-ПРЗ и РУП за ПИ с идентификатор 07079.604.195 по КК на ПЗ „Север“, гр. Бургас“, с което е определил, че заявената промяна не следва да се счита за изменение по смисъла на чл. 93, ал. 1 т.2 от ЗООС, което може да доведе до значително отрицателно въздействие върху 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 на процедури по реда на глава втора от Наредбата за ОС.

- Писмо с изх. № ПД-1396/28.06.2016 г., с което е определил, че план „Изработване на ПУП-ПРЗ и РУП за ПИ с идентификатор 07079.604.195 по КК на ПЗ „Север“, гр. Бургас“, не подлежи на регламентираните с глава шеста от ЗООС процедури по преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка и/или оценка на въздействието върху



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)



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.

- Писмо с изх. № ПД-1116(6)/05.07.2017г., с което е определил, че инвестиционно предложение „Изграждане на смесена сграда – Етап 1, Етап 2 и Етап 3“ в ПИ с идентификатор 07079.604.195 по КК на ПЗ „Север“, гр. Бургас“, не очертава рамката на бъдещо развитие на инвестиционни предложения, които попадат в позициите на Приложение №1 и №2, съответно към чл. 92 и чл. 93 от ЗООС и не подлежи на процедури по реда на глава шеста от Закона 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 не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС.

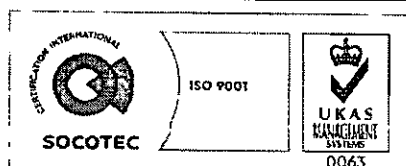
- Писмо с изх. № ПД-1116/10.08.2017г. за инвестиционно предложение „Изграждане на смесена сграда – етап 6 в УПИ I-195 в кв. 16 по плана на ПЗ „Север“, град Бургас, община Бургас /ПИ с идентификатор 07079.604.195 по КК/“, с което е определил, че дейностите, свързани с предложението не попадат в позициите на Приложения № 1 и 2, съответно към чл. 92 и чл. 93 от ЗООС и не подлежат на процедури по реда на глава шеста от Закона 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 не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС.

- Писмо с изх. № ПД-1116(10)/19.03.2020г., с което е определил, че преработка по време на строителство на инвестиционно предложение „Изграждане на смесена сграда – Етап 6 в УПИ I-195 в кв. 16 по плана на ПЗ „Север“, гр. Бургас /ПИ с идентификатор 07079.604.195 по КК на гр. Бургас/, община Бургас“, не подлежи на регламентираните с глава шеста от ЗООС 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.

- Писмо с изх. № ПД-1116 от 02.06.2020г. за преработка по време на строителство на инвестиционно предложение – на секция 1 от етап 1 на смесена сграда в УПИ I-195 в кв. 16 по плана на ПЗ „Север“, град Бургас, община Бургас /ПИ с идентификатор 07079.604.195 по КК/“, с което е определил, че дейностите, свързани с промяна в инвестиционното предложение не следва да се счита за изменение по смисъла на чл. 93, ал. 1, т. 2 от ЗООС, което може да доведе до значително отрицателно въздействие върху околната среда и не подлежи на регламентираните 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 задължителна оценка на въздействието върху околната среда) и че не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС.

С настоящото Възложителят предлага изграждане на смесена сграда - етап 4.1, етап 4.2 на секция 4 и етап 5.1 и етап 5.2 на секция 5 в УПИ I-195, кв. 16 по плана на ПЗ „Север“, град Бургас, община Бургас /ПИ с идентификатор 07079.604.195 по КК/.

Сградата ще се ситуирана съобразно формата на имота и предвидените по ПУП отстояния и височини. Секция 4 ще се раздели на няколко етапа, както следва: Етап 4.1 ще включва двете сутеренни нива, етаж 1, етаж 2 и етаж-3; Етап 4.2 ще включва етажите от 4 до



гр. Бургас, к-с Лазур, ул. „Перуцица“ 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)



покрива на сграда, а Етап 4.3 ще включва ботаническата градина, която не е предмет на настоящото инвестиционно намерение. Във етап 4.1 на инвестиционното намерение е включена 1 секция от цялостната структура – секция 2 и секция 3. В етапа са проектирани жилища, офиси, магазини, детски център и фитнес, заведения за хранене и подземен паркинг. В етап 4.1 сградата ще има две подземни нива, предвидени за паркинг, и три надземни нива. Влизането към подземния паркинг ще е откъм южната улица на парцела чрез вътрешна рампа от ЕТАП 1 и допълнителен временен път, както и от подземна връзка под бул. „Д. Груев“. На двете нива на паркинга ще има общо 927 броя паркоместа. Етап 4.1 се намира в долната част на парцела по протежение на новоизградения път. В секцията на партерното ниво са проектирани заведение за обществено хранене - пицария за около 250 души, 4 броя магазини за промишлени стоки, детски център, офиси, както и подход към входа на жилищата на горните нива, входа за детския център е достъпен през прохода.

На кота +5.90 се предвижда обособяване на детски център за 11 групи деца, състоящ се от: помещения за игри, офис за разпределяне на кетъринга, гардербони, умивални, санитарни възли и обслужващи помещения. На същата кота е проектирана офисна част, която е разположена на 2-ри и 3-ти етаж от етап 4.1. Офисът ще има отделен вход от северозапад, както и вътрешно стълбище за втория етаж на офиса, на кота +12.00. На същия етаж са проектирани и 10 апартамента и 3 студия, като са отделени от офисите.

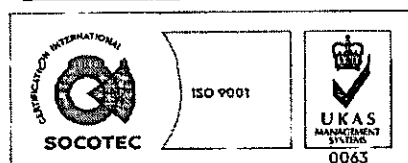
Етап 4.2 започва от кота +15.10 (4 етаж) и всички етажи ще са жилищни. Вертикалната комуникация за жилищните етажи ще се осъществява през две самостоятелни стълбища. На всеки от етажите са проектирани различни като разпределение и площ апартамента. Общият брой на апартаментите и студията в сградата ще е 206 броя. Всички жилища ще имат собствен склад. Всеки един от етажите се предвижда да е самостоятелен.

Предвиждат се локални асансьори между етаж 1, детски център (етаж 2), офис (етаж 2-3), и сутерени са за осигуряване на достъпна среда за хора с увреждания.

Секция 5 е предвидена за етап 5.1 и етап 5.2. Етап 5.1 ще включва етажи: сутерен 1, сутерен 2, първи етаж с техническия етаж 1, който ще поема обслужващи помещения, втори етаж с технически етаж 2 и трети офисен етаж. Етап 5.2 ще включва осемте нива над кота предназначени за офиси. Секция 5 се намира в източната част на парцела. В секцията на първи етаж са проектирани магазини и винарна, както и подходи към горните нива на секцията. В магазините са проектирани склад и санитарен възел. На втори етаж ще се ситуират учебни зали с офиси към тях, рецепция, технически помещения и други. В следващите 8 етажа са проектирани офиси с различни квадратури. Локални асансьори между първия, втория етаж и сутерени ще са за осигуряване на достъпна среда за хора с увреждания.

Посочените по-горе дейности, свързани със заявеното инвестиционно 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 подлежат на процедури по реда на Глава шеста от Закона (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).

УПИ I-195 в кв. 16 по плана на ПЗ „Север“, гр. Бургас /поземлен имот с идентификатор 07079.604.195 по КК на гр. Бургас/, 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 0,94 км/ е разположена защитена зона BG0000273 “Бургаско езеро” за опазване на дивите птици, обявена



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)



със Заповед №РД-769/28.10.2008г. 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.).

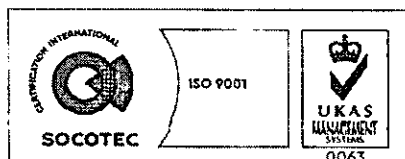
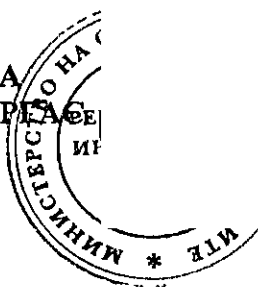
Предвид гореизложеното, отчитайки местоположението и характера на настоящото инвестиционно предложение, считам че при реализацията няма вероятност от значително отрицателно въздействие върху защитена зона BG0000273 "Бургаско езеро" за опазване на дивите птици и защитена зона BG0000273 "Бургаско езеро" за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна. 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 (КВС/КК, горска карта) и модели за разпространение на дюни природни местообитания по Черноморското крайбрежие е установено, че **не се засяга** площ с 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 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.*

ИНЖ. ТОНКА АТАНАСОВА  
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)

