



# РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

ИЗХ. № ПД-986

ГР. БУРГАС,

07.04.2025

ДО

СТИЛИАН КАСЪРОВ

МАНУЕЛА КАСЪРОВА

МАГДАЛЕНА СТАНЧЕВА – КАРАГЪЗОВА

Чрез Димитър Сотиров – пълномощник

гр. Бургас

КОПИЕ ДО

ОБЩИНА БУРГАС

**Относно:** инвестиционно предложение „Изграждане на жилищна сграда в УПИ XVIII-1173, кв. 45 по плана на кв. Крайморие (идентичен с ПИ с идентификатор 07079.30.1173 по КК), гр. Бургас, Община Бургас“, с възложители СТИЛИАН КАСЪРОВ, МАНУЕЛА КАСЪРОВА, МАГДАЛЕНА СТАНЧЕВА – КАРАГЪЗОВА

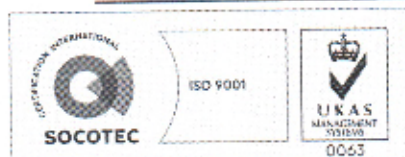
Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-986/2025г. в РИОСВ-Бургас за цитираното инвестиционно предложение, която приемам като уведомление по чл. 10, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения 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 в УПИ XVIII-1173, кв. 45 по плана на кв. Крайморие (идентичен с ПИ с идентификатор 07079.30.1173 по КК), гр. Бургас, Община Бургас“ попада в обхвата на чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС.

С Решение № БС-29-ОС/18.02.2009г. Директорът на РИОСВ – Бургас е съгласувал план, програма, проект „ПУП-ПРЗ на квартал Крайморие, гр. Бургас, община Бургас“.

С Решение № 32/13.04.2009г. на Общински съвет Бургас, в сила от 15.05.2009г., е одобрен ПУП-ПРЗ за разширението на кв. Крайморие, гр. Бургас, като към кв. Крайморие са приобщени нови територии и е разширена границата на населеното място. С плана за имот с пл. № 003005 е отреден урегулиран поземлен имот, представляващ УПИ VII-5, кв. 45.

Директорът на РИОСВ-Бургас е издал Писмо с изх. № ПД-893(1)/2019г. за план „Изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ VII-5 в кв. 45 по плана на кв. Крайморие, (ПИ с идентификатор 07079.30.274 по КК на гр. Бургас) с цел доброволна делба между съсобствениците“. С писмото е определено, че планът 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,



гр. Бургас, к-с Лазур, ул. „Перушица“ 67, ет.3, п.к.388

Тел: +359 56 813205, Факс: +359 56 813 200

e-mail: [riosvbs@unacs.bg](mailto:riosvbs@unacs.bg)

[www.riosvbs.com](http://www.riosvbs.com)





задължителна екологична оценка и/или оценка на въздействието върху околната среда, както и че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.

Със Заповед № 413/14.02.2020г., издадена от Зам. кмет „Строителство, инвестиции и регионално развитие“ при Община Бургас е одобрено изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ VII-5, кв. 45 по плана на кв. Крайморие, ПИ с идентификатор 07079.30.274 по КК на гр. Бургас, с което от имота се обособяват два нови самостоятелни УПИ, отредени за нови ПИ с проектни идентификатори, както следва: **УПИ XVIII-1173** и **УПИ XIX-1174**. Функционалното отредяване на новообразуваните имоти е за „жилищно строителство“ с предвидено в тях ново свободно застрояване, посочено с ограничителни линии на застрояване, на нормативни отстояния от регулационни граници с устройствени показатели за УПИ XVIII-1173: устройствена зона „Жм“, Височина до 7 м, Пл. на застрояване до 20%, Кинт до 0,5 и озеленяване мин. 70%, от които дървесна растителност до 25% и задължително паркиране в имота.

**Имотът предмет на настоящото инвестиционно предложение** е част от територията, предвидена за разширение на кв. Крайморие, с Решение № КЗЗ-17 от 27.12.2010г. за промяна предназначението на земеделски земи за включването им в регулацията на кв. Крайморие. Предвижда се изграждане на жилищна сграда на три етажа в УПИ XVIII-1173, кв. 45 по плана на кв. Крайморие (идентичен с ПИ с идентификатор 07079.30.1173 по КК), гр. Бургас, Община Бургас. В сградата ще има двустайни и тристайни жилища и гаражи на ниво първи етаж. Обектът ще е без терсовиден етаж, свободно застрояване, ситуирано на нормативни отстояния от дворищно-регулационните граници на парцела. В дворното пространство ще се обособят места за паркиране, алея за достъп до тях и озеленени площи. Имотът ще се ограда с ограда с плътна част до 0,60 м над терена и ажурна част до височина 2,20 м с вертикално озеленяване по оградата. Видно от приложено копие на Скица на поземлен имот № 15-1000532-04.10.2024г., ПИ с идентификатор 07079.30.1173 е с площ 975 кв.м, трайно предназначение на територията: Земеделска, НТП: Ниско застрояване (до 10 м).

Съгласно действащ ОУП на град Бургас, одобрен с Решение № 51-1/21.07.2011г. на Общински съвет Бургас, имотът попада в устройствена зона 9/Жм – жилищна устройствена зона с малка височина, с показатели на застрояване според действащ ПУП на кв. Крайморие, както следва: Височина до 3 ет. /до 10 м/, плътност на застрояване 30%, Кинт до 1,2, озеленяване мин. 50%, като ½ е дървесна растителност и задължително паркиране в имота.

С писмо изх. № 61-00-289/18.07.2024г. Зам. кмет „Строителство, инвестиции и регионално развитие“ при Община Бургас разрешава изменение на ПУП-ПЗ за кв. 2, кв. 12, част от кв. 16, кв. 43, кв. 44, кв. 45, кв. 47, кв. 48, кв. 53, част от кв. 54, кв. 54а, кв. 55, кв. 56, кв. 57, кв. 58, кв. 59, кв. 65, кв. 66, кв. 67, кв. 68, кв. 69 по плана на кв. Крайморие, гр. Бургас.

**За целите на инвестиционното предложение се предвижда изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ XVIII-1173** по плана на местност „Кафка“, кв. Крайморие, гр. Бургас, ПИ с идентификатор 07079.30.1173 по КК на гр. Бургас, с което в УПИ се запазва предвиждането за ново основно свободно застрояване, ситуирано на нормативни отстояния от дворищно-регулационни граници.

Посочените по-горе дейности, 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 и **не подлежат** 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.

Имотът **не попада** в границите на защитена територия, по смисъла на Закона за защитените територии, както и **не попада** в границите на защитена зона, по смисъла на Закона за биологичното разнообразие. Най-близо разположената защитена зона (на 1,26 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 имота, обема и характера на заявеното инвестиционно предложение, 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 с установено, че в УПИ XVIII-1173, кв. 45 по плана на кв. Краймorie (идентичен с ПИ с идентификатор 07079.30.1173 по КК), гр. Бургас **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.

*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.*

**РИОСВ-Бургас, Ви, обръща внимание,** че към датата на изготвяне на настоящото писмо за пречистване на отпадъчните води от канализационната мрежа на кв. Краймorie, гр. Бургас няма изградена пречиствателна станция за отпадъчни води (ПСОВ), нито те са включени в селищна канализационна система с изградена и въведена в редовна експлоатация ПСОВ. Отпадъчните води от канализационната мрежа на кв. Краймorie, гр. Бургас се заустват непречистени в Черно море, в район на съществуващо и перспективно ползване на крайбрежните морски води, без разрешително, изискващо се съгласно чл. 46, ал. 1, т. 3, буква „б“ от Закона за водите.

**Във връзка с горното, до изграждане на ПСОВ за кв. Краймorie, гр. Бургас или включване на отпадъчните води от кв. Краймorie в селищна канализационна система с изградена и въведена в редовна експлоатация ПСОВ, отвеждането на формирани от инвестиционното предложение отпадъчни води в канализационната мрежа на кв. Краймorie противоречи на чл. 125 и на чл. 125а от Закона за водите и е неприемлив.**

*Според Закона за водите, препращащ към Закона за устройство на територията, в населени места и селищни образувания или в части от тях без канализация битовите отпадъчни води в имоти, предвидени с подробен устройствен план за ниско застрояване, се заустват във водопътни изгребни ями или се заустват и пречистват в съоръжения за пречистване на образуванияте в имотите отпадъчни води.*

**Във връзка с горното, РИОСВ-Бургас уведомява Възложителя, че ИП може да се реализира при следните условия:**

**1. Включването на отпадъчните води от жилищната сграда – предмет на инвестиционното предложение, в канализационната мрежа на кв. Краймorie, гр. Бургас, да се извърши след включване на отпадъчните води от канализационната мрежа на кв. Краймorie в селищна канализационна система с изградена и въведена в експлоатация ПСОВ, при спазване изискванията на чл. 125 и на чл. 125а от Закона за водите;**

**2. До изпълнение на Условие № 1 формираните при експлоатация на сградата битови отпадъчни води да се отвеждат във водопътна изгребна шахта с достатъчен обем, отговаряща на техническите, санитарно-хигиенните и екологичните изисквания.**

**3. За изчерпването със специализиран транспорт и предаването за пречистване на отпадъчните води от водопътната изгребна шахта в ПСОВ, да бъде сключен договор с ВиК оператор.**

**ПАВЕЛ МАРИНОВ**

Директор на РИОСВ-Бургас

