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

Решение № БС- 116 -ЕО/ 29. 10. 2026
За преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка

На основание чл.85, ал.4 и ал.5 от Закона за опазване на околната среда (ЗООС), чл. 14, ал.2 от Наредба за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми (НУРИЕОПП), чл.31, ал.4 от Закона за биологичното разнообразие (ЗБР), чл.37, ал. 3 и ал.4 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 (Наредба за ОС), представена писмена документация, съгласно чл. 8а от НУРИЕОПП с вх. № ПД-3536(2)/09.01.2025 г., допълнителна информация от 06.02.2026 г., 18.02.2026 г., 15.04.2026 г. 31.07.2026 г. и 04.08.2026 г., както и получени становища от Регионална здравна инспекция - Бургас с изх. № 10-6-5/09.06.2026 г. и Басейнова дирекция „Черноморски район" с изх. №05-10-1779-7 от 17.09.2026 г.

Р Е Ш И Х:

да не се извършва екологична оценка на план „Изработване на ПУП-ПРЗ за поземлен имот с идентификатор 58356.502.241, местност „Пясъка", землище на гр. Приморско, Община Приморско"

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: РОСЕН БОЖИНОВ
ГР. БУРГАС

Характеристика на плана:

Предвижда се изработването на ПУП-ПРЗ за поземлен имот с идентификатор 58356.502.241 по КК на гр. Приморско, местност „Пясъка", Община Приморско, с цел отреждане на имота „за жилищно строителство". Имотът попада в зона Ок2/9 с предвидени показатели на застрояване, както следва: плътност до 30%, височина до 5 етажа (15м), озеленяване мин. 50%, Кинт до 1,5. Достъпът до парцела е посредством съществуваща улица от юг. Съществуващата улична регулация е одобрена със Заповед № 1564/29.12.2006г. на кмета на Общината. Уличната регулация ще се повтори аналогично на север от поземлен имот с идентификатор 58356.502.241, като ще се отнемат 6м по продължение на имота за бъдещо паркиране и обръщало (отнемат се 137,6 кв.м или 7% от имота). Новообразуваният УПИ I, кв. 14 ще е с площ от 1962,4кв.м.

Възложителят заявява, че по обслужващата улица, която граничи с имота има изграден уличен водопровод Ет. ф100. За водоснабдяване на имота се предвижда изграждане на сградно водопроводно отклонение, с прилежаща водомерна шахта. Същата се разполага в границите на парцела, на разстояние не по-голямо от 2,00м от дворищно-регулационната линия. Битово-фекалните отпадъчни води ще се отвеждат в ЛПСОВ. След ЛПСОВ пречистените води ще се отвеждат във водоплътен, антикорозионен, черпателен резервоар с необходимия капацитет. След

напълване на резервоара, отпадъчните води периодично ще се извозват до ПСОВ Китен съобразно сключен договор с лицензирана фирма.

Планът попада в обхвата на т. 9.1. – Подробни устройствени планове – планове за застрояване, вкл. парцеларни планове за елементите на техническата инфраструктура извън границите на урбанизираните територии на Приложение № 2 към чл.2, ал.2, т. 1 от НУРИЕОПП и подлежи на преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка по реда на цитираната Наредба.

Имотът не попада в границите на защитена територия, по смисъла на Закона за защитените територии. Поземлен имот с идентификатор 58356.502.241, местност „Пясъка", землище на гр. Приморско не попада и в границите на защитена зона, по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (Натура 2000 място). Най-близо разположената защитена зона е с код BG0001001 „Ропотамо" за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, обявена със Заповед № РД-1042/17.12.2020г. (ДВ, бр. 19/ 05.03.2021г.), изм. и доп. със Заповед № РД-727/28.09.2023г. (ДВ, бр. 83/2023г.) и двете на министъра на околната среда и водите.
Планът попада в обхвата на чл.2, ал.1, т.1 от Наредбата за ОС и подлежи на процедура по оценка за съвместимостта на плана с предмета и целите на опазване на защитените зони, която съгласно чл.37, ал. 3 от Закона за биологичното разнообразие се извършва чрез процедурата по екологична оценка по реда на Закона за опазване на околната среда.

МОТИВИ:

1. Предмет на плана е изработването на ПУП-ПРЗ за поземлен имот с идентификатор 58356.502.241 по КК на гр. Приморско, местност „Пясъка", община Приморско, с цел отреждане на имота „за жилищно строителство" и реализиране на бъдещи инвестиционни намерения за изграждане на жилищна сграда.

2. Съгласно представена с документацията Скица № 15-1118297-01.11.2024г., издадена от СГКК-Бургас, поземлен имот с идентификатор 58356.502.241 по КК на гр. Приморско с с площ 2000 кв.м, трайно предназначение на територията: земеделска и НТП: незастроен имот за курортно-рекреационен обект;

3. Проектът за ПУП-ПРЗ в обхват на поземлен имот с идентификатор 58356.502.241, местност „Пясъка", землище на гр. Приморско, Община Приморско е съобразен с Решение № 556/31.10.2006г., с което Общински съвет – Приморско одобрява Правила и норми за прилагане на Общия устройствен план на Община Приморско.

4. Съгласно становище на „ВиК" ЕАД - Бургас (писмо с изх. № ТД-99-1/14.02.2025 г.), представената проектна документация предвижда водоснабдяването на имота да се осъществи от съществуващ питеен водопровод от етернитови тръби Ф80. Отвеждането на отпадъчните води е предвидено да се осъществи във водоплътен резервоар, тъй като към настоящия момент до имота няма изградена канализационна мрежа.

5. Очаква се максималният капацитет на обитателите на жилищната сграда да бъде 60 човека. Очакваното количество отпадъчни води при максимален капацитет е 12 m^3/ден.

6. Предвид характера на плана и местоположението на поземления имот, с начин на трайно ползване: „незастроен имот за курортно-рекреационен обект" и предназначение на територията: „земеделска", разположен в близост до регулацията на гр. Приморско и граничещ (западно) с главен път от Републиканската пътна мрежа, планът няма да окаже значително отрицателно въздействие върху защитените територии и биологичното разнообразие в района, извън видовете

предмет на опазване в най-близо разположената защитена зона BG0001001 „Ропотамо" за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна.

7. Поземлен имот с идентификатор 58356.502.241, м-ст „Пясъка", гр. Приморско, община Приморско, попада в охранителна зона „Б" съгласно Закона за устройство на Черноморското крайбрежие (ЗУЧК).

8. 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 площта няма характеристика на пясъчни дюни.

9. След анализ на представената документация и на основание чл.37, ал.3 от Наредбата за ОС, въз основа на критериите по чл.16 от нея, е направена преценка за вероятната степен на отрицателно въздействие, според която гореописаният план няма вероятност да окаже значително отрицателно въздействие върху природните местообитания, видовете и популациите им, предмет на опазване в защитена зона с код BG0001001 „Ропотамо", поради следните мотиви:

- Планът обхваща терен извън границите на защитени зони и с НТП „незастроен имот за курортно-рекреационен обект".

- Предвид местоположението на имота (извън границата на защитени зони, в съседство с реализирано строителство и път от републиканската пътна мрежа), считам че при одобряването на плана и реализацията на произтичащо от него инвестиционно предложение не се очаква необратимо прогонване на видовете, предмет на опазване в най-близо разположената защитена зона BG0001001 „Ропотамо" за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, както и до изменение в структурата и числеността на популациите им.

- С одобряването на ПУП-ПРЗ за имота и впоследствие реализиране на свързано с него инвестиционно предложение, считам че няма да настъпи фрагментация и/или прекъсване на биокоридорни връзки от значение за видовете, включени в предмета на опазване на защитена зона BG0001001 „Ропотамо" за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна.

- Не се засяга безопасността на въздушните коридори и не се очаква ограничаване на сезонната миграция на мигриращите видове диви птици.

- Не се очаква безпокойство със сила и интензивност, коренно различни от сега съществуващите в района на процедирания имот.

10. Съгласно становище на БДЧР-Варна с изх. № 05-10-1779-7 от 17.09.2026г., реализацията на предвидените дейности, свързани с изработване на ПУП-ПРЗ в обхвата на поземлен имот с идентификатор 58356.502.241, м-ст „Пясъка", гр. Приморско, община Приморско, е допустима съгласно действащите планове за управление на водите - ПУРБ 2022-2027 г. и ПУРН 2022-2027 г. и същите няма вероятност да окажат значително въздействие върху водите и водните екосистеми, при спазване на забраните и ограниченията, свързани с действащата нормативна уредба, както и описаните мерки от настоящото становище.

11. Съгласно едромащабните топографски карти (ЕТК) към кадастрално-административната информационна система (КАИС) на АГКК, през поземлен имот с идентификатор 58356.502.241, м-ст „Пясъка", гр. Приморско, община Приморско, преминава воден обект (дере). По информация на Възложителя, нанесеният воден обект (дере) е бил естествено продължение на Фазаново дере и подхранването му с повърхностна вода е преминавало през съществуващ водосток под стария Републикански път II-99 Бургас – Царево. При строежа на новия Републикански път, след изграждане на новите, по-високи насипи, водостокът е ликвидиран. Водосборът на Фазаново дере е ограничен от източна страна от насипите на пътя. Практически към момента не съществува хидравлична връзка между Фазаново дере и посочения в имота воден обект и съответно към момента няма подхранване. Посредством водосток под пътя, преди новия Републикански път II-

99 Бургас – Царево, по естествен път водите на Фазаново дере са отведени преди новия Републикански път и ПИ 58356.502.241, м-ст „Пясъка", гр. Приморско, община Приморско, от страната на с. Фазаново, в посока към Дяволското блато.

12. В технически проект за обект „Определяне на максималния отток и заливаемите ивици на воден обект „Фазаново дере" ПИ 37023.15.84; 15.86; 15.120; 15.245 в м. „Атлиман" и м. „Фазаново дере" в землището на гр. Китен и ПИ 58356.502.241 в м. „Пясъка", гр. Приморско, община Приморско" са дадени следните изводи и препоръки с цел запазване на хидравличните характеристики и съответно недопускане заливане на ПИ 58356.502.241 „Анализът на резултатите показват, че 1000-годишната и 20-годишната вълни няма да прехвърлят ръба на дерето и да залеят изследвания имот. Директорът на БДЧР препоръчва руслото на дерето да се поддържа и почиства регулярно, като не се допускаобрастване с храстова и дървесна растителност. Да се осигури поточността на дерето, като не се допуска промяна на светлото сечение – затрупване с пръст или строителни материали.

13. По отношение на Плана за управление на речните басейни в Черноморски район (ПУРБ) за периода 2022 - 2027 г., конкретният ПУП - ПРЗ попада в обхвата на:

- повърхностно водно тяло „Дяволско блато" с код BG2IU600L018, което е определено в лошо екологично състояние и непостигащо добро химично състояние. За тялото са поставени следните екологични цели: Поддържане на добро екологично състояние и постигане на добро химично състояние;
- подземно водно тяло „Порови води в кватернера на р. Дяволска" с код BG2G000000Q011, което е определено в добро количествено и добро химично състояние. За тялото са поставени следните екологични цели: Запазване на добро количествено състояние и запазване на добро химично състояние;
- подземно водно тяло „Пукнатинни води в горна креда, Бургаска вулканична зона, южно от Бургас" с код BG2G00000K2035, което е определено в добро количествено и добро химично състояние. За тялото са поставени следните екологични цели: Запазване на добро количествено състояние и запазване на добро химично състояние.
- подземното водно тяло „Пукнатинни води в горна креда, Бургаска вулканична зона, южно от Бургас" е определено като зона за защита на питейните води, съгласно чл. 119а, ал. 1, т. 1 от ЗВ, с код BG2DGW00000K2035;
- Поземлен имот с идентификатор 58356.502.241, м-ст „Пясъка", гр. Приморско, община Приморско, попада в зони, в които водите са чувствителни към биогенни елементи: чувствителна зона съгласно чл. 119а, ал. 1, т. 3 от ЗВ;
- Поземлен имот с идентификатор 58356.502.241, м-ст „Пясъка", гр. Приморско, община Приморско, не попада в зони за защита на водите по чл. 119а, ал. 1, т. 2, 4 и 5 от Закона за водите.
- Поземлен имот с идентификатор 58356.502.241, м-ст „Пясъка", гр. Приморско, община Приморско, не попада в границите на санитарно-охранителни зони (СОЗ) около водоизточници и съоръжения за питейно-битово водоснабдяване и около водоизточниците на минерални води, използвани за лечебни, профилактични, питейни и хигиенни нужди.

14. Съгласно становище на Регионална здравна инспекция-Бургас с изх.№10-6-5/09.06.2026г. в разглежданата документация се съдържат анализи, изводи и мотивирани заключения по отношение степента на значимост на въздействието и риска за човешкото здраве, с които е доказано, че не се очаква здравен риск при осъществяване на плана, при спазване на условията, заложени в становището, копие от което се прилага към решението.

ПРИ СПАЗВАНЕ НА СЛЕДНИТЕ УСЛОВИЯ:

1. Планът може да се реализира при изпълнение на следните условия, заложени в становище на РЗИ-Бургас с изх. №10-6-5/09.06.2026г.:

• В етапа на проектиране:

- 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, която се поддържа и експлоатира от ВиК оператор и отвеждане на отпадъчните води към канализационно съоръжение, при спазване на действащата нормативна база.

- Към предвидената за изграждане ЛПСОВ да се включват отпадъчните води само от сградите в ПИ с идентификатор 58356.502.241 по КК на гр. Приморско.

- 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.

- 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.

• В етапа на експлоатация:

От дейността на ЛПСОВ да не се допускат:

- нива на шум над граничните стойности, съгласно изискванията на Наредба № 6 от 2006 г. за показателите за шум в околната среда, отчитащи степента на дискомфорт през различните части на денонощието, граничните стойности на показателите за шум в околната среда, в помещенията на жилищни и обществени сгради, в зони и територии, предназначени за жилищно строителство, рекреационни зони и територии и зони със смесено предназначение, методите за оценка на стойностите на показателите за шум и на вредните ефекти от шума върху здравето на населението;

- наднормени нива на замърсители в атмосферен въздух.

2. Съгласно становище с изх. №05-10-10-1779-7/17.09.2026 г. на БДЧР-Варна при изпълнение на предвидените дейности, по отношение на водните обекти следва да се спазват забраните и ограниченията, произтичащи от Закона за водите, както следва:

- Съгласно чл. 198о от Закона за водите, предоставянето на ВиК услуги на потребители се извършва единствено от ВиК оператор по реда на Закона за водите и Закона за устройство на територията. За присъединяване към водоснабдителната система на населеното място, възложителят следва да има сключен писмен договор с ВиК оператор.

- Съгласно чл. 127 от Закона за водите, при проектиране, изграждане, реконструкция, модернизация и разширение на обекти, едновременно се проектират, изграждат, преустройват и разширяват необходимите съоръжения за пречистване на отпадъчните води. Забранява се въвеждането в експлоатация на обекти и осъществяването на дейности без приети по установения ред, пречиствателни съоръжения, освен в случаите, когато те не са необходими.

- Третирането на отпадъчните води да се извършва съгласно изискванията на чл. 46, ал. 4, т. 2 от Закона за водите, съгласно който не се изисква разрешително за ползване на воден обект в случаите на обекти, формиращи битово-фекални отпадъчни води в границите на населените места и селищните образувания без изградена канализационна система (за тези обекти се прилагат разпоредбите на ЗУТ). Поради това, с възможно отвеждане на битово-фекалните отпадъчни води във водоплътен, антикорозионен и черпателен резервоар с необходимия капацитет, след осигурено най-малко първично пречистване в локално пречиствателно съоръжение (ЛПСОВ). Резервоарът следва да бъде изграден от водонепропусклив материал и да отговаря на техническите и

санитарно-хигиенните изисквания. След напълване на резервоара, отпадъчните води периодично да се изчерпват и извозват до действаща ПСОВ. Приемо-предаването на отпадъчните води да се извършва съгласно сключен писмен договор с лицензирана фирма и да се извършва по начин, чрез който не се създава предпоставка за замърсяване на водите. За дейностите по приемо-предаване, фирмата следва да има и сключен писмен договор с ВиК оператор, като всяко предаване да бъде писмено документирано.

- Да не се допуска заустване на води с друг характер освен битово-фекални (отпадъчни води, които са резултат преимуществено от човешкия метаболизъм и от битово - домакински дейности) във водоплътния черпателен резервоар.
- След изграждане на селищната канализационна система в района, да се преустанови заустването в резервоара и отпадъчните води от имота следва да се включат в същата, след сключване на писмен договор с ВиК оператор, при спазване изискванията на чл. 125а от ЗВ.
- Съгласно чл. 118а от Закона за водите за опазване на подземните води от замърсяване, се забранява пряко и непряко отвеждане на замърсители в подземните води.
- В съответствие с разпоредбите на чл. 116 от Закона за водите, всички води и водни обекти следва да се опазват от замърсяване и увреждане.
- Съгласно чл. 134 от Закона за водите, в крайбрежните заливаеми ивици и принадлежащите земи на водохранилищата се забранява складиране на пестициди, депониране и третиране на отпадъци; строителство на стопански и жилищни постройки; миенето и обслужването на транспортни средства и техника; засаждането на трайни насаждения с плитка коренова система; изхвърлянето на отпадъци.
- Съгласно чл. 143, ал. 1 от Закона за водите за защита от вредното въздействие на водите не се допускат дейности, с които се нарушава естественото състояние и проводимостта на речните легла, бреговете на реките и крайбрежните заливаеми ивици.
- Съгласно чл. 146, ал. 1 от Закона за водите следва да се спазват забраните за застрояване в заливаемите тераси на реките и сервитута на хидротехническите съоръжения.
- Съгласно планирана мярка от Програмата от мерки към ПУРБ 2022-2027 г. за Черноморски район, в случай на констатирано влошаване на качествените и количествените показатели на повърхностните и подземните води, причинено в резултат от дейността, доказано с данни от мониторинга, дейността по инвестиционното намерение може да бъде прекратена.
- Предвид че поземлен имот с идентификатор 58356.502.241, м-ст „Пясъка", гр. Приморско, община Приморско, попада в Район със значителен потенциален риск от наводнение и с цел ограничаване на вредното въздействие на водите, защитата на населението и околната среда, и намаляване на риска за човешкото здраве е необходимо възложителят да предвиди мерки, които да осигурят намаляване на риска (намаляване на уязвимостта) при евентуално настъпване на неблагоприятни събития като наводнения.
- Поземлен имот с идентификатор 58356.502.241, м-ст „Пясъка", гр. Приморско, община Приморско, попада в охранителна зона „Б" съгласно разпоредбите на ЗУЧК. Съгласно чл. 13, ал. 1 от ЗУЧК, разрешенията за строеж в охранителните зони се издават при наличие на необходимата техническа инфраструктура за енергоснабдяване, водоснабдяване, за отвеждане и пречистване на отпадъчни води, както и за събиране и обезвреждане на битови и строителни отпадъци.
- При извършване на строително-монтажни дейности да се прилагат най-добри налични техники и процедури, с цел недопускане на замърсяване на повърхностните и подземните водни тела.

- Да се изпълняват приложимите мерки в Програмите от мерки към ПУРБ 2022 – 2027г. и ПУРН 2022 - 2027 г., Становище по ЕО на ПУРБ №5-3/2024 г. и Становище по ЕО на ПУРН №9-6/2023г.

3. Да се изпълни планувания озеленяване, като ½ от него да е отредено за дървесна растителност. За предвиденото озеленяване да се използват само местни растителни видове и да не се допуска внасяне на инвазивни, нехарактерни за района.

Настоящото решение № БС- 116 -ЕО/2026г. за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка на план „Изработване на ПУП-ПРЗ за поземлен имот с идентификатор 58356.502.241, местност „Пясъка“, землище на гр. Приморско, Община Приморско" не отменя задълженията на възложителите за изпълнение на изискванията на Закона за опазване на околната среда и други специални закони и подзаконови нормативни актове и не може да послужи като основание за отпадане на отговорността, съгласно действащата нормативна уредба.

При промяна на възложителя, на параметрите на плана или на някои от обстоятелствата, при които е било издадено настоящото решение, възложителят/новият възложител трябва да уведоми своевременно РИОСВ-Бургас.

Решението може да бъде обжалвано от заинтересованите лица в 14 дневен срок от съобщаването му чрез Директора на РИОСВ-Бургас пред Министъра на околната среда и водите и/или пред съответния Административен съд по реда на чл. 133 от АПК.

Дата: 29.10.2026

ИНЖ. ЗИНКА СТОЙКОВА
ДИРЕКТОР НА РИОСВ-БУРГАС

ISO 9001:2015
Certificate No: BG13980/1411

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
www.riosv-burgas.bg