



# РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

## Министерство на околната среда и водите

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

ИЗХ. № ПД-3651 (1) 19.12.2024  
ГР. БУРГАС

ДО  
„ФАКТОРИЕЛ“ ООД  
ГР. БУРГАС, УЛ. „ЕКЗАРХ ЙОСИФ“ № 13

КОПИЕ ДО  
ОБЩИНА БУРГАС

ОТНОСНО: инвестиционно предложение „Изграждане на печатна складова база в УПИ XI-1637, кв. 60 по плана на ПЗ „Север“, гр. Бургас (бивш масив 142, местност „Мадика“, землище на гр. Бургас), идентичен с ПИ с идентификатор 07079.3.1637 по КК на гр. Бургас, общ. Бургас“, с възложител „ФАКТОРИЕЛ“ ООД

Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-3651/2024 г. 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 печатна складова база в УПИ XI-1637, кв. 60 по плана на ПЗ „Север“, гр. Бургас (бивш масив 142, местност „Мадика“, землище на гр. Бургас), идентичен с ПИ с идентификатор 07079.3.1637 по КК на гр. Бургас, общ. Бургас“, попада в обхвата на чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС.

С настоящото инвестиционно предложение се предвиждат дейности, свързани с изграждане на печатна складова база в УПИ XI-1637, кв. 60 по плана на ПЗ „Север“, гр. Бургас (бивш масив 142, местност „Мадика“, землище на гр. Бургас), идентичен с ПИ с идентификатор 07079.3.1637 по КК на гр. Бургас и прилежащи открити площи, част от които използвани за паркиране. Новопроектираната сграда е решена като печатна складова база с офисна част. Паркирането ще се извършва в границите на имота, като са предвидени необходимите места за посетители и персонал. Осигурени са 3 паркоместа за 12 служители (1 бр. на 4 работещи от най-голямата смяна). Базата е разделена на едноетажно хале с височина 7,05 м к.к. на север и 7,25 м к.к. на юг, с площ от 574,06 кв.м. и администрация на 3 етажа с обща площ 506,45 кв.м. и височина 10,00 м. Халето е проектирано с метална конструкция, а администрацията е предвидена със стоманобетонова конструкция. Халето е едноетажно и представлява едно общо помещение без вътрешни разделителни стени. Администрацията помещава офис, битовка, санитарен възел и приемно на първия етаж, както и главен вход с вертикално-комуникационно ядро, осигуряващо достъп до офисите, разположени на втори и трети етаж. Разпределенията на втори и трети етаж са еквивалентни като всяко включва по три офиса, една зала за срещи и три санитарни възела.



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 пространствено отношение сградата е изградена от 2 обема. На лице са достъпни маршрути от улицата до входовете на сградите.

С документацията са представени изходни данни и условия за присъединяване към водоснабдителните и/или канализационните системи №ТД-2993-1/04.12.2024 г., от които е видно, че водоснабдяването на обекта за битово-питейни нужди ще осъществи от проектен уличен водопровод ПЕВП ф90. Формираните битово-фекални отпадъчни води ще се заустват в проектната улична канализационна мрежа РР ф315.

Съгласно ОУП на гр. Бургас, одобрен с Решение №51-1/21.07.2011 г. на Общински съвет Бургас, имотът попада в устройствена зона 8/Пп – предимно производствена устройствена зона, с допустими градоустройствени показатели на застрояване, както следва: Плътност до 80%, Височина до 3 ет. (до 10 м), Кинт до 2.5, Озеленяване мин. 20%.

Директорът на РИОСВ-Бургас е издал писмо с изх. № 4081/13.09.2006 г. за инвестиционно предложение „Изграждане на складово-производствена база/складова база за промишлени стоки и офиси, и печатна база, склад и офиси в ПИ № 142022, м/ст „Мадика“, гр. Бургас“, с което е определил, че предвидените дейности, свързани с реализация на инвестиционното 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).

Със Заповед №766/01.04.2006 г. на Зам. Кмет на Община Бургас е одобрено изменение на ПУП-ПРЗ за част от бивш имот пл. №22 в бивш масив 142, местност „Мадика“, землище на гр. Бургас, с което се обособяват три нови УПИ, както следва: УПИ Х-22, с функционално отреждане „за печатна база, склад и офиси“, УПИ XI-22, с функционално отреждане „за складове за промишлени стоки и офиси“ и УПИ XII-22 – за частен път, като улично-регулационната линия е съобразена с уличната регулация, с режим на застрояване посочен с ограничителни линии на застрояване за нискоетажни застройки с височина до 10 м, свързани по обща регулационна граница на УПИ, с показатели на застрояване: Височина 10 м, Плътност 40-80%, Кинт 1.0-2.5, Пл. озеленяване мин. 20%.

С Решение № 1/24-25.01.2007 г. за промяна предназначението на земеделски земи за неземеделски нужди и утвърждаване на площадки и трасета за проектиране, Комисията по чл. 17, ал. 1, т. 1 от ЗОЗЗ е решила:

- На основание чл. 22, ал. 1 от ЗОЗЗ и чл. 32, ал. 1 от ППЗОЗЗ, утвърждава площадка (трасе) за проектиране на обекти, както следва: площадка за проектиране на обект: „Печатна база, складове и офиси“, с което се засягат 4774 кв.м земеделска земя от IV (четвърта) категория, неполивна, в землището на гр. Бургас, част от имот №142022, община Бургас при граници, посочени в приложена скица и проект на Подобен устройствен план;

- На основание чл. 24, ал. 2 от ЗОЗЗ и чл. 41, ал. 1 от ППЗОЗЗ, променя предназначението на земеделска земя, собственост на физически и юридически лица, за нуждите на собствениците, както следва: на 4774 кв.м земеделска земя от IV (четвърта) категория, неполивна, за изграждане на обект: „Печатна база, складове и офиси“, в землището на гр. Бургас, част от имот №142022, община Бургас, при граници, посочени в приложена скица и влязъл в сила Подобен устройствен план.

Със Заповед № 766/01.04.08 г. на Община Бургас е одобрено изменението на ПУП - ПРЗ за УПИ Х-22 и XI-22 в масив 142, местност „Мадика“ в землището на гр. 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)





състоящо се в преотреждане на УПИ XI-22 за производство на фармацевтични калиеви соли, таблетирание и разфасоване на готови лекарствени форми, дестилация на етерично-маслени продукти, производство на козметични кремове, шампоани и пасти за зъби в затворени инсталации за ветеринарномедицински цели, като свързаното застрояване между УПИ X-22 и XI-22 се променя в свободностоящо, при запазване на показателите за застрояване за зона „Пп”.

Директорът на РИОСВ-Бургас е издал писмо с изх. №ПД-1820(3)/22.08.2024 г. за „Изменение на ПУП-ПРЗ в обхвата на УПИ X-22 и УПИ XI-22, м. „Мадика”, община Бургас, (идентични с ПИ с идентификатори: 07079.3.1636 и 07079.3.1637 по КК)”, с което е определил, че предвиденото 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 оценка на въздействието върху околната среда, и че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.

Директорът на РИОСВ-Бургас е издал писмо с изх. №ПД-2550(1)/13.09.2024 г., с което е уведомил Възложителя че заявените дейности са идентични с разгледаните и оценени по реда на екологичното законодателство в писмо с изх. №ПД-1820(3)/22.08.2024 г. и не е необходимо провеждане на нова процедура.

Със Заповед №3853/19.11.2024 г. на зам. Кмет „Строителство, инвестиции и регионално развитие“ на Община Бургас е одобрено изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ X-22 и XI-22 в масив 142, местност „Мадика” в землището на гр. Бургас, идентични с поземлени имоти с идентификатори: 07079.3.1636 и 07079.3.1637 по КК, с което УПИ X се отрежда за поземлен имот с идентификатор 07079.3.1636 по КК, УПИ XI се отрежда за поземлен имот с идентификатор 07079.3.1637 по КК. Променя се функционалното отреждане на УПИ XI от „за производство на фармацевтични калиеви соли, таблетирание и разфасоване на готови лекарствени форми, дестилация на етерично-маслени продукти, производство на козметични кремове, шампоани и пасти за зъби” в за „складова база”, като за УПИ X-22, отреждането се запазва на „за печатна база за склад и офиси”. Променя се начина на застрояване от свободно на свързано между двата имота, с предвидено запазване на съществуващото застрояване в УПИ X с пристрояване и надстрояване, с указани ограничителни и задължителни линии на застрояване, на нормативни отстояния от регулационни граници, с показатели на застрояване за устройствна зона 8/Пп, както следва: Плътност до 80%, Кинт до 2.5, Озеленяване мин. 20%, Височина до 3 ет. (до 10 м) и паркиране в границите на УПИ.

Предвид описаното до тук Ви уведомявам, че посочените по-горе дейности, свързани с реализацията на настоящото 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 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.

УПИ XI-1637, кв. 60 по плана на ПЗ „Север“, гр. Бургас (бивш масив 142, местност „Мадика“, землище на гр. Бургас), идентичен с ПИ с идентификатор 07079.3.1637 по КК на гр. Бургас, общ. Бургас, в границите на който ще се реализира инвестиционното



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)





предложение, не попада в 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 1,35 км) е разположена защитена зона BG0000273 "Бургаско езеро" за опазване на дивите птици, обявена със Заповед №РД-769/28.10.2008 г. (ДВ, бр. 102/2008 г.), изменена и допълнена със Заповед № РД-307/31.03.2021 г. за опазване на дивите птици и за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна (ДВ, бр. 48/08.06.2021 г.), изменена и допълнена със Заповед № РД-714/28.09.2023 г. (ДВ, бр. 83/2023 г.), всички на министъра на околната среда и водите.

Предвид гореизложеното, отчитайки местоположението (на 1,35 от границите на защитени зони), проведените процедури по околна среда и характера на инвестиционното предложение, считам че при реализацията му, 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, Ви уведомявам, 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 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.*

**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)

