



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

22.10.2026 г.

X ПД-3152-2/22.10.2026 09:...

Подписано от: RENETA GEORGIEVA КЕНАЙОВА

ДО
ГАБРИЕЛА ПЕТРОВА
ВЕСЕЛИН ПЕТРОВ
БОРИСЛАВ СТОЯНОВ
ВАЛЕНТИНА СТОЯНОВА
ХАЧИК АГОПЯН
„ВИП ИНВЕСТ 2023“ ООД

e-mail: d.sotirov@multi-ecoconsult.com

КОПИЕ ДО
ОБЩИНА БУРГАС

Относно: Инвестиционно предложение „Изграждане на жилищна сграда, ограда и допълващо застрояване в УПИ IV-234, кв. 36 по плана на ЦГЧ, гр. Бургас, идентичен с ПИ с идентификатор 07079.610.234 по КК на гр. Бургас, общ. Бургас“, с възложители: Габриела Петрова, Веселин Петров, Борислав Стоянов, Валентина Стоянова, Хачик Агопян и „ВИП ИНВЕСТ 2023“ ООД

Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-3152/2026г. 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, ограда и допълващо застрояване в УПИ IV-234, кв. 36 по плана на ЦГЧ, гр. Бургас, идентичен с ПИ с идентификатор 07079.610.234 по КК на гр. Бургас, общ. Бургас“, попада в обхвата на чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС.

Със Заповед № 273/29.01.2026г. на Зам.-кмет „СИРР“ на Община Бургас е одобрено изменение на Подобен устройствен план – план за регулация и застрояване /ПУП – ПРЗ/ за УПИ IV-1917, кв.36 по плана на ЦГЧ, гр. Бургас /ПИ с идентификатор 07079.610.234 по ККР на гр. Бургас/, с което УПИ IV се отрежда за ПИ с идентификатор 07079.610.234, като се конкретизира функционалното му отреждане „за жилищно строителство“ и се предвижда ново застрояване, свързано по общата регулационна граница със съществуващо застрояване в съседния УПИ III-1916, кв.36, указано с ограничителни и задължителни линии на застрояване, на нормативни отстояния от северната регулационна граница и през улиците, при условията на чл.31, ал.2, т.1 и ал.5 и чл.32, ал.1 и ал.3 от



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



ЗУТ и на намалени отстояния при условията на чл.36, ал.1 от ЗУТ между новопредвиденото застрояване в УПИ IV и съществуващата сграда в УПИ V, с допустими градоустройствени показатели за застрояване в съответствие с утвърдените за устройствена зона „1/Цкин“ по ОУП на гр. Бургас: Височина - до 14.5м.; Пл. застр. - до 80%; Кинт - до 5.0; П озел. – мин. 30%, паркиране в границите на УПИ и подземно застрояване, указано с ограничителни линии на застрояване.

Със Заповед № 274/29.01.2026г. на Зам.-кмет „СИРР“ на Община Бургас е одобрен Работен устройствен план, с който са определени с точни мерки разположението и очертанията на предвиденото застрояване в УПИ, привързването на застрояването към прилежащия терен и отстоянията от нея до регулационните линии, включително и през улиците, при допуснати намалени отстояния между новопредвиденото застрояване в УПИ IV и съществуващата сграда в УПИ V и на нормативни отстояния от северната регулационна граница, указани с абсолютни коти и хоризонтални отстояния.

Съгласно ОУП на гр. Бургас, одобрен с Решение 51-1/21.07.2011 г. на Общински съвет Бургас, имотите попадат в устройствена зона 1/Цкин — централна градска част, историческото ядро на гр. Бургас. Височините на сградите не трябва да надминават 17,50м. като е възможно изключение само за одобрени ПУП към датата на одобряване на проекта за ОУП на гр. Бургас или при противоречие с нормативната уредба. Не се допускат свързани застроявания в повече от три УПИ, а свободната дворна площ е с висок процент на озеленяване - мин.30%.

С инвестиционното предложение се предвижда изграждане на жилищна сграда, ограда и допълващо застрояване в УПИ IV-234, кв. 36 по плана на ЦГЧ, гр. Бургас, идентичен с ПИ с идентификатор 07079.610.234 по КК на гр. Бургас, общ. Бургас. Функционално сградата е разделена на сутерен, партер, четири жилищни етажа и един жилищен подпокривен етаж. Осигурено е необходимото паркиране в рамките на имота. На нивото на партера са предвидени 2 гаража с 3 паркоместа, а в сутерена са проектирани 10 паркоместа или общо 13 паркоместа за цялата сграда. Предвижда се изграждането на плътна ограда с височина до 2,20 м, изцяло попадаща в УПИ IV-234 и разположена по границите към УПИ III-1916 и УПИ V. Захранването на имота с вода за питейно-битови и противопожарни нужди ще се осъществи чрез ново сградно водопроводно отклонение от съществуващия уличен водопровод Ø100 (етернит) по ул. „Митрополит Симеон“. Електрозахранването на имота, ще се осъществява от съществуващата електроразпределителна мрежа в района (табло ниско напрежение на ТП „Морска“), след сключване на договор с дружеството обслужващо района. Формираните битово-фекални отпадъчни води ще се отвеждат, към съществуващата улична канализация в района. Имотът е с площ 277 м², урбанизирана територия, с НТП: Ниско застрояване. В имота има съществуващи сгради, които ще бъдат премахнати.

На основание чл. 140 от ЗУТ архитект на Община Бургас е издал виза за проектиране на допълващо застрояване в УПИ IV-234, кв. 36 по плана на ЦГЧ, гр. Бургас.

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 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, определени по реда на Закона за биологичното разнообразие (Натура 2000). Най-близо (1,98 км) е разположена защитена зона BG0000273 “Бургаско езеро” за опазване на дивите птици, обявена със Заповед №РД-769/28.10.2008 г. (ДВ, бр. 102/2008 г.), изменена и допълнена със Заповед № РД-307/31.03.2021 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-714/28.09.2023 г. (ДВ, бр. 83/2023 г.), всички на министъра на околната среда и водите.

Предвид гореизложеното, отчитайки местоположението на имота (извън границите на защитена зона) и характера на инвестиционното предложение, считам че при реализацията му няма вероятност от отрицателно въздействие върху посочената по-горе, близкостояща 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.

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.

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

