



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

22.10.2026 г.

X ПД-3098-2/22.10.2026

Подписано от: DIANA RUSEVA TODOROVA

ДО
ОБЩИНА БУРГАС
„ПРИМА КАЗА“ ООД

Чрез Вълчева – лице за контакти
Гр. Бургас,

Относно: план „Изменение на ПУП – план за регулация (ПР) за УПИ XV и УПИ XVI-210001, кв. 20 по плана на село Маринка, ПИ с идентификатори 47202.501.1384 и 47202.501.1073 по КК на село Маринка, община Бургас”, с възложители ОБЩИНА БУРГАС и „ПРИМА КАЗА“ ООД

Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-3098/2026г. 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 „Изменение на ПУП – план за регулация (ПР) за УПИ XV и УПИ XVI-210001, кв. 20 по плана на село Маринка, ПИ с идентификатори 47202.501.1384 и 47202.501.1073 по КК на село Маринка, община Бургас” попада в обхвата на чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС.

Видно от приложено Становище с изх. № 94-01-29221(1)02.09.2026г., издадено от директор дирекция „Устройство на територията“ при Община Бургас:

- Съгласно действащ ТУП на Община Бургас в частта на землищата на с. Маринка, с. Твърдица и с. Димчево, одобрен с Решение № 28/18.02.2009г. на Общински съвет – Бургас, имотите, предмет на изменение, попадат в устройствена зона „1/Жм“ - жилищна устройствена зона с преобладаващо застрояване с малка височина, с устройствени показатели, както следва: Височина до 8,5м, Плътност до 50%, Кинт 1,0, Озеленяване мин. 50%;

- Съгласно действащ план – Актуализация на ПУП-ПРЗ на с. Маринка, одобрена с Решение № 11-10/26.06.2012г. на Общински съвет – Бургас, в кв.20: за бивш имот 021014, м. „Край село“ по КВС на с.Маринка, община Бургас е обособен УПИ XV с функционално отреждане „за движение и транспорт“ и за бивш имот 021001, м. „Край село“ по КВС на с. Маринка, община Бургас е обособен УПИ XVI-210001 с функционално отреждане „за смесено предназначение“ с предвидено в него ново свободно застрояване, указано с ограничителни линии на застрояване, на нормативни отстояния от регулационните граници



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



с градоустройствени показатели за застрояване за устройствена зона „Смф“, както следва: Височина до Зет. (до 10м), Плътност до 40%, Кинт 1,5, Озеленяване мин. 30% и паркиране в имота;

- Урегулираните поземлени имоти в кв.20 са представлявали урбанизирана територия и към момента на урегулирането им и към настоящия момент и в част от тях е реализирано застрояване. По тази причина, с Актуализация на ПУП-ПРЗ на с. Маринка, одобрена с Решение № 11-10/26.06.2012г. на Общински съвет – Бургас, за никой от имотите в кв. 20 не е приложен коефициент на редукция по чл.16 от ЗУТ, с изключение на бивш имот 021001, м. „Край село“ по КВС на с. Маринка, община Бургас, за който е урегулиран УПИ XVI-210001, кв.20 по плана на с. Маринка с редукция от 18%. Към момента ПУП е отразен в действащата кадастрална карта и УПИ XVI- 210001, кв.20 е съответен на ПИ с идентификатор 47202.501.1073 по КKKP на с. Маринка, Община Бургас. За имота не е издавана Заповед по чл.16 от ЗУТ.

- УПИ XV, кв. 20 по плана на с. Маринка, община Бургас е отразен в действащата кадастрална карта като ПИ с идентификатор 47202.501.1384 по КKKP на с. Маринка, Община Бургас, с площ 1714 кв.м, урбанизирана територия с начин на трайно ползване – за второстепенна улица;

- УПИ XVI-210001, кв. 20 по плана на с. Маринка, община Бургас е отразен в действащата кадастрална карта като ПИ с идентификатор 47202.501.1073 по КKKP на с. Маринка, Община Бургас, с площ 1092 кв.м, урбанизирана територия с начин на трайно ползване – ниско застрояване, до 10м.

Съгласно писмо изх. № РД-12-05-529-1/04.06.2026г. на Директор на ОД „Земеделие“ – гр. Бургас, ПИ с идентификатор 47202.501.1384 по КKKP на с. Маринка, Община Бургас е разположен в стопански двор на бивша организация по §12 от ПЗР на ЗСПЗЗ, за който има изготвен План на новообразувани имоти за определяне на прилежаща площ към сгради и съоръжения по реда на чл.45, ал. 3, 5 и 6 от ЗСПЗЗ приет с Протокол от 02.12.2005г. и одобрен със Заповед № 14/20.02.2006г. на Директора на ОД „ЗГ“ – Бургас. Съгласно ПНИ имот № 021014, с площ 1451 кв.м, е отреден за обслужващ път, като същият е част от ПИ с идентификатор 47202.501.1384 по КKKP на с. Маринка, Община Бургас. За стопански двор на с. Маринка има извършени сделки по реда на чл. 27, ал. 6 и ал. 8 от ЗСПЗЗ само за имоти, представляващи прилежащи площи към сгради от имуществото на бивша организация по §12 от ПЗР на ЗСПЗЗ или свободни имоти, като в ОД „Земеделие“ – Бургас няма информация за продажба на имот № 021014 с площ 1451 кв.м по КВС на землище на с. Маринка, отреден за обслужващ път. Предвид описаните обстоятелства е направен извода, че имотът следва да е публична общинска собственост.

Със Заповед № 2846/02.09.2026г. на зам. кмет СИРР при Община Бургас, се разрешава проект за изменение на Подобен устройствен план - План за регулация (ПУП-ПР) за УПИ XV и XVI-210001, кв. 20 по плана на с. Маринка (ПИ с идентификатори 47202.501.1384 и 47202.501.1073 по КKKP на с. Маринка, Община Бургас), с който УПИ XV да се измени, като част от него да се придаде към XVI, кв.20 в съответствие с представения документ за собственост за бивш имот № 021001 по недействаща КВС на землището на с. Маринка, а оставащата част от УПИ XV да стане част от уличната регулация.

С предложението за изменение на ПУП – План за регулация (ПР) за УПИ XV, кв. 20 по плана на с. Маринка, община Бургас, ПИ с идентификатор 47202.501.1384 по КKKP на гр. Бургас се предлага преобразуването на УПИ XV от самостоятелен имот „за движение и транспорт“ в алея за транспортен достъп и да се приобщи към уличната регулация на селото. В регулационен аспект не се предвижда промяна на устройствената зона Смф, както и изменения по отношение на регулационните граници на частните УПИ, обслужвани от въпросния имот, с изключение на УПИ XVI.

С разработката се предлага промяна в регулационната граница между УПИ XVI-210001 и УПИ XV в кв. 20 по плана на с. Маринка, община Бургас, като конфигурацията на УПИ XVI се доближава до тази по старите имотни граници. УПИ се отрежда за ПИ

47202.501.1073 по КККР, с площ 1332кв.м, колкото е площта на бивш имот пл. № 021001. Отреждането и характерът и начина на застрояване на УПИ остават без промяна.

Предвид наличните данни Ви уведомявам, че изменението на ПУП-ПР 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.

УПИ XV и УПИ XVI-210001, кв. 20 по плана на село Маринка, ПИ с идентификатори 47202.501.1384 и 47202.501.1073 по КК на село Маринка, община Бургас **не попадат** в границите на защитени територии, по смисъла на Закона за защитените територии, както и **не попадат** в границите на защитена зона, по смисъла на Закона за биологичното разнообразие. Най-близо разположената защитена зона (на 1,40 км) е с код BG0000271 „Мандра – Пода” за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-131/10.02.2012г. (обн., ДВ, бр. 23/2012г.), изм. и доп. със Заповед № РД-308/31.03.2021г. за опазване на дивите птици и за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна (обн. 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.

С оглед гореизложеното, отчитайки местоположението на имотите, обема и характера на заявеното изменение на ПУП-ПР, при одобряването му няма вероятност от отрицателно въздействие върху посочената по-горе най-близо разположена защитена зона с код BG0000271 „Мандра – Пода” за опазване на дивите птици и за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна. 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.**

Съобразно горното и предвид факта, че сте приложили задание за изменение на ПУП-ПР за УПИ XV и XVI-210001, кв.20 по плана на с. Маринка (ПИ с идентификатори 47202.501.1384 и 47202.501.1073 по КККР на с. Маринка, Община Бургас), настоящото може да бъде прието от община Бургас и като становище по чл.125, ал.7 от ЗУТ.

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.

22.10.2026 г.

X инж.Зинка Стойкова

ДИРЕКТОР НА РИОСВ-БУРГАС

Signed by: ZINKA KIRILOVA STOYKOVA



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



