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

9.10.2026 г.

X ПД-2456-7/09.10.2026

Подписано от: KREMENA IVANOVA ATANASOVA

ДО
„ДЕМАКС“ АД
КВ. „ГОРУБЛЯНЕ“, УЛ. „АБАГАР“ № 16
ГР. СОФИЯ

КОПИЕ ДО
ОБЩИНА ЦАРЕВО

Относно: Инвестиционно предложение „Изграждане на жилищна сграда и ограда в УПИ IV, кв. 55 по плана на гр. Ахтопол (ПИ идентификатор 00878.502.135 по КК), общ. Царево”, с възложител: „ДЕМАКС“ АД

Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-2456/2026г. в РИОСВ-Бургас за цитираното инвестиционно 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, наричана за краткост Наредбата за ОС и на основание чл.6а, т.2 от същата, Ви уведомявам следното:

Инвестиционно предложение „Изграждане на жилищна сграда и ограда в УПИ IV, кв. 55 по плана на гр. Ахтопол (ПИ идентификатор 00878.502.135 по КК), общ. Царево” попада в обхвата на чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС.

В обхвата на имота, предмет на инвестиционното предложение са издадени:

- Решение по оценка на въздействието върху околната среда (ОВОС) № 30/05.01.1994г., с което Директора на РИОСВ-Бургас разрешава включване в регулационния план на гр. Ахтопол, общ. Царево на терен с площ 246 дка. С писмо на МОСВ с изх. № 08-00-1038/23.03.1994 г. се съгласува промяна предназначението на 246 дка земя в землището на гр. Ахтопол. Комисията по земята, с Решение №КЗ-5/21.07.1995 г., разрешава промяна предназначението на 209 дка земеделски земи в землището на гр. Ахтопол, община Царево, отразени на скицата, неразделна част от това решение. **Със Заповед № РД-14-101/09.03.1995 г. (ДВ, бр. 84/1995г.)** на Кмета на Община Царево е одобрен застроителен и регулационен план на гр. Ахтопол за квартали 38, 40, 41, 42, 43, 45, 46, 49, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62;
- Писмо с изх. № 1240/05.04.2004г. на Директора на РИОСВ-Бургас за ИП „Изграждане на жилищна сграда в УПИ IV, кв. 55 по плана на гр. Ахтопол“, с инвеститор: Мариана Йовкова, с което е определил, чв ИП не подлежи на задължителна оценка на въздействието върху околната среда (ОВОС) или на преценявне на необходимостта от изършване на ОВОС, тъй като предвидените дейности не са включени в Приложение 1 и 2 на ЗООС.

- Разрешение за строеж № 89/19.05.2004г. на главния архитект на Община Царево за обект „Двуетажна жилищна сграда с търговски обекти в сутерена в УПИ IV, кв. 55 по действащ план на гр. Ахтопол.

- Скица № 15-271648/17.02.2025г., от СГКК-Бургас, от която е видно, че имотът е с площ 527 кв. м, урбанизирана територия, с НТП „ниско застрояване (до 10 м), в границите на който има реализирана сграда с идентификатор 00878.502.135.1, със ЗП 200 кв. м, брой етажи 3 и предназначение „жилищна сграда със смесено предназначение“.

С настоящото инвестиционно предложение се предвижда изграждане на многофамилна жилищна сграда и ограда в в УПИ IV, кв. 55 по плана на гр. Ахтопол (ПИ идентификатор 00878.502.135 по КК), общ. Царево. Сградата ще се състои от сутеренен етаж, партерен етаж и 3 жилищни етажа. В границите на имота ще се обособят 9 бр. паркоместа на терен. Електрозахранването ще се осъществява от съществуващата ел. мрежа в района (отразено във визата писмо №11985838-1/23.06.2026г. съгласувано с ЕР Юг). Водоснабдяването ще се осъществява, чрез присъединяване към съществуващата водопроводната мрежа на населеното място (ПЕВП ф90 или ПЕВП ф110, отразени в издадената виза за проектиране, която е съгласувана с ВиК-гр. Бургас с писмо с Изх. № ТД-714-1/26.05.2026г.). Образуваните при експлоатацията битово-фекални отпадъчни води ще се отвеждат в безотточен резервоар – изгребна яма. **Възложителят декларира, че предвижда законно изградената в имота сграда да бъде съборена и на нейно място да се изгради новата жилищна сграда.**

На основание чл. 140, ал. 1 от ЗУТ, Главният архитект на Община Царево е издал Виза, за проектиране на инвестиционен проект за „Многофамилна жилищна сграда“ в УПИ IV, кв. 55 по плана на гр. Ахтопол (ПИ идентификатор 00878.502.135 по КК), общ. Царево, при спазване на следните градоустройствени показатели за устройствена зона „Жм“: Плътност на застрояване – 60%, Кинт – 1.2, Етажност до 10 м (височина до 3 ет.), мин. озеленена площ – 40%.

Дейностите, 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 (ЗООС) и не подлежат на процедури по реда на Глава шеста от ЗООС (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).

ПИ с идентификатор 00878.502.135 по КК на гр. Ахтопол **попада** в границите на защитена територия (ЗТ), по смисъла на Закона за защитените територии, природен парк (ПП) “Странджа“, обявен със Заповед РД-30/24.01.1995 г. на Министъра на околната среда (ДВ бр. 15/1995г.), като народен парк и прекатегоризиран в природен парк със Заповед № РД-350/14.07.2000г. на Министъра на околната среда и водите (обн. ДВ, бр.66/2000г.), с последващи изменения Заповед № РД-25/18.01.2001г. (обн., ДВ, бр.11/2001г.) и Заповед № РД-59/24.01.2013г. на Министъра на околната среда и водите (обн., ДВ, бр.28/2013г.). **Попада** и в границите на две защитени зони, по смисъла на Закона за биологичното разнообразие – BG0002040 „Странджа“ за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-802/04.11.2008г. на министъра на околната среда и водите (обн., ДВ, бр.106/ 2008г.), изм. със Заповед № РД-75/28.01.2013г. (ДВ, бр.10/05.02.2013г.) и BG0001007 „Странджа“ за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, обявена със Заповед № РД-50/17.01.2024 г. на министъра на околната среда и водите (ДВ, бр. 12/2024 г.). При извършената проверка за допустимост по реда на чл.12, ал. 2 и ал. 4, във връзка с чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС се констатира, че дейностите свързани с реализация на инвестиционното предложение**:**

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

- **е допустимо** спрямо режима на ЗЗ BG0002040 „Странджа“ за опазване на дивите птици, определен със заповедта за обявяване и изменението ѝ и спрямо режима на ЗЗ BG0001007 „Странджа“ за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, определен със заповедта за обявяването ѝ; След справка с електронната система за Натура 2000 се установи, че в имота **не е** картирано, природно мстообитание от предмета на опазване на ЗЗ BG0001007 „Странджа“;
- **е допустимо** спрямо режима на ПП „Странджа”, определен със ЗЗТ, заповедта му за обявяване и за прекатегоризиране, *поради следните мотиви:*

Имотът е част от разглеждано Решение по оценка на въздействието върху околната среда (ОВОС) № 30/05.01.1994г., с което Директора на РИОСВ-Бургас разрешава включване в регулационния план на гр. Ахтопол, общ. Царево на терен с площ 246 дка, за него има издадена Заповед № РД-14-101/09.03.1995 г. (ДВ, бр. 84/1995г.) на Кмета на Община Царево, издадено Разрешение за строеж № 89/19.05.2004г. и изградена 3 етажна жилищна сграда със ЗП 200 кв.м. Съгласно чл. 31, т. 9 от ЗЗТ са забранени дейности и строителство, които не са разрешени със заповедта за обявяване на парка, плана за управление на парка и устройствените и технически планове и проекти. Също така съгласно Заповед № РД-30/24.01.1995 г. на министъра на околната среда, с която е обявен природни парк, строителният режим и устройството на територията се определя и извършва в съответствие със ЗТСУ, ППЗТСУ и териториално-устройствените планове.

Предвид гореизложеното, отчитайки местоположението на имота (сред застроени терени, находящ се на ул. «Нептун»), урбанизирана територия, с реализирано масивно строителство и характера на инвестиционното предложение (премахване на масивна жилищна сграда и изграждане на нова на нейно място), считам че при реализацията му няма вероятност от отрицателно въздействие върху посочените по-горе защитени зони. 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 извършена проверка по наличната към момента в РИОСВ-Бургас цифрова информация и модели за разпространение на дюнни природни местообитания по Черноморското крайбрежие, се установи, **че имотът не засяга площ с характеристика на пясъчни дюни.** Настоящото 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 устройство на Черноморското крайбрежие.

Предвид обстоятелството, че инвестиционното предложение ще се осъществи в границите на защитена територия, на основание чл. 13, ал. 2 от Закона за защитените територии, РИОСВ-Бургас, във връзка със Заповед № РД-548/01.07.2026 г. на министъра на околната среда и водите, съгласува „Изграждане на жилищна сграда и ограда в УПИ IV, кв. 55 по плана на гр. Ахтопол (ПИ идентификатор 00878.502.135 по КК), общ. Царево”в ПП „Странджа“ при следното условие: **Да се използват местни видове за озеленяване на терена**.

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.

Имотът, в който ще се реализира инвестиционното предложение е в границите на населеното място. Към датата на изготвяне на настоящото становище в гр. Ахтопол няма изградена канализационна система с осигурено отвеждане и пречистване на отпадъчните води в Пречиствателна станиция за отпадъчни води (ПСОВ). *Съгласно чл. 87, ал.1 от ЗУТ*, в населени места и селищни образувания или в части от тях без канализация битовите отпадъчни води в имоти, предвидени с подробен устройствен план за ниско застрояване, се заустват във водоплътни изгребни ями или се заустват и пречистват в съоръжения за пречистване на образуваните в имотите отпадъчни води.

РИОСВ-Бургас обръща внимание на възложителя, че до изграждане на канализационна мрежа в района с осигурено пречистване на отпадъчните води, инвестиционното предложение да се реализира **при следните условия:**

1. За отвеждане на битово-фекалните отпадъчни води от сградата да се изгради водоплътна изгребна яма (резервоар), отговаряща на техническите, санитарно-хигиенните и екологични изисквания;

2. Да се сключи договор с ВиК оператор за предаване на отпадъчните води, като предаването следва да се документира;

3. При експлоатация на обекта да не се допуска изтичане на отпадъчни води извън предвиденото съоръжение за събирането им, с цел предотвратяване замърсяването на водни обекти и прилежащи терени.

4. След изграждане на пречиствателна станция за населеното място – гр. Ахтопол да се предприемат действия за включване на отпадъчните води и отвеждането им за пречистване в ПСОВ след сключен договор с ВиК оператор при спазване на чл.125 „а“ от Закона за водите.

9.10.2026 г.

X инж.Зинка Стойкова

ДИРЕКТОР НА РИОСВ-БУРГАС
Signed by: ZINKA KIRILOVA STOYKOVA

ISO 9001:2015
Certificate No: BG/1398Q/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