



## РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

ИЗХ. № ПД-2255

ГР. БУРГАС

26. 10. 2021

ДО

„СЕНТРАЛ ПАРК БУРГАС“ ЕООД

ГР. БУРГАС, УЛ. „СЕРДИКА“ № 2 А

КОПИЕ ДО

ОБЩИНА БУРГАС

ОТНОСНО: „Преработка на одобрени проекти по време на строителството по чл.154 от ЗУТ и въвеждане на етапност, както следва: Етап 5.1.1 - Секция 5 до кота  $\pm 0,00$ ; Етап 5.1.2 - Секция 5 до кота 11,80, Етап 5.2 – Секция 5 над кота +11,80 от СМЕСЕНА СГРАДА със сградни ВиК отклонения /поетапно строителство и въвеждане в експлоатация в УПИ I-195, кв.16 по плана на ПЗ „Север“, гр. Бургас, ПИ с идентификатор 07079.604.195 по КК на гр. Бургас“, с възложител „СЕНТРАЛ ПАРК БУРГАС“ ЕООД

Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-2255(5)/2021г. 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:

„Преработка на одобрени проекти по време на строителството по чл.154 от ЗУТ и въвеждане на етапност, както следва: Етап 5.1.1 - Секция 5 до кота  $\pm 0,00$ ; Етап 5.1.2 - Секция 5 до кота 11,80, Етап 5.2 – Секция 5 над кота +11,80 от СМЕСЕНА СГРАДА със сградни ВиК отклонения /поетапно строителство и въвеждане в експлоатация в УПИ I-195, кв.16 по плана на ПЗ „Север“, гр. Бургас, ПИ с идентификатор 07079.604.195 по КК на гр. Бургас“, 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



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)





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.

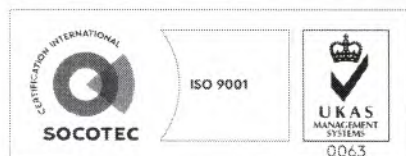
- Писмо с изх.№ ПД-1396/28.06.2016 г., с което е определил, че план „Изработване на ПУП-ПРЗ и РУП за ПИ с идентификатор 07079.604.195 по КК на ПЗ „Север“, гр. Бургас“, не подлежи на регламентираните с глава шеста от ЗООС процедури по преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка и/или оценка на въздействието върху 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(8)/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(12)/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



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)





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.

- Писмо с изх. № ПД-1116(14)/19.06.2020г. относно „Промяна на инвестиционно предложение на секция № 2 от Етап 2 на смесена сграда в УПИ I-195, кв. 16 по плана на ПЗ „Север“, гр. Бургас /ПИ с ид. 07079.604.194 по КК на гр. Бургас/“, със заключение, че така заявената 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 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 задължителна оценка на въздействието върху околната среда, както и на процедури по реда на глава втора от Наредбата за ОС.

- Писмо с изх. № ПД-1315(1)/22.06.2020г. 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“, гр. Бургас, община Бургас /ПИ с ид. 07079.604.195 по КК на гр. Бургас/“, 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-2255(2)/30.10.2020г. относно инвестиционно предложение „Преработка на одобрени проекти по време на строителство по чл.154 от ЗУТ на секция 1 от етап 1, секция 3 от етап 3, секция 5 от етап 5.1 и изграждане на етап 4.3 от секция 4 на смесена сграда в УПИ I-195, кв.16, по плана на ПЗ „Север“, гр. Бургас, ПИ 07079.604.195 по КК на гр. Бургас“, 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-2581/19.11.2020 г., с което е определил, че дейностите, свързани с реализацията на „Преработка по време на строителство на етап 3 от секция 3, и на етап 4.1 от секция 4 на Смесена сграда със сградни ВиК отклонения /поетапно строителство и въвеждане в експлоатация/ в УПИ I-195, кв.16, по плана на ПЗ „Север“, гр. Бургас, ПИ 07079.604.195 по КК на гр.Бургас, не попадат в обхвата на Приложение № 1 и № 2, съответно към чл. 92 и чл. 93 от ЗООС 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 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.

- Писмо с изх. № ПД-2581(3)/29.12.2020г. за инвестиционно предложение „Преработка на одобрени проекти по време на строителство по чл.154 от ЗУТ на етап 3 от секция 3 и на етап 1



от секция 1 и въвеждане на етапност на Смесена сграда със сградни ВиК отклонения /поетапно строителство и въвеждане в експлоатация/ в УПИ I-195, кв.16, по плана на ПЗ „Север“, гр. Бургас, ПИ 07079.604.195 по КК на гр.Бургас”, с което е определил, че дейностите, свързани с реализацията на горесцитираното инвестиционно предложение, не попадат в обхвата на Приложение № 1 и № 2, съответно към чл. 92 и чл. 93 от ЗООС 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 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.

- Писмо с изх. № ПД-775(2)/2021г. за инвестиционно предложение за „Преработка на одобрени проекти по време на строителство по чл.154 от ЗУТ на етап 4.1 до кота +15,10 и етап 4.2 над кота +15,10 от секция 4 на смесена сграда със сградни ВиК отклонения /поетапно строителство и въвеждане в експлоатация/ в ПИ с идентификатор 07079.604.195 по КК на гр. Бургас, УПИ I-195, кв. 16 по плана на ПЗ „Север“, гр. Бургас, община Бургас”, с което е определил, че дейностите, свързани с реализацията на горесцитираното инвестиционно предложение, не попадат в обхвата на Приложение № 1 и № 2, съответно към чл. 92 и чл. 93 от ЗООС 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 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.

- Писмо с изх. № ПД-775(5)/2021г. за инвестиционно предложение за „Преработка на одобрени проекти по време на строителството по чл.154 от ЗУТ и въвеждане на етапност, както следва: Етап 3.3.1 – Секция 3 – мецанин на кота +5,90; Етап 3.3.2 –Секция 3 – етажи над мецанин и сутерени -1 и -2 между оси 17-23 от СМЕСЕНА СГРАДА със сградни ВиК отклонения /поетапно строителство и въвеждане в експлоатация/: Етап 1 – Секция 1, Етап 2 – Секция 2 и Етап 3 – Секция 3 в УПИ I-195, кв.16 по плана на ПЗ „Север“, гр. Бургас, ПИ с идентификатор 07079.604.195 по КК на гр. Бургас: Етап 3.3 – Секция 3 - етажи над партер и сутерени -1 и -2 между оси 17-23 от СМЕСЕНА СГРАДА със сградни ВиК отклонения /поетапно строителство и въвеждане в експлоатация”, с което е определил, че дейностите, свързани с реализацията на горесцитираното инвестиционно предложение, не попадат в обхвата на Приложение № 1 и № 2, съответно към чл. 92 и чл. 93 от ЗООС 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 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.

- писмо с Изх. № ПД-2255(4)/13.09.2021г. за „Преработка на одобрени проекти по време на строителството по чл.154 от ЗУТ и въвеждане на етапност, както следва: Етап 5.1.1 - Секция 5 до кота  $\pm 0,00$ ; Етап 5.1.2 - Секция 5 до кота 11,80, Етап 5.2 – Секция 5 над кота +11,80 от СМЕСЕНА СГРАДА със сградни ВиК отклонения /поетапно строителство и въвеждане в експлоатация в УПИ I-195, кв.16 по плана на ПЗ „Север“, гр. Бургас, ПИ с идентификатор 07079.604.195 по КК на гр. Бургас”, с което е определил, че дейностите, свързани с реализацията на горесцитираното инвестиционно предложение, не попадат в обхвата на



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)





Приложение № 1 и № 2, съответно към чл. 92 и чл. 93 от ЗООС 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 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 внесената от Вас информация с вх. № ПД-2255(5)/04.10.2021 г. ни уведомявате за намерението Ви за следваща промяна в инвестиционното предложение, състояща се от следното:

Увеличава се броят на етапите в секция 5: Етап 5.1.1 е до кота 0,00, Етап 5.1.2 ще е до кота 12,15, а Етап 5.2 е над кота 12,15. Общественото обслужване се запазва на 1 и на 2 етаж, на етажите от 3 до 10 са проектирани жилища. Променени са застроената площ на етажите, ядрата със стълбищните клетки и асансьорите, височината на жилищните етажи е 2,95 м и кота корниз е по-ниско от 28 м.

- В Етап 5.1.1 сградата ще има подземни нива, предвидени за паркинг. Границата на етапа е изместена към етап 6. В частта под площада ще има само едно подземно ниво – сутерен 1, а в частта под сградата двете подземни нива се запазват. Направена е нова организация на паркоместата и има промени в местата и размерите на служебните помещения.

- В Етап 5.1.2 сградата ще има три надземни нива- етаж 1, 2 и 3.

- На първият етаж на кота 0,00 се правят промени в разпределенията на магазините, винарната, бирарията, фойето, стълбищата, санитарния възел и асансьорите.

- На вторият етаж на кота 6,00 се прави нова организация на обществената част. Проектирани са зали за срещи, обучения и два санитарни възела към тях, като тази обществена част ще представлява разширение на площта на залите за срещи и обучения в секция 3. Достъпът до обществената част ще става от фойето на секция 3.

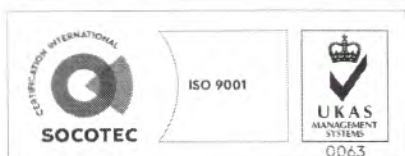
- На кота 0,00 между оси У и Т и оси 10 и 17 са проектирани 2 магазина и кафене. На кота 6,00 са проектирани зали с достъп откъм покривна тераса.

- На кота 9.20 – трети етаж, са проектирани жилища.

Етап 5.2 ще започва от кота 12, 15 и ще включва нивата от 4 до 10 етаж. Етажите от 4 до 8 са типови, на всеки от етажите са предвидени 4 двустайни и 6 тристайни апартамента. На етажи 9 и 10 са предвидени по 7 апартамента – 1 двустаен и 6 тристайни. В стълбищната клетка, под покривната плоча е предвидено техническо помещение с отвор за достъп до покрива.

Уведомявам Ви, че заявената промяна не следва да се счита за изменение по смисъла на чл. 93, ал. 1, т. 2 от Закона за опазване на околната среда, 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 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 0,94км/ 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 №



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](mailto:riosvbs@unacs.bg)  
[www.riosvbs.com](http://www.riosvbs.com)



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 и характера на настоящото инвестиционно предложение, считам че при реализацията му няма вероятност от значително 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 (КВС/КК, горска карта) и модели за разпространение на дюнни 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.*

**РОЗА КИРЕВА – ИВАНОВА**  
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](mailto:riosvbs@unacs.bg)

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

