РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

2.10.2026 г.

X ПД-2805-2/02.10.2026

Подписано от: KREMENA IVANOVA ATANASOVA

ДО
„ОТМАНЛИ ИНВЕСТ“ ЕООД
ГР. БУРГАС, УЛ. „ХРИСТО БОТЕВ“ № 32

КОПИЕ ДО
ОБЩИНА БУРГАС

Относно: план „Изменение на ПУП-ПРЗ на УПИ I-29 в кв.8 по плана на Лесопарк Росенец, ПИ с идентификатор 07079.831.29 по КК на гр. Бургас, община Бургас“ с възложител: „Отманли Инвест“ ЕООД

Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-2805/2026г. в РИОСВ-Бургас за цитирания план, 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:

„Изменение на ПУП-ПРЗ на УПИ I-29 в кв.8 по плана на Лесопарк Росенец, ПИ с идентификатор 07079.831.29 по КК на гр. Бургас, община Бургас “ попада в обхвата на чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС.

Видно от приложено копие на Скица на поземлен имот № 15-440508-21.05.2019г., издадена от СГКК – Бургас и след справка с общодостъпната информационна система на АГКК – КАИС, ПИ с идентификатор 07079.831.29 е с трайно предназначение на територията: урбанизирана, НТП: за вилна сграда и обща площ 8265 кв.м, ведно с изградените в имота сгради с идентификатори: 07079.831.29.1 със застроена площ 231 кв.м, предназначение: курортна, туристическа сграда; 07079.831.29.2 със застроена площ 33 кв.м, предназначение: друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда; 07079.831.29.3 – 6 кв.м, предназначение: сграда за водоснабдяване и/или канализация и 07079.831.29.4 – 38 кв.м, предназначение: друг вид сграда за обитаване.

Съгласно действаш ОУП на гр. Бургас, одобрен с Решение № 51-1/21.07.2011г. на Общински съвет Бургас, имотът попада в устройствена зона 07079/85 – територия с преобладаващо курортни функции, в чиито граници, с изключение на морските плажове, се допуска изграждане на курортни обекти за настаняване, сгради за обществено обслужващи дейности, спортни и рекреационни обекти и съоръжения, курортни паркове и други озеленени площи за широко обществено обслужване, обекти на транспорта и движението, обекти и съоръжения за стопанско и инфраструктурно обслужване. Устройствената зона попада частично в охранителна зона „А“ и изцяло в охранителна зона „Б“, съгласно ЗУЧК. За устройствена зона 07079/85 важат следните устройствени показатели за застрояване, както следва: Пл. застр. до 30%. К инт до 1,5, височина до 15м /5 ет./, П озел. мин. 50%.

С Решение № БС-18-ЕО/13.10.2020г. за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка (ЕО), Директорът на РИОСВ-Бургас е постановил да не се извършва екологична оценка на план „ПУП-ПРЗ за поземлен имот № 07079.831.29 по КККР на гр. Бургас, Лесопарк Росенец, Община Бургас“.

Със Заповед № 3470/17.12.2020г. на Заместник-кмет „Строителство, инвестиции и регионално развитие" при Обшина Бургас е одобрен ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатор 07079.831.29 по КК на гр. Бургас в кв. 8 по плана на Лесопарк Росенец, гр. Бургас, с който при условията на чл.17 от ЗУТ за имота се обособява УПИ I-29, с функционално отреждане „за курортно строителство, КОО, спортни и рекреационни обекти и съоръжения“, със запазване на съществуващата сграда с идентификатор 07079.831.29.1, като елемент на ПЗ и предвиждане на ново свободно средно-етажно застрояване, с установяване на показатели за застрояване в съответствие с допустимите за устройствена зона 07079/85, съгласно действащ ОУП па гр. Бургас, както следва: Пл.застр до 30%; Височина до 15м /5ет./; Кинт до 1,5; Позел мин 50% и задължително паркиране в границите на УПИ.

Със Заповед № 1584/22.05.2026г. е допуснато изработване на изменение на ПУП- ПРЗ на УПИ I-29, кв. 8 по плана на Лесопарк Росенец, Зона Хижи, гр. Бургас, ПИ 07079.831.29 по КК на гр. Бургас, като се предвиди промяна на функционално отреждане на УПИ от „за курортно строителство, КОО, спортни и рекреационни обекти и съоръжения“, на „за затворен комплекс от сгради за курортно настаняване, приемна част и рекреационни съоръжения“ и се предвиди ново свободно застрояване, разположено на нормативни отстояния от регулационните граници, с Височина до 10м, с цел запазване на хармоничен характер на застрояване в Лесопарк Росенец, Зона Хижи, без отмяна на останалите устройствени показатели, съгласно действащ ПУП за устройствена зона 07079/85, както следва Пл. застр до 30%; Кинт до 1,5; Позел мин 50% и задължително паркиране в грациите на УПИ.

Директорът на РИОСВ-Бургас е издал писмо с изх. № ПД-2113-4/04.08.2026 г. за „Изменение на ПУП-ПРЗ на УПИ I-29 в кв. 8 по плана на Лесопарк Росенец, ПИ с идентификатор 07079.831.29 по КК на гр. Бургас, община Бургас”, с възложител „ОТМАНЛИ ИНВЕСТ“ ЕООД, с което е определил, че предложения план 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 оценка на въздействието върху околната среда, и не подлежи на процедури по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.

Със заявеното изменение на ПУП-ПРЗ на УПИ I-29 в кв. 8 по плана на Лесопарк Росенец, ПИ с идентификатор 07079.831.29 по КК на гр. Бургас, община Бургас се предвижда промяна на функционално отреждане **от** „за курортно строителство, КОО, спортни и рекреационни обекти и съоръжения“ **на** „за затворен комплекс от сгради за курортно настаняване, приемна част и рекреационни съоръжения“, **при запазване на устройствените показатели на одобрения вече ПУП-ПРЗ.**

Предвид наличните данни Ви уведомявам, че предложеното изменение на плана не подлежи на регламентираните с Глава шеста от Закона за опазване на околната среда процедури по преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка и/или задължителна екологична оценка.

УПИ I-29 в кв. 8 по плана на Лесопарк Росенец, ПИ с идентификатор 07079.831.29 по КК на гр. Бургас не попада в границите на защитена територия, по смисъла на Закона за защитените територии. **Попада** в границите на защитена зона, по смисъла на Закона за биологичното

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

разнообразие – BG0002077 „Бакърлъка” за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-530/26.05.2010г. (обн. ДВ, бр. 49/2010г.), Заповед № РД-563/ 22.07.2014г. за поправка на очевидна фактическа грешка в Заповедта за обявяване (ДВ, бр. 67/2014г.), изм. и доп. със Заповед № РД-723/28.09.2023г. (ДВ, бр. 83/2023г.) всичките на министъра на околната среда и водите. При извършената проверка за допустимост по смисъла на чл. 12, във връзка с чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС се установи, че одобряване на изменението на плана е допустимо спрямо режима на защитената зона, определен със заповедите за обявяването и изменението ѝ.

Предвид гореизложеното, отчитайки проведената процедура в Инспекцията, обема и характера на заявеното изменение на ПУП-ПРЗ, местоположението, предназначението и начина на трайно ползване на имота, считам че при одобряване на изменението няма вероятност от отрицателно въздействие върху посочената по-горе защитена зона. При одобряването на плана не се налага промяна на предназначението и/или начина на трайно ползване на имота; не се създава трайна преграда, която да възпрепятства миграцията на видовете диви птици, предмет на опазване в защитената 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 **в имота няма 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 устройство на Черноморското крайбрежие.

Настоящото писмо се отнася само за заявените параметри на плана 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 плана или на някои от обстоятелствата, при които е издадено настоящото писмо възложителят е длъжен да уведоми незабавно РИОСВ-Бургас за промените.

Обръщам, Ви внимание, че за бъдещи инвестиционни предложения в рамките на процедирания имот Възложителят/ите следва да уведоми/ят РИОСВ – Бургас на най-ранен етап, с цел определяне на приложимата процедура по реда на Закона за опазване на околната среда (ЗООС) и/или Закона за биологичното разнообразие (ЗБР).

2.10.2026 г.

X инж.Зинка Стойкова

ДИРЕКТОР НА РИОСВ-БУРГАС
Signed by: ZINKA KIRILOVA STOYKOVA