



# РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

## Министерство на околната среда и водите

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

ИЗХ. № ПД-1737(1)  
ГР. БУРГАС 27. 06. 2024

ДО

„МЕРКУРИЙ – 99“ ООД

ГР. НЕСЕБЪР, К.К. „СЛЪНЧЕВ БРЯГ“, КВ. „КАМЕЛИЯ“ № 283

КОПИЕ ДО

ОБЩИНА БУРГАС

**ОТНОСНО:** инвестиционно предложение „Изграждане на комплекс от сгради със смесено предназначение и ограда в УПИ VII-2874 в кв. 67, местност „Мадика“, идентичен с ПИ с идентификатор 07079.3.2874 по КК на гр. Бургас - I етап – Сграда 1“, с възложител „МЕРКУРИЙ – 99“ ООД

Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-1737/2024 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 комплекс от сгради със смесено предназначение и ограда в УПИ VII-2874 в кв. 67, местност „Мадика“, идентичен с ПИ с идентификатор 07079.3.2874 по КК на гр. Бургас - I етап – Сграда 1“, попада в обхвата на чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС.

ПИ с идентификатор 07079.3.2874 по КК на гр. Бургас е с площ от 49 138 кв.м, с трайно предназначение на територията „урбанизирана“ и начин на трайно ползване „високо застрояване (над 15 м)“, съгласно представена Скица № 15-511322/20.05.2024 г. на СГКК - гр. Бургас. Имотът попада в устройствена зона 12/Смф2, с отреждане „за смесено предназначение, КОО, паркинги и ТП“. Образуван е след обединяване на ПИ с идентификатори 07079.3.2802, 07079.3.2805, 07079.3.2806, 07079.3.2803, 07079.3.2804 и 07079.3.2807 по КК на гр. Бургас, община Бургас.

Съгласно ОУП на гр. Бургас, одобрен с Решение №51-1/21.07.2011 г. на Общински съвет Бургас, изменен с Решение № 28-10/30.11.2021 г. на Общински съвет Бургас, територията попада в предвиденото разширение на населеното място, в устройствена зона 12/Смф – многофункционална устройствена зона с преобладаващо обществено обслужване, с допустими показатели на застрояване: Височина над 15 м, Пл. на застрояване до 60%, Кинт до 4.0, Озеленяване мин. 20%.

С Решение №БС-10-ЕО/25.01.2023 г. за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка, Директорът на РИОСВ-Бургас е постановил да не се извършва екологична оценка на план „Изменение на ПУП-ПРЗ за поземлени имоти с идентификатори 07079.3.2802, 07079.3.2805, 07079.3.2806, 07079.3.2803, 07079.3.2804 и 07079.3.2807 по КК на гр. Бургас, община Бургас /УПИ I-2802, УПИ II-2805, УПИ III-2806, УПИ IV-2803, УПИ V-2804, УПИ VI-2807, кв. 67 по плана на ПЗ „Север“ гр. Бургас, община Бургас“. Изменението 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)





с цел обединяване на имотите в един общ УПИ, с функционално отреждане „за смесено предназначение, КОО, паркинг и ТП“, в устройствена зона 12/Смф. Процедурата по издаване на Решението е съвместена с преценяване на вероятното въздействие върху предмета на опазване на най-близко разположената защитена зона BG0000270 „Атанасовско езеро“ за опазване на дивите птици и на природните местообитания и на дивата флора и фауна.

Със Заповед №2811/04.09.2023 г. на Зам. кмет на Община Бургас е одобрено изменението на ПУП-ПРЗ за УПИ I-2802, УПИ II-2805, УПИ III-2806, УПИ IV-2803, УПИ V-2804, УПИ VI-2807 и УПИ VII „за ТП“, кв. 67 по плана на ПЗ „Север“ гр. Бургас, община Бургас /ПИ с идентификатори 07079.3.2802, 07079.3.2805, 07079.3.2806, 07079.3.2803, 07079.3.2804, 07079.3.2807 и 07079.3.2596 по КК на гр. Бургас, община Бургас/.

Със Заповед № 2812/04.09.2023 г. на Зам. кмет на Община Бургас е одобрен Работен устройтвен план /РУП/ за нов УПИ VII-2874, кв. 67 по плана на ПЗ „Север“, гр. Бургас, ПИ с проектен идентификатор 07079.3.2874 по КК на гр. Бургас.

В УПИ VII-2874 в кв. 67, местност „Мадика“, идентичен с ПИ с идентификатор 07079.3.2874 по КК на гр. Бургас се предвижда да бъде изграден комплекс от сгради с високо застрояване, с височина над 15.00 м, ситуирани на 3.00 м от улично-регулационни граници, предвидени за етапно проектиране и строителство. Нормативно предвидените устройствени показатели са, както следва: - Височина над 15.00м, - Пл. застрояване до 60%, - Кинт до 3.0, - Озеленяване мин. 30%, - начин на застрояване – свободно, паркиране – в границите на имота /надземно и подземно/.

В имота ще се разположат дванадесет сгради – жилищни и със смесено предназначение. В двата края на парцела е отредено място за разполагане на два БКТП, ситуирани на мин. 1.5 м от улична регулация и на повече от 6.0 м от жилищна застройка като допълващо застрояване. Транспортното обслужване ще се осъществява от обслужващи улици, утвърдени с ПУП-ПУР за територията. Паркирането и транспортното обслужване на обектите в имота ще се осъществява в границите му, с предвиждането на места за паркиране и гаражи, организирани под и над терена в сградите и имота.

**В 1 (първи) етап се ще се изгражда Сградата 1.** Тя е свободно стояща, ъглова сграда със смесено предназначение, с височина на основното застрояване до 28,00 м и едноетажно партерно ниво, предвидено за обществено обслужване – хипермаркет. Застройката е разположена в югоизточния край на имота на нормативни отстояния от улично-регулационната граница. Сградата е разделена на три дяла – вх. А, вх. Б и вх. В и едноетажно тяло, долепено до тях. Вх. А е предвиден като апартаментен хотел, а Вх. Б и вх. В са проектирани като изцяло жилищни. Височината на сградата е девет етажа с използваемо терасовидно ниво – 10 етаж. Над едноетажното тяло на хипермаркета се обособява покривна градина с достъп от стълбищните клетки и на трите входа. Предвидени са две подземни нива за паркиране и 1-ви /партерен/ етаж – за обществено обслужване - Хипермаркет. Новопредвидената застройка отстъпва от улично-регулационната граница на 3.00 м. Автомобилен достъп до сутерените на Кота -1 и -2 се осъществява посредством една еднолентова и една двулентова рампи, разположени в двата края на сградата. Същите продължават към второто подземно ниво. В Сградата са предвидени общо 155 бр. апартаменти. Гаражите и паркоместата в подземен гараж са общо 211 бр. /гаражи – 132 бр., паркоместа – 79 бр./ Паркоместата на терен в имота са общо 45 бр. /39 бр. към хипермаркет и 6 бр. към апартаментен хотел/. Предвидени са общо 34 склада в сутерените и 5 бр. общи помещения, едното от които под еднолентовата рампа.

Захранването на имота и обектите с вода за питейно-битови нужди ще се осъществи чрез присъединяване към съществуващата водопроводната инфраструктура, след сключване



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)





на договор с дружеството, обслужващо района. Битовите и част от дъждовните води ще се отвеждат в градската канализационна мрежа, преминаваща по улицата източно от имота. Съществуващата канализация е от смесен тип.

Уведомявам Ви, че посочените по-горе дейности, свързани с реализация 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 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 VII-2874 в кв. 67, местност „Мадика“, идентичен с ПИ с идентификатор 07079.3.2874 по КК на гр. Бургас, общ. 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-близо (на 1,24 км) е разположена защитена зона BG0000270 „Атанасовско езеро“ за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-839/2008 г. (ДВ, бр. 108/2008 г.), изменена и допълнена със Заповед № РД-309/31.03.2021 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-718/28.09.2023 г. (ДВ, бр. 83/2023 г.), всички на министъра на околната среда и водите.

Предвид гореизложеното, отчитайки местоположението (на 1,24 км от границите на защитени зони), проведената процедура по околна среда приключила с Решение №БС-10-ЕО/25.01.2023 г. за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка и характера на инвестиционното предложение (жилищно строителство), 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, се потвърждава, че не се засяга площ с характеристика на пясъчни дюни. Цитираното становище, предвид Заповед № РД-299/29.03.2013 г. 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.

**Условията поставени с Решение №БС-10-ЕО/25.01.2023 г. за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка, остават задължителни за изпълнение.**

*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



ISO 9001

0063



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)



