РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Министерство на околната среда и водите
Регионална инспекция по околната среда и водите–Стара Загора

Р Е Ш Е Н И Е № СЗ - 60 - ПР/2025 г.

за преценяване на необходимостта от извършване на оценка на въздействието върху околната среда

На основание чл. 81, ал. 1, т. 2 и чл. 93, ал. 1, т. 1, ал. 3 и ал. 5 от Закона за опазване на околната среда, чл. 7, ал. 1 и чл. 8, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка на въздействието върху околната среда (Наредбата за ОВОС) чл. 31 ал. 4 и ал. 6 от Закона за биологичното разнообразие (ЗБР), чл. 2 ал. 1, т. 1, чл. 4, чл. 40 ал. 3 и ал. 4 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка на съвместимостта на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените зони (Наредбата за ОС) и представената писмена документация от възложителя по Приложение № 2 към чл. 6 от Наредбата за ОВОС, по чл. 10, ал. 1 и 2 от Наредбата за ОС и представено становище от Регионална здравна инспекция гр. Сливен

Р Е Ш И Х

да не се извършва оценка на въздействието върху околната среда и оценка на съвместимост с предмета и целите на опазване в защитените зони за
инвестиционно предложение: „Индустриален логистичен технологичен парк „Перла“ с логистична и индустриална насоченост с осигуряване на достъп и свързаност на бизнеса в региона“ в имоти с идентификатори 51809.505.5573, 51809.505.5563, 51809.505.5574 и 51809.505.5559 по КККР на гр. Нова Загора, което **няма вероятност** да окаже значително отрицателно въздействие върху природни местообитания, популации и местообитания на видове, предмет на опазване в защитени зони.

Възложители:

„МДМ РИТЕЙЛ ПРОПЪРТИ“ ЕООД
ГР. СЛИВЕН, УЛ. „АСЕНОВСКА“
„СОРИКО“ ООД
ГР. НОВА ЗАГОРА, УЛ. „ПАТРИАРХ ЕВТИМИЙ“
„МИЛКОТРОНИК“ ООД
ГР. СТАРА ЗАГОРА, УЛ. „ЦАР СИМЕОН ВЕЛИКИ“
„ДИЕВ ИНВЕСТ“ ООД
ГР. НОВА ЗАГОРА, АДРЕС: УЛ. „КЪНЧО ЧАМОВ“

Кратко описание на инвестиционното предложение:

Инвестиционното предложение предвижда изграждане на Индустриален логистичен технологичен парк „Перла“ с логистична и индустриална насоченост с цел осигуряване на достъп и свързаност на бизнеса в региона. Площадката попада в урбанизирана територия с начин за трайно ползване „За складова зона“. Предвидената с ИП дейност ще се извършва в ПИ № 51809.505.5573 (22 984 м2) и сграда с идентификатор 51809.505.5573.1 (4 415 м2), находящ се в гр. Нова Загора, кв. „Индустриален“; ПИ № 51809.505.5563 (6684 кв. м), находящ се в гр. Нова Загора, кв. „Индустриален“; ПИ № 51809.505.5574 (30086 м2) и сгради с идентификатори № 51809.505.5574.1 (4407 м2), 51809.505.5574.2 (485 м2) и 51809.505.5574.4 (909 м2), находящ се в

гр. Нова Загора, кв. „Индустриален“; ПИ № 51809.505.5559 (16578 м2), находящ се в гр. Нова Загора, кв. „Индустриален 1“.

Районът е с ясно изразен индустриален профил и отлично развита транспортна достъпност. Паркът се намира в рамките на регулационните граници на града, с директен достъп до ключови градски улици - ул. „Димчо Дебелянов“ и главна транспортна улица (ПИ 51809.509.5041), бърз достъп до други основни пътни артерии от републиканската мрежа (връзка към Сливен, Стара Загора и Русе), магистрала „Тракия“ (на 3 км), ЖП линия София - Бургас (на 1,5 км).

Целият индустриален парк ще бъде ограден, с два основни входа за превозни средства от изток и юг. Входовете към парка ще бъдат оборудвани с контролно - пропускателни пунктове, автоматични бариери, видеонаблюдение. Предвижда се оформяне на нови тротоари, които да осигурят пешеходен достъп.

Засегната площ на парк покрива приблизително 60 дка урегулиран терен, върху който ще се реализират ново строителство, площи за реновиране, вътрешна пътна и логистична мрежа, паркинги, зони за отдих, зелени площи и цялостна комуникационна инфраструктура, достигаща до всеки имот.

Параметри, обем и производителност:

- Производствени модули: 16 нови производствени и иновационни халета (всяко приблизително 450—512 м2), всяко с административна част, офис и товаро-разтоварна зона;
- Производствени и складови имоти: рехабилитирани складове - общо над 8 800 м2 преструктурирани в 8 производствени пространства, с офисна и складова част (по над 1 000 м2 всеки);
- Административна сграда: обновена административна сграда 1 455 м2 на три етажа преструктурирана с обособени офиси, обучителен център, зала за събития. Предвижда се изграждането на асансьор, осигуряващ достъпност до всички етажи;
- Паркинги: Зони за леки и тежкотоварни МПС (ТИР-стоянки), зарядни станции за електромобили, велосипедни стойки, с обща площ над 8 000 м2;
- Озеленяване: Над 6 000 м2 декоративни и функционални зелени площи, система за напояване, зона за отдих с езерце и беседки;
- Капацитет: Паркът може да приеме минимум 16 производствени и иновативни компании в новите модули и още над 8 в рехабилитираните сгради - над 25-30 компании при пълно усвояване, с прогнозиран пряк персонал над 60 души и потенциал за ръст.

Парковата концепция е ориентирана към: Високотехнологични производства; Експортно ориентирани производства; Микро и малки производства (леки машиностроителни и монтажни дейности, мехатроника, електроника, софтуер, опаковъчни и логистични услуги); Складово-логистични услуги (съхранение, преопаковане, обработка и дистрибуция на стоки); Обслужване и поддръжка на индустриални системи, IT услуги, обучения и квалификация.

Техническа инфраструктура:

- Енергийна инфраструктура: Изграждане на нов трафопост; 500 kWp фотоволтаична система с батерии; геотермални термопомпи за енергийна ефективност и ниски емисии; LED улично и вътрешно осветление.
- Газификация: Газоснабдителна мрежа до всеки имот – ключово конкурентно предимство, позволяващо използване на природен газ за технологични, производствени и битови нужди.
- Водоснабдяване и канализация: Нова ВиК инфраструктура – питейна и индустриална вода, противопожарен водопровод, дъждовна и битова канализация.
- Достъпност и интеграция: Два входа за МПС, портали за пешеходци, индустриална ограда, видеонаблюдение, контрол на достъпа; бързи връзки с ул. „Димчо Дебелянов“, главна транспортна улица – ПИ 51809.509.5041, магистрала „Тракия“ (на 3 км), ЖП линия София-Бургас (на 1,5 км).

Предвидената дейност попада в Приложение № 2, т. 10 „Инфраструктурни инвестиционни предложения“ – буква „а“ – „изграждане на индустриални паркове“, за която, на основание чл. 93, ал. 1, т. 1 от ЗООС, следва да бъде извършена преценка на необходимостта от извършване на ОВОС.

Инвестиционното предложение не засяга защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии. Разглежданата площадка не попада в защитени зони по чл.6, ал.1 от Закона за биологичното разнообразие (ЗБР). Най-близко разположената защитена зона (ЗЗ) е BG0000441 „Река Блатница" за опазване на природните местообитания и дивата флора и фауна, обявена със Заповед № РД-47/17.01.2024 г. на МОСВ. ИП подлежи на оценка за съвместимостта му с предмета и целите на опазване на най – близко разположените защитени зони по реда на чл. 31, ал. 4 във връзка с ал. 1 от ЗБР и чл. 2, ал. 1, т. 1 от Наредбата за оценка на съвместимостта.

След преглед на представената информация и на основание чл. 40, ал. 3 от Наредбата за ОС, въз основа на критериите по чл. 16 от нея, е извършена преценка за вероятната степен на отрицателно въздействие, според която инвестиционното предложение няма вероятност да окаже значително отрицателно въздействие върху природни местообитания, популации и местообитания на видове, предмет на опазване в защитени зони.

МОТИВИ:

I. Характеристики на инвестиционното предложение: размер, засегната площ, параметри, мащабност, обем, взаимовръзка и кумулиране с други съществуващи и/или одобрени инвестиционни предложения; ползване на природни ресурси, земните недра, почвите, водите и биологичното разнообразие; генериране на отпадъци, замърсяване и вредно въздействие; риск от големи аварии и/или бедствия; рискове за човешкото здраве:

Предвижда се изграждане на Индустриален логистичен технологичен парк „Перла" с логистична и индустриална насоченост с цел осигуряване на достъп и свързаност на бизнеса в региона. Индустриален парк „Перла" заема приблизително 60 000 кв.м. (6 хектара) в южната индустриална зона на Нова Загора – терен, съставен от четири окрупнени и вече урегулирани имота. На тази площ ще бъдат разположени над 10 000 кв. м. реновирани и над 8 000 кв. м. новопостроени сгради за административни, производствени, складови и офисни пространства) и обширна вътрешна инфраструктура. Проектът предвижда изграждането на три нови производствени сгради с общо 16 модула за микро- и стартиращи предприятия, реновация на две големи сгради, в едната от които обособяване на административен център на три етажа, включващ офиси, обучителен център и зала за събития, а в другата – 8 производствени имота.

Комплексът е ясно зониран – отделни функционални зони за производство, администрация, обслужване, отдих. Обхваща съвременна вътрешна улична мрежа, озеленени буферни пространства, разделно събиране на отпадъци (вкл. подземни контейнери) и зони за социални дейности и релакс. Енергоефективността и екологичността са вградени в архитектурата и експлоатацията. От гореизложеното е направен извод, че обемът и мащабността на инвестиционното предложение са малки и реализацията му ще окаже незначително въздействие върху околната среда.

Разглежданата площадка предвидена за реализация на инвестиционното предложение няма връзка с други съществуващи и одобрени с устройствен или друг план дейности. Инвестиционното предложение ще се реализира в имоти с идентификатори 51809.505.5573, 51809.505.5563, 51809.505.5574 и 51809.505.5559 по КККР на гр. Нова Загора. Проектът съчетава производствена, административна, иновационна и социална инфраструктура със силен фокус върху енергийна ефективност, екологична устойчивост, дигитализация и партньорство. Паркът е интегриран към националната и градската инфраструктура и е готов да стане двигател на новата вълна бизнес развитие и модернизация на региона. Това изключва възможността от увеличаване на въздействието на инвестиционното предложение върху околната среда или т.нар. кумулиране с други предложения.

Реализацията на инвестиционното предложение няма да доведе до замърсяване и дискомфорта на околната среда. Характерът на инвестиционното предложение ще предизвика натоварване и известен дискомфорт на околната среда при монтажа на инсталацията, свързано с шумово натоварване на площадката от работата на машините, което няма да предизвика трайно въздействие върху населението на населеното място, растителния и животинския свят.

Известен риск от инциденти съществува при експлоатацията, но при вземане на необходимите мерки, свързани със стриктното спазване на изискванията на безопасност на труда, те ще бъдат сведени до минимум. Съгласно становище на РЗИ гр. Сливен с изх. № 10-38-1/14.07.2025 г. при реализацията на инвестиционното предложение не се очаква риск за човешкото здраве.

II. Местоположение, на инвестиционното предложение: съществуващо и одобрено земеползване, относителното изобилие, достъпност, качеството и възстановителна способност на природните богатства; абсорбционен капацитет на природната среда; крайбрежни зони и морска околна среда; планински и горски райони; защитени със закон територии; засегнати елементи от Националната екологична мрежа; територии, свързани с инвестиционното предложение, в които нормите за качество на околната среда са нарушени или се смята, че съществува такава вероятност; гъстонаселени райони; ландшафт и обекти с историческа, културна или археологическа стойност; територии и/или зони и обекти със специфичен санитарен статут или подлежащи на здравна защита:

Инвестиционното предложение ще се реализира в имоти с идентификатори 51809.505.5573, 51809.505.5563, 51809.505.5574 и 51809.505.5559 по КККР на гр. Нова Загора. Не се налага мащабно строителство, ще се използва съществуващата инфраструктура. Качеството и регенеративните способности на природните ресурси в района също няма да бъдат засегнати.

Инвестиционното предложение не засяга защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии. Разглежданата площадка не попада в защитени зони по чл.6, ал.1 от Закона за биологичното разнообразие (ЗБР). Най-близко разположената защитена зона (ЗЗ) е BG0000441 „Река Блатница" за опазване на природните местообитания и дивата флора и фауна, обявена със Заповед № РД-47/17.01.2024 г. на МОСВ.

В имотите предмет на ИП, няма приоритетни за опазване природни местообитания, които са предмет на опазване в защитените зони. Предвидените дейности по реализиране и последваща експлоатация, не засягат природни местообитания, предмет на опазване в ЗЗ. Имотите са урбанизирана територия в кв. Индустриален на гр. Нова Загора. Няма да бъдат засегнати ефективно заети местообитания на защитени видове. Въздействие върху защитени видове и местообитания в тази територия не се предполага. При реализиране на ИП не се очаква да има нарушени въздушни коридори за мигриращите реещи се птици. С реализирането на инвестиционното предложение няма да настъпи нарушаване на целостта, намаляване на разнообразието и стесняване на териториите на естествените местообитания на видове птици. Не съществува вероятност някой от видовете, предмет на опазване в защитените зони да престане да ги обитава в резултат от реализиране на ИП. Няма да има нарушаване на видовия състав и биологично разнообразие в защитените зони ще бъде запазено. Няма да бъдат засегнати и увредени видове, местообитания на видове предмет на опазване в зоните. С изграждането на обекта, няма да бъдат фрагментирани местообитания и популациите на редки, защитени и ендемични видове, характерни за зоните, както и няма да бъде влошена структурата и динамиката на техните популации. С реализиране на инвестиционното предложение, въздействията върху птиците и местообитанията, предмет на опазване в защитените зони ще бъдат незначителни. Това води до извода, че екосистемите в естествената околна среда на защитените със закон територии и местообитания, планинските и гористите местности, районите в които нормите за качеството на околната среда са нарушени, силно урбанизираните територии, защитените територии на единични и групови паметници на културата, определени по реда на Закона за паметниците на културата и музеите, териториите и/или зоните и обектите със специфичен санитарен статут или подлежащи на здравна защита няма да бъдат засегнати и екосистемата ще асимилира реализираното инвестиционно предложение.

III. Тип и характеристика на потенциалното въздействие върху околната среда: степен и пространствен обхват на въздействието, трансграничен характер на въздействието, интензивност и комплексност на въздействието, същност, големина, вероятност за

въздействие, очаквано настъпване, продължителност, честота и обратимост на въздействието; комбиниране с въздействията на други съществуващи и/или одобрени инвестиционни предложения; възможност за ефективно намаляване на въздействията:

Инвестиционното предложение за изграждане на Индустриален логистичен технологичен парк „Перла“, няма да доведе до емитиране на вредни вещества в атмосферния въздух; няма да доведе до отрицателни въздействия върху почвата и земните недра. Не се очаква площадката да е източник на организирани и неорганизирани емисии, няма да се прилагат горивни, пиролизни, физико-химични и други термични методи на третиране. Няма да се извършва подготовка за изгаряне или съвместно изгаряне. Дейностите с отпадъци ще се извършват в закрито помещение.

Инвестиционното предложение ще се реализира в имоти със съществуващ транспортен достъп. Местоположението отговаря на санитарно - хигиенните изисквания за здравна защита на селищната среда.

Реализацията на инвестиционното предложение не предполага трансгранично въздействие, тъй като площадката е отдалечена от границата на Република България.

Въз основа на изложеното следва, че ИП е с локален обхват, в границите на посочените имоти и същото не се очаква да окаже отрицателно въздействие върху хората и тяхното здраве.

Тъй като ИП се намира далече от границите на страната и не е свързано с вредни въздействия, е изключена възможността, дейността да предизвика трансгранични въздействия.

Потенциалните въздействия, при реализация на инвестиционното предложение, могат да бъдат охарактеризирани като преки върху площадката предвидена за дейността и дълготрайни.

IV. Обществен интерес към предложението за строителство, дейности или технологии:

Съгласно изискванията на чл. 6, ал. 9 от Наредбата за ОВОС, възложителят е предоставил информацията за преценяване необходимостта от извършване на ОВОС в РИОСВ - Стара Загора, за достъп до информацията и за изразяване на становища от заинтересованите лица. Информацията е предоставена на община Нова Загора и е публикувана на интернет страницата на РИОСВ - Стара Загора. В резултат от осигурения обществен са постъпили становища и възражения от граждани и организации, които са взети предвид при постановяване на настоящото решение.

На основание чл. 93, ал. 8 от Закона за опазване на околната среда решението губи правно действие, ако в срок 5 години от датата на издаването му не е започнало осъществяването на инвестиционното предложение.

Настоящото решение не отменя задълженията на възложителя по Закона за опазване на околната среда и други специални закони и подзаконови нормативни актове и не може да служи като основание за отпадане на отговорността съгласно действащата нормативна уредба.

При промяна на инвестиционното предложение, на възложителя или на някои от обстоятелствата, при които е било издадено настоящето решение, възложителят/новият възложител трябва да уведоми РИОСВ-Стара Загора, до 14 дни от настъпването им.

Решението може да бъде обжалвано по реда на Административнопроцесуалния кодекс пред Министъра на околната среда и водите или пред съответния Административен съд по постоянен адрес или седалище на адресата, в четиринадесет дневен срок от предоставянето му.

ИВИЛИНА СТАНЕВА
Директор на РИОСВ–Стара Загора

Дата: ..11.08.....2025 г.