РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Министерство на околната среда и водите
Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

РЕШЕНИЕ № БС-114-ПР/2026 г.
за преценяване на необходимостта от извършване на оценка на въздействието върху околната среда

На основание чл. 93, ал.1, т.1 във връзка с ал.3 и ал.6 от Закона за опазване на околната среда, чл. 7, ал. 1, чл. 8, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка на въздействието върху околната среда (Наредбата по ОВОС), чл. 31 ал. 4 и ал. 6 от Закона за биологичното разнообразие (ЗБР), чл.2, ал.1, т.1, чл.4, чл.6а, т.2, чл. 40, 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 по ОС) и представена писмена документация от възложителя по приложение № 2 към чл. 6, от Наредбата за ОВОС и по чл.10, ал.1 и 2 от Наредбата за ОС с вх. № ПД-677(10) от 07.07.2026 г., постъпила допълнителна информация от 18.08.2026 г., както и получени становища от Регионална здравна инспекция, гр. Бургас (РЗИ-Бургас) с изх. № 10-179-5/24.08.2026 г. и Басейнова дирекция „Черноморски район“ с изх. № 05-10-237-1/16.07.2026 г.

Р Е Ш И Х

да не се извършва оценка на въздействието върху околната среда за инвестиционно предложение „Изграждане на жилищна сграда с подземни гаражи в имот с идентификатор 07079.820.1597 по КК на гр. Бургас, местност „Манастирското“, община Бургас“, което **няма вероятност** да окаже значително отрицателно въздействие върху околната среда, природните местообитания, популации и местообитания на видове, предмет на опазване в защитените зони и човешкото здраве

Възложител: „САРАФОВО ДОМ 07“ ЕООД
ГР. БУРГАС, КВ. „САРАФОВО“,
УЛ. „ АНГЕЛ ДИМИТРОВ“ №93, ПАРТЕР

Кратко описание на инвестиционното предложение:

Инвестиционното предложение е свързано с изграждане на жилищна сграда с подземни гаражи в имот с идентификатор 07079.820.1597 (предишен идентификатор 07079.820.1084) по КК на гр. Бургас, местност „Манастирското“, община Бургас.

Съгласно удостоверение с изх. № 70-00-2788(1)/2026 г., изд. от гл. арх. на Община Бургас, съгласно ОУП на гр. Бургас, одобрен с Решение №51-1/21.07.11г. на Общински съвет Бургас, имотът попада в територия с устройствен режим „З/Жм“ - Жилищна устройствена зона с преобладаващо застрояване с малка височина. Състои се предимно от жилищни сгради, като се допуска изграждане на административни и делови сгради, хотели, научни и учебни заведения, обекти на социалната инфраструктура, културата, търговията, услугите, подземни и етажни паркинги и гаражи, търговско-складови и безвредни производства, обекти на инженерната инфраструктура и други. Градоустройствени показатели, както следва: Височина - до 3ет. /10м/; Плътност - до 30%; Кинт - от 1,2; Озеленяване - мин 50%.

Със Заповед №1491/15.10.1992г. на Кмета на Община Бургас е одобрен действащият кадастрален, застроителен и регулационен план на кв. Сарафово, гр. Бургас.

Със Заповед № 1025/10.04.2009г. на заместник-кмет „Строителство, инвестиции и

регионално развитие“ на Община Бургас е одобрен ПУП-ПРЗ за пл. № 34 и 35 в масив 15, местност „Манастирското“ - землище на кв. Сарафово, състоящ се в урегулиране на имотите и обособяване на УПИ XXXVI-34 и У ПИ XIX-35, всеки от тях отреден за жилищно строителство - две жилищни сгради, при което предвиденото в новообразуваните УПИ свободностоящо застрояване с височина до 10м с ограничителни линии и показатели в съответствие със ЗУЧК за зона „Б“.

С Решение №29-34/18.12.2009г. на Общински съвет Бургас е одобрен Подробен устройствен план - План за улична регулация (ПУП-ПУР) за разширение на кв. Сарафово-масиви 14 и 15, местност „Овошките“ (б.м. „Манаф хенде“) и местност „Манастирското“, с който се предвиждат нови обслужващи улици и се обособяват квартали от №70 до №82. Съгласно плана ПИ с идентификатор 07079.820.1597 по КККР на гр. Бургас, попада в границите на кв. 75 и се обслужва от улица от юг.

Инвестиционното предложение попада в обхвата на т. 10, буква „б” от Приложение 2, към чл. 93, ал. 1, т. 1 и 2 на ЗООС и съгласно чл. 81, ал. 1, т. 2 подлежи на процедура по преценяване на необходимостта от извършване на ОВОС, поради което същото подлежи на процедура по оценка за съвместимостта му с предмета и целите на опазване на защитените зони по реда на чл. 31, ал. 4, във връзка ал.1 от Закона за биологичното разнообразие и чл. 2, ал. 1, т. 1 от Наредбата за ОС. Съгласно чл. 93, ал. 3 от ЗООС, компетентен орган за произнасяне с решение е Директорът на РИОСВ-Бургас.

Имотът **не попада** в границите на защитена територия, по смисъла на Закона за защитените територии.

ПИ с ид. 07079.820.1597, м. „Манастирското“, кв. Сарафово, гр. Бургас, общ. Бургас **не попада** и в границите на защитена зона, по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (Натура 2000). Най-близко (на 2,17 км) е разположена акваториалната граница на ЗЗ BG0002077 “Бакърлъка” за опазване на дивите птици, обявена със Заповед №РД-530/26.05.2010г. на министъра на околната среда и водите (ДВ, бр. 49/2010г.); Заповед за поправка на очевидна фактическа грешка в заповедта за обявяване №РД-563/22.07.2014г. (ДВ, бр. 67/12.08.2014г.), изм. и доп. със Заповед № РД-723/28.09.2023г. (ДВ, бр. 83/2023г.), всички на министъра на околната среда и водите.

Инвестиционното предложение, като предмет на оценка на въздействието върху околната среда (ОВОС), попада под разпоредбите на чл.2, ал.1, т.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 (обн., ДВ. бр. 73 от 2007г., посл. изм. и доп. ДВ. бр. 94 от 2012г.), наричана по-нататък „Наредбата за ОС”, поради което за него следва да бъде извършена оценка за съвместимостта му с предмета и целите на опазване на защитените зони по реда на Глава трета от същата.

След анализ на представената документация и на основание чл.40, ал.3 от Наредбата за ОС, въз основа на критериите по чл. 16 от нея, е направена преценка за вероятната степен на отрицателно въздействие, върху защитените зони, съгласно която инвестиционното предложение няма вероятност да окаже значително отрицателно въздействие върху дивите птици и техните местообитания, предмет на опазване в най-близо разположената защитена зона BG0002077 „Бакърлъка”, поради следните

МОТИВИ:

I. Характеристика на инвестиционни предложения: размер, засегната площ, параметри, мащабност, обем, производителност, обхват; взаимовръзка и кумулиране с други съществуващи и/или одобрени инвестиционни предложения оформление на инвестиционното предложение в неговата цялост;използване на природни ресурси, земните недра, почвите, водите и на биологичното разнообразие; генериране на отпадъци замърсяване и вредно въздействие; риск от големи аварии и/или бедствия, които са

свързани с инвестиционното предложение, включително причинени от изменението на климата, в съответствие с научните познания; рисковете за човешкото здраве:

1. Предвиденото за реализация инвестиционно предложение е свързано с изграждане на на жилищна сграда с подземни гаражи в имот с идентификатор 07079.820.1597 (предишен идентификатор 07079.820.1084) по КК на гр. Бургас, местност „Манастирското“, община Бургас. Имотът е с площ 3984 кв. м.
2. Възложителят е представил изходни данни от „ВиК“ ЕАД Бургас с изх. № ТД -163-1/04.03.2026 г. съгласно, което имотът ще се водоснабдява от съществуващ уличен водопровод Ø 80, чрез изграждане на водопроводно сградно отклонение за имота..
3. При експлоатацията на жилищната сграда ще се образуват битово-фекални отпадъчни води, които ще се заустят в съществуваща канализация. Присъединяването на имота към водопровода и канализацията, ще се извърши след сключване на договор с „ВиК ЕАД.
4. Съгласно получено становище на РЗИ-Бургас с изх. № 10-179-5/24.08.2026 г. след разглеждане на представената документация за инвестиционното предложение, на основание чл.7 ал.2 т.2, буква в) от Наредба за условията и реда за извършване на оценка на въздействието върху околната среда, уведомява, че в същата се съдържа информация по отношение на степента на значимост на въздействието и риска за човешкото здраве, с която лицето изготвило съответните документи е преценило, че не се очаква здравен риск. Инвестиционното предложение може да се реализира при изпълнение на условията, заложени в становището, копие от което се прилага към решението.
5. Съгласно становище на Басейнова дирекция „Черноморски район“ с изх. № 05-10-237-1/16.07.2026 г. за горепосоченото ИП за поземлен имот с идентификатор 07079.820.1597 по КК на гр. Бургас не са налице обстоятелства, попадащи в обхвата на чл. 155, ал. 1, т. 23 от Закона за водите, поради което становище по тази разпоредба не може да бъде изразено.

II. Местоположение на инвестиционното предложение: съществуващо и одобрено земеползване относителното изобилие, достъпност, качество и възстановителна способност на природните богатства (включително почва, земни недра, вода и биологично разнообразие) в района и неговите подпочвени пластове; абсорбционен капацитет на природната среда, като се вземат предвид: мочурища, крайречни области, речни устия; 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:

1. Имотът не попада в границите на защитени територии, обявени по реда на ЗЗТ и е достатъчно отдалечен (на 4 км) от най-близко разположената ЗТ: защитена местност ЗМ „Бургаски солници“, което изключва възможността от отрицателни въздействия върху нея.
2. След извършена проверка по наличната към момента в РИОСВ-Бургас цифрова информация и модели за разпространение на дюнни природни местообитания по Черноморското крайбрежие, е установено, че имотът не попада в пясъчни дюни.

III. Типа и характеристиките на потенциалното въздействие върху околната среда: степента и пространствения обхват на въздействието (като географски район и брой на населението, които е вероятно да бъдат засегнати); естеството на въздействието; трансграничния характер на въздействието; интензивността и комплексността на въздействието, вероятността за въздействие; очакваното настъпване, продължителността, честотата и обратимостта на въздействието;

комбинирането с въздействия на други съществуващи и/или одобрени инвестиционни предложения; възможността за ефективно намаляване на въздействията:

1. Предвид характера на инвестиционното предложение и местоположението на имота, с трайно предназначение „ниско застрояване“, разположен в близост до други застроени имоти, с налична техническа инфраструктура, не се очаква отрицателна въздействие върху защитените територии и биологичното разнообразие в района, извън видовете и местообитанията, предмет на опазване в най-близко разположената (на 2,17 км от акваториалната граница) защитена зона BG0002077 „Бакърлъка” за опазване на дивите птици.

2. Имотът е разположен извън границите на защитени зони от мрежата Натура 2000, същият е в близост до застроени имоти, с налична техническа инфраструктура. Предвид местоположението на имота, с изграждането на жилищна сграда в границите му, не се очакват негативни въздействия върху структурата, функциите и природозащитните цели на отстоящата на 2,17 км защитена зона BG0002077 „Бакърлъка”.

3. С реализиране на предложението няма да бъдат унищожени или увредени важни гнездови местообитания на дивите птици. Не се отнема площ, която е от ключово значение за дивите птици, предмет на опазване в най-близко разположената защитена зона BG0002077 „Бакърлъка” за опазване на дивите птици.

4. При реализиране на сградата не се очаква съществено изменение на нивата на шум и безпокойство, които да доведат до намаляване на числеността или промяна на видовия състав на дивите птици, предмет на опазване в защитена зона BG0002077 „Бакърлъка” за опазване на дивите птици.

5. Не се очаква стагнация на размножителния процес нито при местните, нито на размножаващите се миграционни популации на дивите птици или съществено повлияване на размножителния им успех.

6. С реализиране на предложението в имот, разположен извън границите на защитени зони не се очакват нови въздействия, както и натрупване на отрицателни кумулативни въздействия върху дивите птици и техните местообитания, предмет на опазване в защитените зони, при реализация на настоящото предложение спрямо одобрени до момента и предложени за одобрение инвестиционни предложения, планове, програми и проекти.

7. Реализацията на инвестиционното предложение не предполага трансгранично въздействие, поради естеството на дейността и местоположението на площадката спрямо границите на Република България.

IV. Обществен интерес към инвестиционното предложение:

1. Съгласно изискванията на чл. 4, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за ОВОС възложителят и компетентният орган РИОСВ-Бургас са обявили инвестиционното предложение.

2. Съгласно изискванията на чл. 95, ал. 1 от Закона за опазване на околната среда компетентният орган е уведомил писмено кмета на Община Бургас, чиято територия е засегната от осъществяването на инвестиционното предложение, а чрез него и засегнатото население.

3. В изпълнение на чл. 6, ал. 9 от Наредбата за ОВОС е осигурен обществен достъп до информацията по Приложение № 2 от Наредбата, както следва:

- от компетентния орган, чрез интернет страницата на РИОСВ-Бургас;
- от Община Бургас, на чиято територия ще се осъществи инвестиционното предложение.

4. С писмо с изх. № 32-00-723-(1)/28.07.2026 г. Община Бургас уведомява РИОСВ-Бургас, че информацията за преценяване на необходимостта от извършване на ОВОС е оповестена чрез поставяне на съобщение на информационното табло и на интернет страницата на Община Бургас за най-малко 14 дни с цел изразяване на становища от заинтересовани лица, като в резултат **не са постъпили жалби, възражения и становища.**

5. Към момента на изготвяне на настоящото решение в РИОСВ-Бургас няма постъпили, жалби, възражения и становища срещу реализацията на инвестиционното предложение.

ПРИ СПАЗВАНЕ
НА СЛЕДНОТО УСЛОВИЕ, МЕРКИ И ОГРАНИЧЕНИЯ:

1. Да се спазват условията, заложени в становище на РЗИ-Бургас с изх. №10-179-5/24.08.2026 г., копие от което се прилага към придружително писмо за предоставяне на настоящото решение.

Настоящото решение се отнася само за конкретно заявеното предложение и в посочения му капацитет, същото 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 по околна среда.

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 гр. Бургас своевременно.

Съгласно чл. 93, л. 8 от ЗООС решението губи правно действие, ако в срок 5 години от датата на издаването му не е започнало осъществяване на инвестиционното предложение.

Заинтересованите лица могат да обжалват решението в 14 дневен срок от съобщаването му по реда на на чл. 133 от Административно-процесуалния кодекс чрез Директора на РИОСВ Бургас пред Министъра на ОСВ и съответния Административен съд.

Дата: 23. 09. 2026

ИНЖ. ЗИНКА СТОЙКОВА
ДИРЕКТОР НА РИОСВ-БУРГАС

ISO 9001:2015
Certificate No: BG/13980/1411

гр. Бургас, к-с Лазур, ул. „Перущица" 67, ет.3, п.к.388
Тел: +359 56 813205, Факс:+359 56 813 200
e-mail: office@riosv-burgas.bg
уебсайт: riosv-burgas.bg

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на здравеопазването

Регионална здравна инспекция – Бургас

гр. Бургас 8000, ул. "Александровска" № 120 *тел.:056/ 807302, факс 056/ 816261*

e-mail: rzi@rzi-burgas.bg *site:www.rzi-burgas.bg*

Recoverable Signature

X 10-179-5/24.08.2026

Signed by: Plamena Nikolaeva Karanikolova

ДО
ИНЖ. ЗИНКА СТОЙКОВА
ДИРЕКТОР РИОСВ
Ж.К. „ЛАЗУР“, УЛ. „ПЕРУЩИЦА“ № 67, ЕТ. 3
ГР. БУРГАС

На Ваш № ПД-677-22/21.08.2026 г.

Относно: *Становище по Искане за преценяване необходимостта от извършване на ОВОС на инвестиционно предложение: Изграждане на жилищна сграда с подземни гаражи в ПИ с идентификатор 07079.820.1597 по КК на гр. Бургас, местност "Манастирското", община Бургас, с възложител: "Сарафово дом 07" ЕООД, входирано в РЗИ-Бургас на 21.08.2026 г.*

УВАЖАЕМА ИНЖ. СТОЙКОВА,

След разглеждане на представената документация за инвестиционното предложение, на основание чл.7 ал.2 т.2, буква в) от Наредба за условията и реда за извършване на оценка на въздействието върху околната среда, РЗИ-Бургас Ви уведомява, че в същата се съдържа информация по отношение на степента на значимост на въздействието и риска за човешкото здраве, с която лицето изготвило съответните документи е преценило, че не се очаква здравен риск.

Инвестиционното предложение може да се реализира при изпълнение на следните условия:

1. Да се осигури вода за питейно-битови цели с качества съгласно изискванията на Наредба №9 от 16 Март 2001г. за качеството на водата, предназначена за питейно-битови цели от водопроводна мрежа и отвеждане на отпадъчните води към канализационна мрежа, които се поддържат и експлоатират от ВиК оператор.

2. Да се посочи класификацията на сградите за защита при проникване на радон от почвата и/или от строителните материали, съгласно чл.1, ал.1, т.2; чл.2, ал.2, т.1 и чл.16 от Наредба № РД-02-20-1 от 3 април 2019 г. за техническите изисквания към сградите за защита от радон.

3. Да се предвидят мерки за защита на сградите от радон, съгласно Наредба № РД-02-20-1 от 3 април 2019 г. за техническите изисквания към сградите за защита от радон.

С уважение,

Recoverable Signature

X

Signed by: Georgi Ivanov Pazderov

Д-Р ГЕОРГИ ПАЗДЕРОВ

Директор Регионална здравна инспекция-Бургас

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Министерство на околната среда и водите
БАСЕЙНОВА ДИРЕКЦИЯ „ЧЕРНОМОРСКИ РАЙОН"

Ниво на конфиденциалност: 0
[TLP-WHITE]

вх. № 05-10-237/10.07.2026 г.

16.7.2026 г.

X 05-10-237-1/16.07.2026

Per. №

Signed by: BASEYNOVA DIREKTSIYA CHERNOMORSKI RAYON

ДО
ГОСПОЖА ЗИНКА СТОЙКОВА
ДИРЕКТОР НА РИОСВ – БУРГАС

На Ваш изх. № ПД-677-14/10.07.2026 г.

ОТНОСНО: *Инвестиционно предложение „Изграждане на жилищна сграда с подземни гаражи в имот с идентификатор 07079.820.1597 по КК на гр. Бургас, местност "Манастирското", общ. Бургас", с възложител: "Сарафово дом 07" ЕООД*

УВАЖАЕМА ГОПОЖО СТОЙКОВА,

Инвестиционното предложение (ИП) е свързано с изграждане на една жилищна сграда с подземни гаражи в поземлен имот с идентификатор 07079.820.1597 гр. Бургас, област Бургас, община Бургас, местност „Манастирското", вид собственост Частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 3984 m^2. По действащ Общ Устройствен план на град Бургас, имотът попада в територия с устройствен режим „З/Жм" – Жилищна устройствена зона с преобладаващо застрояване с малка височина.

Възложителят е представил изходни данни от „ВиК" ЕАД Бургас с изх. № ТД -163-1/04.03.2026 г. съгласно, което имотът ще се водоснабдява от съществуващ уличен водопровод Ø 80, чрез изграждане на водопроводно сградно отклонение за имота. При експлоатацията на жилищната сграда ще се образуват битово-фекални отпадъчни води, които ще се заустят в съществуваща канализация. Присъединяването на имота към водопровода и канализацията, ще се извърши след сключване на договор с „ВиК ЕАД.

Съгласно нормативните изисквания, Басейнова дирекция „Черноморски район" изразява становища по чл. 155, ал. 1, т. 23 от Закона за водите във връзка с дейности, свързани с: водовземане от повърхностни или подземни води; ползване на повърхностни или подземни водни обекти; заустване на отпадъчни води в повърхностни водни обекти; заустване на отпадъчни води в съоръжения, които могат да създадат опасност от замърсяване на подземните води, и/или емитиране на приоритетни и/или опасни вещества от дейности, при които се осъществява или е възможен контакт с води.

Предвид изложеното, за горепосочения ИП за поземлен имот с идентификатор 07079.820.1597 по КК на гр. Бургас не са налице обстоятелства, попадащи в обхвата на чл. 155, ал. 1, т. 23 от Закона за водите, поради което становище по тази разпоредба не може да бъде изразено.

Настоящото писмо не отменя задълженията на възложителя за спазване изискванията на Закона за опазване на околната среда, Закона за водите, както и на други приложими специални закони и подзаконови нормативни актове, и не може да служи като основание за отпадане на отговорността съгласно действащата нормативна уредба.

С УВАЖЕНИЕ,

16.7.2026 г.

X Христо Железаров

за директор на БДЧР,
съгласно заповед РД-162/08.07.2026
Signed by: HRISTO YORDANOV ZHELEZAROV