



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

13.10.2026 г.

X ПД-2824-5/13.10.2026

Подписано от: DIANA RUSEVA TODOROVA

ДО
„ГИНС“ ООД
УЛ. „СЛИВНИЦА“ № 23, ЕТ. 5
ГР. БУРГАС

КОПИЕ ДО
ОБЩИНА БУРГАС

Относно: План „Частично изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ I-179 и II-180, в кв. 49 по плана на кв. Краймorie, ПИ с идентификатори 07079.30.378 и 07079.30.379 по КК на гр. Бургас, община Бургас“, с възложител: „ГИНС“ ЕООД

Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-2824/2026г. 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:

План „Частично изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ I-179 и II-180, в кв. 49 по плана на кв. Краймorie, ПИ с идентификатори 07079.30.378 и 07079.30.379 по КК на гр. Бургас, община Бургас попада в обхвата на чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС.
В обхвата на УПИ I-179 и II-180, в кв. 49 по плана на кв. Краймorie, ПИ с идентификатори 07079.30.378 и 07079.30.379 по КК на гр. Бургас, община Бургас са издадени:

Решение № 32/13.04.2009 г. на Общински съвет – Бургас, в сила от 15.05.2009г., е **одобрен ПУП-ПРЗ** за разширението на кв. Краймorie, гр. Бургас, с който за имот с пл. № 003179 е отреден урегулиран поземлен имот, представляващ УПИ I-179, кв. 49 с площ 1052 кв.м (редукция 22%). Съгласно одобрен ПУП имотът е отреден за „жилищно застрояване“, в устройствена зона Жс, с показатели на застрояване: Пл.застрояване 30%, Кинт до 1,5, Озел. Мин. 50%, Височина до 10-15 м.

С писмо с изх. № ПД-268-1/13.02.2025 г. Директорът на РИОСВ-Бургас е определил, че инвестиционно предложение „Изграждане на жилищна сграда в УПИ II-180 кв. 49 по плана на кв. Краймorie, гр. Бургас, Община Бургас (идентичен с поземлен имот с идентификатор 07079.30.379 по КК)“, с възложител: „ГИНС“ ЕООД **не попада** 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 процедури по реда на Глава шеста от ЗООС и по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.

С писмо с изх. № ПД-3204-3/21.11.2025 г. Директорът на РИОСВ-Бургас е определил, че инвестиционно предложение „Изграждане на жилищна сграда в УПИ I-179



ISO 9001:2015

Certificate No: BG/1398Q/1411

гр. Бургас, к-с Лазур, ул. „Перушица“ 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



кв. 49 по плана на кв. Крайморие, гр. Бургас, Община Бургас (идентичен с поземлен имот с идентификатор 07079.30.378 по КК)“, с възложител: „ГИНС“ ЕООД **не попада** 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 процедури по реда на Глава шеста от ЗООС и по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.

УПИ I-179, кв. 49, идентичен с 07079.30.378 по КК на гр. Бургас е урбанизирана територия с начина на трайно ползване Ниско застрояване и площ 821 кв.м.

УПИ II-180, кв. 49, идентичен с 07079.30.379 по КК на гр. Бургас е урбанизирана територия с начина на трайно ползване Ниско застрояване и площ 1560 кв.м.

С частичното изменение на ПУП-ПРЗ се предвижда преконфигуриране на двата имота с обща площ 2381.00 м² на три нови урегулирани имота - нов УПИ I-875 / 07079.30.875/ - 965.00 м², нов УПИ II-876 / 07079.30.876/ - 737.00 м², нов УПИ XXV-877 / 07079.30.877/ - 679.00 м².

Отреждането на новообразуваните имоти се запазва „за жилищна сграда“ с показатели за застрояване: Плътност - 40%, Кинт - 1.2, Озеленяване - 40%, от които ½ с дървесна растителност, Н корниз - 10.00м - Зетажа.

Предвижда се във всеки от новообразуваните имоти да се изгради по една жилищна сграда. Общият максимален брой на обитаващите ще бъде около 12 човека.

Очаква се формиране само на битово-фекални отпадъчни води с количество 1 куб.м./денонощие. За отвеждане на битово-фекалните отпадъчни води от обекта ще се изгради площадкова канализация, проектирана от PVC тръби, която да отвежда отпадъчните води в канализационната мрежа /ВиК/ на гр. Бургас.

Предвид наличните данни Ви уведомяваме, че предложеното изменение на 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 задължителна оценка на въздействието върху околната среда.

Имотите предмет на плана **не попадат** в границите на защитени територии, по смисъла на Закона за защитените територии и **не попадат** в границите на защитени зони, определени по реда на Закона за биологичното разнообразие (Натура 2000). **Най-близо /около 0,92 km/ е разположена защитена BG0000271 „Мандра-Пода“ за опазване на дивите птици**, обявена със Заповед № РД-131/10.02.2012 г. (ДВ, бр. 23/2012 г.), изменена и допълнена със Заповед № РД-308/31.03.2021 г. за опазване на дивите птици и за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна (ДВ, бр. 48/08.06.2021 г.), изменена и допълнена със Заповед № РД-719/28.09.2023 г. (ДВ, бр. 83/2023 г.), всички на министъра на околната среда и водите.

Предвид гореизложеното, отчитайки местоположението на имотите извън границите на защитена зона и характера на плана, считам че при одобряването му, **няма** вероятност от отрицателно въздействие върху горепосочената 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 извършената 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 имотите 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 устройството на Черноморското крайбрежие.

Към датата на изготвяне на настоящото становище в кв. Крайморие няма изградена канализационна система с осигурено отвеждане и пречистване на отпадъчните води от населеното място в действаща ПСОВ, поради което съществуващата улична канализация не може да бъде използвана.

РИОСВ - Бургас Ви обръща внимание, че съгласно разпоредбата на чл. 125а от Закона за водите се забранява включването на нови потребители, заустващи отпадъчни води към канализационните системи на населените места, селищните и курортните образувания в случаите, когато канализационната система не може да осигури отвеждането и пречистването на отпадъчните води.

Във връзка с гореизложеното, жилищните сгради, обект на инвестиционното предложение, произтичащо от настоящото изменение на ПУП-ПРЗ, да се въведат в експлоатация след осигурено включване на отпадъчните води от имота в канализационната мрежа на кв. Крайморие, след присъединяването ѝ към канализационна система на гр. Бургас, при сключен договор с ВиК оператора, който я стопанисва.

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 подзаконовни 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.

13.10.2026 г.

X инж.Зинка Стойкова

ИНЖ. ЗИНКА СТОЙКОВА
ДИРЕКТОР НА РИОСВ-БУРГАС
Signed by: ZINKA KIRILOVA STOYKOVA