



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

20.10.2026 г.

X ПД-2535-14/20.10.2026 10...

Подписано от: RENETA GEORGIEVA КЕНАЙОВА

ДО
ДИМИТЪР ДИМИТРОВ

ГР. БУРГАС

КОПИЕ ДО
ОБЩИНА БУРГАС

КОПИЕ ДО
БДЧР-ВАРНА

Относно: Инвестиционно предложение „Изграждане на две еднофамилна жилищни сгради с два басейна до 100 куб. М, жилищна сграда с фойе, кафетерия и апартамент в УПИ ЛШ-1253, кв. 43 по плана на кв. „Крайморие“, местност „Кафка“, гр. Бургас, (ПИ с идентификатор 07079.30.1253 по КК), община Бургас“ с възложител: Димитър Димитров

Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-2535/2026г. 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 две еднофамилна жилищни сгради с два басейна до 100 куб. М, жилищна сграда с фойе, кафетерия и апартамент в УПИ ЛШ-1253, кв. 43 по плана на кв. „Крайморие“, местност „Кафка“, гр. Бургас, (ПИ с идентификатор 07079.30.1253 по КК), община Бургас“ попада в обхвата на чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС.

За ПИ с ид. 07079.30.1253 (стар идентификатор 07079.30.302) са издадени следните документи:

– Решение БС-60-ЕО/31.12.2021 г. за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка, с което е постановил да не се швършва ЕО на план „Изменение на ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатор 07079.30.302 по КК на гр. Бургас, община Бургас“ при спазване на условията заложиени в него. С Решението е разгледано, разделяне на имота на 4 нови УПИ, като в новообразуваните УПИ се предвижда ново свободно застрояване при спазване на показатели за застрояване за устройствена зона „Жм“: Плътност на застрояване – 20-60%, Кинт. – 0,5-1,2, Мин. озеленяване – 50%, като 25% от него е за дървесна растителност, паркиране в границите на УПИ. **Към днешна дата Решение БС-60-ЕО/31.12.2021 г. е в срок на правно действие;**



- Заповед № 4057/23.11.2022г. от Кмета на Община Бургас, допълнена със Заповед № 1308/02.05.2023г., с която е одобрено изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ XV-67, кв. 43 по плана на кв. „Крайморие“, гр. Бургас, община Бургас (ПИ с идентификатор 07079.30.302 по КК), с което от имота се обособяват 4 нови УПИ, отредени за нови ПИ с проектни идентификатори, както следва: УПИ XV с проектен идентификатор 07079.30.1252, **УПИ LIII с проектен идентификатор 07079.30.1253**, УПИ LIV с проектен идентификатор 07079.30.1254 и УПИ LV с проектен идентификатор 07079.30.1255;

- Писмо с изх. № ПД-117-2/09.04.2026 г. за план: „Частично изменение на ПУП-ПЗ за УПИ LIII-1253, кв. 43 по плана на кв. Крайморие, м. „Кафка“, община Бургас (ПИ с идентификатор 07079.30.1253 по КК)“, с което е определил, че предложеното изменение на плана не очертава рамката на бъдещо развитие на инвестиционни предложения, които попадат в позициите на Приложения № 1 и 2, съответно към чл. 92 и чл. 93 от Закона за опазване на околната среда и не подлежи на регламентираните с Глава шеста от Закона процедури по 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, както и че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС. С писмото е разгледано привеждането на градоустройствените показатели за имота в съответствие с предложението за изменение на ПУП-ПЗ, допуснато с Решение № 12-16/31.08.2023г. на Общински съвет Бургас;

- Заповед № 2375/27.07.2026 г. от Заместник кмет „Строителство, инвестиции и регионално развитие“ при Община Бургас, с която се одобрява проект на план-извадка, като изменение на Подробен устройствен план-План за застрояване /ПУП-ПЗ/ за УПИ LIII-1253 в кв. 43 по плана на кв. Крайморие, гр. Бургас, ПИ с идентификатор 07079.30.1253 по КККР на гр. Бургас, с който се предвижда градоустройствени показатели, в съответствие с предложението за изменение на ПУП-ПЗ, допуснато с Решение № 12-16/30.07.2024 г. на Общински съвет Бургас, както следва: Височина до 10,00 м /до 3 ет./, без терасовиден етаж;/ Плътност до 30%; Кинт. до 1,2; Озеленяване – мин. 50%, от които дървесна растителност 25%, задължително паркиране в границите на УПИ и ограничение на застроената площ на жилищните сгради: до 300 кв. м.

Инвестиционното предложение е свързано с изграждане на две еднофамилна жилищни сгради с фойе, кафетерия и апартамент с два басейна до 100 куб. м, жилищна сграда с фойе, кафетерия и апартамент в УПИ LIII-1253, кв. 43 по плана на кв. „Крайморие“, местност „Кафка“, гр. Бургас (ПИ с идентификатор 07079.30.1253 по КК), община Бургас. Сградите ще са разположени по югоизточната периферия на страничните регулационни линии, като в северозападната част на имота ще преминава алея от бетонови павета с ширина 4,25м, която ще осигурява и автомобилен и пешеходен достъп до всяка сграда. В имота ще има три броя сгради, като две от сградите са на свързано застрояване: Сграда А, Сграда Б1 и Сграда Б2. Паркирането на МПС ще е в рамките на имота, като ще са осигурени 3 паркоместа в границите на УПИ. Имотът ще бъде ограден с ажурна ограда с максимална височина до 2,2м. и с плътна част до 0,60м. Всички огради ще са изцяло разположени в границите на имота.

При експлоатацията на басейните, не се очаква генериране на отпадъчни води от промивката на филтрите, предвид че последните ще бъдат модулни и сменяеми. Същите се предвижда да бъдат заменяни от доставчика им, като за всеки летен сезон ще се използват нови филтри. Предвижда се басейните да са от скимерен тип – без преливен улей и без компенсационен резервоар, със сезонен режим на експлоатация през топлите месеци на годината и допълване на вода. Басейните работят в затворен непрекъснат рециркуляционен

цикъл като водата ще се обеззаразява с UV лампа и озонатор, вградени в рециркуляционния контур. При този режим през експлоатационния сезон от басейните не се формират отпадъчни води – нито от промивка на филтри, нито от преливане или подмяна на водата. Извън експлоатационния сезон басейните няма да се източват напълно. Те ще се зазимяват по технологията на доставчика на оборудването: водата остава в коритото на басейна, филтрационната инсталация и тръбната мрежа се консервират и обезопасяват срещу замръзване, а водното огледало се покрива със зимно покривало. В случай, че се налага източване поради инцидент или друга техническа необходимост (ремонт на коритото или на хидроизолацията, подмяна на облицовката) водата от басейните няма да се отвежда във воден обект, върху терена или в подземните води, в улична канализация, нито в изгребната яма за битовите отпадъчни води на обекта, а ще се изпомпва директно от басейна със специализиран автомобил (вакуумна автоцистерна) на дружество, имащо необходимите документи за извършване на дейността, и ще се транспортира до ГПСОВ, експлоатирана от „ВиК“ ЕАД – гр. Бургас, въз основа на сключен договор.

Захранването на обекта с вода за питейно-битови нужди ще се осъществи чрез присъединяване към съществуващата водопроводна инфраструктура и сключване на договор с дружеството, обслужващо района. Предвижда се заустване на отпадъчните води от новопроектираните сгради в УПИ ЛП-1253 да бъде в изгребна яма с обем 16 m³ в границите на имота посредством площадкова канализация с последващо изчерпване и извозване до действаща ПСОВ. При експлоатацията на басейните, не се очаква генериране на отпадъчни води от промивката на филтрите, предвид че последните ще бъдат модулни и сменяеми.

На основание чл. 4а, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка на въздействието върху околната среда информацията за ИП бе изпратена за становище в Басейнова дирекция „Черноморски район“.

Съгласно писмо с изх. № 05-10-333-5/14.10.2026 г., издадено от Директора на Басейнова дирекция „Черноморски район“, ИП е допустимо спрямо Плана за управление на речните басейни 2022-2027 г., Плана за управление на риска от наводнения 2022-2027 г. и Закона за водите и подзаконовата нормативна уредба при спазване на предвидените мерки и законови изисквания посочени в него.

Посочените по-горе дейности, свързани с реализация на 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 (ЗООС) и не подлежат на регламентираните с Глава шеста от ЗООС процедури по преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка и/или оценка на въздействието върху околната среда, задължителна екологична оценка и/или оценка на въздействието върху околната среда.

Имотът не попада в границите на защитени територии, по смисъла на Закона за защитените територии и не попада в границите на защитени зони, по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (Натура 2000). Най-близо (на 0,99 км) е разположена защитена зона BG0000271 „Мандра-Пода“ за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-131/10.02.2012г. (ДВ, бр. 23/2012г.), изменена и допълнена със Заповед № РД-308/31.03.2021г. за опазване на дивите птици и за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна (ДВ, бр. 48/08.06.2021г.), изм. и доп. със Заповед № РД-719/28.09.2023г. (ДВ, бр. 83/2023г.) всички на министъра на околната среда и водите.

Предвид гореизложеното, отчитайки местоположението на имота (извън границите на защитени зони), приключилите процедури и характера на инвестиционно предложение, считам че при реализацията му няма вероятност от отрицателно въздействие върху посочената по-горе, най-близо разположена 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 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 засяга площ с характеристика на пясъчни дюни.** Настоящото становище по отношение на пясъчните дюни, предвид Заповед № РД-299/29.03.2013г. 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.

Приложение: Писмо изх. № 05-10-333-5/14.10.2026 г. от Директора на Басейнова дирекция „Черноморски район“.

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.

20.10.2026 г.

X инж.Зинка Стойкова

ДИРЕКТОР НА РИОСВ-БУРГАС
Signed by: ZINKA KIRILOVA STOYKOVA