



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите – Бургас

ИЗХ. № ПД-857 (3)
ГР. БУРГАС 09. 08. 2023

„СЕНТРАЛ ПАРК БУРГАС“ ЕООД
ГР. БУРГАС, УЛ. „ЦАР СИМЕОН I“ № 82

КОПИЕ ДО ОБЩИНА БУРГАС

Относно: инвестиционно предложение „Изграждане на смесена сграда със сградни ВиК отклонения – поетапно строителства и въвеждане в експлоатация в ПИ с идентификатор 07079.604.359 по КК на град Бургас, община Бургас /УПИ I - 359, кв. 16 по плана на ПЗ „Север“, град Бургас, община Бургас“, с възложител: „Сентрал Парк Бургас“ ЕООД

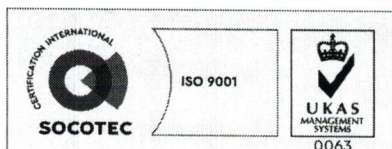
Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-857/2023г. в РИОСВ-Бургас за цитираното инвестиционно предложение, която приемам като уведомление по чл.10, ал.1 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените зони, наричана за краткост Наредбата за ОС и на основание чл.6а, т.2 от същата, Ви уведомявам следното:

Инвестиционно предложение „Изграждане на смесена сграда със сградни ВиК отклонения – поетапно строителства и въвеждане в експлоатация в ПИ с идентификатор 07079.604.359 по КК на град Бургас, община Бургас /УПИ I - 359, кв. 16 по плана на ПЗ „Север“, град Бургас, община Бургас“, попада в обхвата на чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС.

Имотът, предмет на настоящото инвестиционно предложение, е образуван от обединяване на ПИ с идентификатори 07079.604.195 и 07079.07079.604.288 по КК на град Бургас, община Бургас /УПИ I -195 и УПИ II-288, кв. 16 по плана на ПЗ „Север“, град Бургас/, за което Директорът на РИОСВ-Бургас е издал писмо с изх. № ПД-857(1)/24.06.3.2023г. за „Частично изменение на ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатори 07079.604.195 и 07079.07079.604.288 по КК на град Бургас, община Бургас /УПИ I -195 и УПИ II-288, кв. 16 по плана на ПЗ „Север“, град Бургас/“ и е определил, че предложеното изменение на плана 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 задължителна оценка на въздействието върху околната среда и че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.

Със Заповед № 2042/28.08.2023г., издадена от зам. кмета на Община Бургас, е одобрено изменение на ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатори 07079.604.195 и 07079.07079.604.288 по КК на град Бургас, община Бургас /УПИ I -195 и УПИ II-288, кв. 16 по плана на ПЗ „Север“, град Бургас/, с което двата имота се обединяват в един нов УПИ I, отреден за нов ПИ с идентификатор 07079.604.359 по КК, с функционално отреждане „за смесена сграда“, при запазване на съществуващите сгради и започнатото строителство в УПИ I -195 и застрояване посочено със задължителни и ограничителни линии на застрояване, на нормативни отстояния от регулационните граници, разположено на 10 м от уличната регулация на бул. „Янко Комитов“ и запазване на застрояването с височина до 73м, свързано с едноетажна част с новопредвиденото едноетажно застрояване в УПИ XXIV-348 и едноетажна част в УПИ III-289, с предвиждане на пешеходна пасарелка с минимална проходна височина 4,5м над съществуващата транспортна връзка в имота, свързваща застрояване с височина до 73м със съществуващи сгради с идентификатори 07079.604.195.74 и 07079.604.195.78, с допустими показатели на застрояване за устройствена зона „17/Смф“, съгласно действащ ОУП на град Бургас, както следва: Плътност застр. – до 80%, Кинт – до 5,0, Височина – до 89м и Озеленяване – мин. 20%., подземно застрояване и паркиране в границите на УПИ, при запазване на съществуващата транспортна връзка.

Със Заповед № 2043/28.08.2023г., издадена от зам. кмета на Община Бургас е одобрен РУП за нов УПИ УПИ I, отреден за нов ПИ с идентификатор 07079.604.359 по КК, с който се конкретизират с точни мерки



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



предвиденото застрояване в УПИ, както и отстоянията между сгради и до регулационни граници, включително и през улица.

С настоящото инвестиционно предложение, се предвижда изграждане на смесена сграда със сградни ВиК отклонения в ПИ с идентификатор 07079.604.359 по КК на град Бургас, община Бургас /УПИ I - 359, кв. 16 по плана на ПЗ „Север“, град Бургас, община Бургас. Сградата ще е с един обем с двуетажен подземен паркинг и ще е условно разделена на няколко секции. Предвижда се обособяване на две подземни нива и двадесет и два надземни етажа. Сградата ще е с два обособени входа „А“ и „Б“.

Строителството и въвеждането в експлоатация на новопредвидения обект ще се осъществят на етапи:

- Етап 8.1 /секция 8 до кота +13.20/ включва двете сутеренни нива – сутерен 1 и сутерен 2 и етажите от 1 до 4. В сутерените са предвидени паркоместа, места за велосипеди, технически и служебни помещения за нуждите на сградата, ел. табла и други. Посредством асансьори и стълбищни клетки за всеки от двата входа, ще се осигури достъп до жилищната и обществената част на сградата. На първи надземен етаж ще се обособи паркинг с рампи. На двата етажа ще се предвидят технически помещения. На трети етаж ще се обособи кафе-аператив, с необходимите складове, санитарни възли и спомагателни помещения, както и магазини, офиси и многофункционални зали. На четвърти етаж ще се разположат многофункционални зали с рецепция, санитарни възли, тераса с вендинг машини и зона за отдих. Предвиден е и монтаж на ескалатори. На трети етаж се предвижда обособяване на изход за пасарелка с озеленена пешеходна зона.

- Етап 8.2 /секция 8 над кота +13.20/ включва като изпълнене етажи от 5 до 22, в които ще се обособят жилища, в т. ч. 273 апартамента. На всеки етаж е предвидено общо помещение за склад.

Смесената сграда ще се водоснабди, електрифицира и канализира посредством съществуващата техническа инфраструктура на град Бургас.

Дейностите свързани с реализация на 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 (ЗООС) и не подлежат 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.

Теренът не попада в границите на защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии, както и в границите на защитени зони, по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (Натура 2000 място). Имотът е на отстояние от 0,94 км. от 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. 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.

С оглед гореизложеното, отчитайки местоположението, обема и характера на предвидените дейности, при реализацията им няма вероятност от отрицателно въздействие върху гореописаната защитената 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 дюни природни местообитания по Черноморското крайбрежие е установено, **че в разглежданата площ 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.

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

www.riosvbs.com

