



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

РЕШЕНИЕ № БС-117-ПР/ 16.10.2025

за преценяване на необходимостта от извършване на оценка на въздействието върху околната среда

На основание чл. 93, ал.1, т.1 във връзка с ал.3 и ал.6 от Закона за опазване на околната среда, чл. 7, ал. 1, чл. 8, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка на въздействието върху околната среда (Наредбата по ОВОС), чл. 31 ал. 4 и ал. 6 от Закона за биологичното разнообразие (ЗБР), чл.2, ал.1, т.1, чл.4, чл.6а, т.2, чл. 40, ал. 4 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка на съвместимостта на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените зони (Наредбата по ОС) и представена писмена документация от възложителя по приложение № 2 към чл. 6, от Наредбата за ОВОС и по чл.10, ал.1 и 2 от Наредбата за ОС с вх. № ПД-1764(3) от 16.07.2025 г., допълнително представена информация от 25.08.2025 г., както и получени становища от Регионална здравна инспекция, гр. Бургас (РЗИ-Бургас) с изх. № 10-224-3/03.09.2025 г. и Басейнова дирекция „Черноморски район“ с изх. № 05-10-2009/А1/ от 24.07.2025 г., в съответствие с изискванията на Орхуската конвенция за осигуряване на достъп до информация, участие на обществеността, неправителствените организации и гражданите в процеса на вземане на Решения и достъп до правосъдие по въпроси на околната среда

РЕШИХ

да не се извършва оценка на въздействието върху околната среда за инвестиционно предложение „Изграждане на две жилищни сгради с офиси и магазини за промишлени стоки в поземлен имот с идентификатор 07079.820.1325 по КК на гр. Бургас, м. „Манастирското“, землище на кв. „Сарафово“, общ. Бургас“, което няма вероятност да окаже значително отрицателно въздействие върху околната среда, природните местообитания, популации и местообитания на видове, предмет на опазване в защитените зони и човешкото здраве

Възложител: АНЕТА ТОДОРОВА
ГР. БУРГАС

Кратко описание на инвестиционното предложение:

Инвестиционното предложение предвижда дейности, свързани с изграждане на две жилищни сгради с офиси и магазини за промишлени стоки в поземлен имот с идентификатор 07079.820.1325 по КК на гр. Бургас, м. „Манастирското“, землище на кв. Сарафово, общ. Бургас.

Съгласно действащ ОУП на гр. Бургас, одобрен с решение №51-1/21.07.2011 г. на Общински съвет Бургас, изменен с Решение №22-10-3/26.05.2021 г. на Общински съвет



гр. Бургас, к-с Лазур, ул. „Перушица“ 67, ет.3, п.к.388
Тел: +359 56 813205, Факс: +359 56 813 200
e-mail: riosybs@unacs.bg
www.riositybs.com



Бургас, имотът попада в нова устройствена подзона 2/Жс1 – жилищна устройствена зона с преобладаващо застрояване със средна височина с предвидени градоустройствени показатели, както следва: Плътност на застрояване до 70%, Кинт 1,7; макс височина 12 м; озеленяване мин. 30%.

Със Заповед №1220/24.04.2025 г. издадена от Заместник-кмет „Строителство, инвестиции и регионално развитие“ при Община Бургас се разрешава изработване на ПУП-ПРЗ за поземлен имот с идентификатор 07079.820.1325 по КК на гр. Бургас в кв. 74 по плана на кв. Сарафово, гр. Бургас /бивш масив 15, бивша местност „Манастирското“ по действаща КВС на землището на кв. Сарафово/, с който се превизжда от имота да се обособи нов УПИ III, отреден за поземлен имот с идентификатор 07079.820.1325 по КК на гр. Бургас, с функционално отредяване „за жилищно застрояване“, с предвидено ново свободностоящо застрояване, указано с ограничителни линии на застрояване, разположено на нормативни отстояния от регулационна граница със съседни УПИ, с показатели на застрояване за устройствена зона 2/Жс1, съгласно действащ ОУП на гр. Бургас, както следва: Плътност на застрояване до 70%, Кинт 1,7, макс височина 12 м (до 4 етажа), озеленяване мин. 30% и паркиране в границите на УПИ.

С Решение №29-34/18.11.2009 г. на Общински съвет Бургас е одобрен ПУП-ПУР в границите на бивши масиви 14 и 15, предвидени за разширение на кв. Сарафово, с който се предвиждат нови обслужващи улици и се обособяват квартали от 70 до 82. Съгласно плана имотът попада в границите на кв. 74, като достъпът до него се осъществява от обслужваща улица юг с о.т. 219 до о.т. 220 и алея от запад.

Инвестиционното предложение попада в обхвата на т. 10 „Инфраструктурни инвестиционни предложения“, буква „б“ „за урбанизирано развитие, включително строителство на търговски центрове и паркинги“ от Приложение 2, към чл. 93, ал. 1, т. 1 и 2 на ЗООС и съгласно чл. 81, ал. 1, т. 2 подлежи на процедура по преценяване на необходимостта от извършване на ОВОС, поради което същото подлежи на процедура по оценка за съвместимостта му с предмета и целите на опазване на защитените зони по реда на чл. 31, ал. 4, във връзка ал.1 от Закона за биологичното разнообразие и чл. 2, ал. 1, т. 1 от Наредбата за ОС. Съгласно чл. 93, ал. 3 от ЗООС, компетентен орган за произпаяне с решение е директорът на РИОСВ-Бургас.

ПИ с идентификатор 07079.820.1325 по КК на гр. Бургас, м. „Манастирското“, земл. кв. Сарафово, общ. Бургас не попада в защитена територия определена по реда на Закона за защитените територии и в защитена зона по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (Натура 2000 място). Най-близко (на 2,38 км) е разположена акваториалната граница на защитена зона BG0002077 „Бакърлъка“ за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-530/26.05.2010г.; Заповед за поправка на очевидна фактическа грешка в заповедта за обявяване №РД-563/22.07.2014г. (ДВ, бр. 67/12.08.2014г.), изменена и допълнена със Заповед № РД-723/28.09.2023 г. (ДВ, бр. 83/2023 г.) на министъра на околната среда и водите.

Настоящата информация се разглежда на основание чл. 40, ал. 1 във връзка с чл. 2, ал. 1, т. 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 (Наредба за ОС, ПМС №201/2007 г., обн. ДВ, бр.73/2007 г., с посл. изм.).

На основание чл. 40, ал. 3 от Наредбата за ОС, въз основа на критериите по чл. 16 от нея с направена преценка за вероятната степен на отрицателно въздействие върху защитените зони, съгласно която ИП няма вероятност да окаже значително отрицателно въздействие върху дивите птици и техните местообитания, предмет на опазване в защитена



гр. Бургас, к-с Леаур, ул. „Перушица“ 67, ет.3, п.к.388
Тел: +359 56 813205, Факс: +359 56 813 200
e-mail: riogvbs@unacs.bg
www.riogvbs.com



зона BG0002077 "Бакърлъка" за опазване на дивите птици, както и върху други защитени зони, поради следните

МОТИВИ:

1. Характеристика на инвестиционни предложения: размер, засегната площ, параметри, мащабност, обем, производителност, обхват; взаимовръзка и кумулиране с други съществуващи и/или одобрени инвестиционни предложения оформление на инвестиционното предложение в неговата цялост; използване на природни ресурси, земните недра, почвите, водите и на биологичното разнообразие; генериране на отпадъци замърсяване и вредно въздействие; риск от големи аварии и/или бедствия, които са свързани с инвестиционното предложение, включително причинени от изменението на климата, в съответствие с научните познания; рисковете за човешкото здраве:

1. Инвестиционното предложение е свързано с изграждане на две жилищни сгради с офиси и магазини за промишлени стоки в поземлен имот с идентификатор 07079.820.1325 по КК на гр. Бургас, м. „Манастирското“, землище на кв. Сарафово, общ. Бургас.

2. Съгласно представена скица №15-940930-17.09.2024 г. издадена от СГКК – гр. Бургас, имотът предмет на инвестиционното предложение е с площ 2863 кв.м, с трайно предназначение на територията „Земеделска“ и начин на трайно ползване „Друг вид нива“.

3. Естеството на прилаганите дейности не предполага замърсяване на подземните и повърхностни води в района.

4. Предвидените дейности не предполагат замърсяване на почвите, водите и атмосферния въздух в района, както по време на строителството, така и по време на експлоатацията на сградата.

5. Водоснабдяването на имота с питейна вода ще се осъществява чрез градската водопроводна мрежа на кв. Сарафово, гр. Бургас.

6. Формираните битово-фекални отпадъчни води, ще преминават в площадковата канализация, след което в градската канализационна система на кв. Сарафово. Решението да бъдат привързани обектите към съществуващата ВиК инфраструктура на квартала, ще стане след съгласуване с експлоатационното дружество с получаване на предварителен договор за обслужване.

7. Съгласно получено становище на РЗИ-Бургас с изх. № 10-224-3/03.09.2025 г., представената информацията съдържа информация по отношение на степента на значимост на въздействието и риска за човешкото здраве, с които възложителят е доказал, че не се очаква здравен риск при осъществяване на инвестиционното предложение при спазване на условията, заложено в становището, копие от което се прилага към решението.

II. Местоположение на инвестиционното предложение: съществуващо и одобрено земеползване относителното изобилие, достъпност, качество и възстановителна способност на природните богатства (включително почва, земни недра, вода и биологично разнообразие) в района и неговите подпочвени пластове; абсорбиционен капацитет на природната среда, като се вземат предвид: мочурища, крайречни области, речни устия; крайбрежни зони и морска околна среда; планински и горски райони; защитени със закон територии; засегнати елементи от Националната екологична мрежа; територии, свързани с инвестиционното предложение, в които нормите за качество на околната среда са нарушени или се смята, че съществува такава вероятност; гъсто населени райони; ландшафт и обекти с историческа,



гр. Бургас, к-с Лазур, ул. „Перушица“ 67, ет.3, п.к.388
Тел: +359 56 813205, Факс: +359 56 813 200
e-mail: riovsbs@unacs.bg
www.riovsbs.com



културна или археологическа стойност; територии и/или зони и обекти със специфичен санитарен статут или подлежащи на здравна защита:

1. Поземлен имот с идентификатор 07079.820.1325 по КК на гр. Бургас не попада в границата на защитена територия по смисъла на Закона за защитените територии (ЗЗТ), а най-близо разположената защитена местност „Бургаски солници“ в землището на гр. Бургас, отстои на над 3500 м. по въздушна линия.

2. 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.

3. Предвидените дейности попадат в обхвата на:

- Повърхностно водно тяло с код BG2SE900L028 и наименование „Поморийско езеро“, определено в лош екологичен потенциал и добро химично състояние. За тялото са поставени следните цели: Предотвратяване влошаването на екологичния потенциал; Опазване, подобряване и възстановяване на водното тяло за постигане на добър екологичен потенциал (постигане на умерено състояние по биологичен елемент ФП и постигане на добро състояние по физико-химичен елемент общ фосфор, и кислородни условия); Поддържане на добро състояние по БЕК/ФХЕК/СЗ, за които не са установени превишения; Поддържане на добро химично състояние.

- Подземно водно тяло с наименование „Порови води в палеоген-соцен, олигоцен Бургас“ и с код BG2G00000PG029, определено в добро количествено и химично състояние, с поставени цели: Запазване на добро количествено състояние и запазване на добро химично състояние.

- Подземно водно тяло с наименование „Порови води в неоген-Бургас“ и код BG2G000000N025, определено в добро количествено и лошо химично състояние, с поставени цели: Предотвратяване влошаването на химичното състояние по показател NO_3 и намаляване под ПС; Опазване, подобряване и възстановяване на водното тяло за постигане на добро химично състояние; Запазване на добро количествено състояние.

- Територията на ПИ попада в зона, в които водите са чувствителни към биогенни елементи: чувствителна зона, съгласно чл. 119а, ал. 1, т. 3 от ЗВ.

- ПИ не попада в зони за защита на водите по чл. 119а, ал. 1 т. 2, 4, 5 от ЗВ.

- ПИ попада в пояс III на СОЗ около минерален водоизточник Б-20, Б-88 и минерално находище „Съдиево“, учредена със Заповед №РД-877/25.08.2004 г. на Министъра на околната среда и водите.

III. Типа и характеристиките на потенциалното въздействие върху околната среда: степента и пространствения обхват на въздействието (като географски район и брой на населението, които е вероятно да бъдат засегнати); естеството на въздействието; трансграничния характер на въздействието; интензивността и комплексността на въздействието, вероятността за въздействие; очакваното настъпване, продължителността, честотата и обратимостта на въздействието; комбинирането с въздействия на други съществуващи и/или одобрени инвестиционни предложения; възможността за ефективно намаляване на въздействието:

1. При реализацията на така заявеното инвестиционно предложение не може да се очаква значително отрицателно въздействие върху местообитанията и видовете, предмет на опазване в най-близо разположената защитена местност „Бургаски солници“.

2. Характера на инвестиционно предложение (без производствени дейности) и местоположението на имота (до други урбанизирани имоти) не предполагат значително



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

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

e-mail: riosvbs@unacs.bg

www.riosvbs.com



отрицателно въздействие върху фауната и флората, извън предмета на опазване на най-близо разположената защитена зона BG 0002077 „Бакърлъка“ за опазване на дивите птици.

3. Имотът е разположен извън границите на защитени зони от мрежата Натура 2000, в район с налична инфраструктура и до застроени имоти. С реализиране на настоящото инвестиционно предложение няма вероятност от пряко или косвено отрицателно въздействие върху целостта, структурата и функциите на най-близо разположената защитена зона BG0002077 „Бакърлъка“ за опазване на дивите птици.

4. Имотът отстои на 2,38 км от акваториалната граница на защитена зона BG0002077 „Бакърлъка“ за опазване на дивите птици и на 3,12 км от границите на защитена зона BG0000270 „Атанасовско езеро“ за опазване на дивите птици и за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна. Предвид голямото отстояние от Натура 2000 местата, с реализиране на предложението няма вероятност от увреждане на местообитания и популации на диви птици, както и на природни местообитания и местообитания на видове, опазвани в рамките на защитените зони и включени в предметите им на опазване.

5. Имотът граничи от всички страни със застроени имоти и с улица, като определящи по отношение на шум и безпокойство ще останат вече съществуващите обекти. С реализиране на настоящото инвестиционно предложение, не се очаква допълнително безпокойство на диви птици, в степен, която би могла да доведе до трайното им прогонване и съществена промяна на числеността и ареала им на разпространение.

6. Не се очаква генериране на отпадъци във вид и количества, които да окажат значително отрицателно въздействие, водещо до намаляване числеността и плътността на популациите на видовете, в това число на диви птици, предмет на опазване в защитените зони.

7. С реализиране на предложението в площ, разположена извън границите на защитени зони не се очакват нови въздействия, както и натрупване на отрицателни кумулативни въздействия върху природните местообитания и местообитанията на видове, както и върху дивите птици и техните местообитания, предмет на опазване в Натура 2000 местата, при реализация на настоящото предложение спрямо одобрени до момента и предложени за одобрение инвестиционни предложения, планове, програми и проекти.

8. Съгласно становище на БДЧР-Варна с изх. № 05-10-2009/A1/ от 24.07.2025 г., реализирането на инвестиционното предложение е допустимо спрямо ПУРБ 2022-2027 г. и ПУРН 2022-2027 г., Закона за водите и подзаконовите нормативни актове, при спазване на условията, заложили в становището.

9. Реализацията на инвестиционното предложение не предполага трансгранично въздействие, поради естеството на дейността и местоположението на площадката спрямо границите на Република България.

IV. Обществен интерес към инвестиционното предложение:

1. Съгласно изискванията на чл. 4, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за ОВОС възложителят и компетентният орган РИОСВ-Бургас са обявили инвестиционното предложение.

2. Съгласно изискванията на чл. 95, ал. 1 от Закона за опазване на околната среда компетентният орган е уведомил писмено кмета на Община Бургас, чиято територия е засегната от осъществяването на инвестиционното предложение, а чрез него и засегнатото население.

3. В изпълнение на чл. 6, ал. 9 от Наредбата за ОВОС е осигурен обществен достъп до информацията по Приложение № 2 от Наредбата, както следва:

- от компетентния орган, чрез интернет страницата на РИОСВ-Бургас;



гр. Бургас, к-с Лазур, ул. „Перуцица“ 67, ет.3, п.к.388
Тел: +359 56 813205, Факс: +359 56 813 200
e-mail: riosvbg@unacs.bg
www.riosvbs.com



– от Община Бургас, на чиято територия ще се осъществи инвестиционното предложение.

4. С писмо с изх. № 32-00-867-(7)/31.07.2025 г. Кмета на Община Несебър уведомява РИОСВ-Бургас, че информацията за преценяване на необходимостта от извършване на ОВОС е оповестена чрез поставяне на съобщение на информационното табло и на интернет страницата на Община Бургас за най-малко 14 дни с цел изразяване на становища от заинтересовани лица, като в резултат не са постъпили жалби, възражения и становища.

5. Към момента на изготвяне на настоящото решение в РИОСВ-Бургас няма постъпили, жалби, възражения и становища срещу реализацията на инвестиционното предложение.

ПРИ СПАЗВАНЕ НА СЛЕДНИТЕ УСЛОВИЯ, МЕРКИ И ОГРАНИЧЕНИЯ:

1. Да се спазва условието, заложи в становище на РЗИ-Бургас с изх. № 10-224-3/03.09.2025 г., копие от което се прилага към придружително писмо за предоставяне на настоящото решение.

2. Да се спазват условията, заложи в становище на БДЧР с изх. № 05-10-2009/A1/ от 24.07.2025 г., копие от което се прилага към придружително писмо за предоставяне на настоящото решение

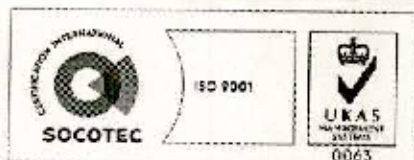
Настоящото решение се отнася само за конкретно заявеното предложение и в посочения му капацитет, същото не отменя задълженията на възложителя по Закона за опазване на околната среда и други специални закони и подзаконови нормативни актове и не може да служи като основание за отпадане на отговорността съгласно действащата нормативна уредба по околна среда.

При промяна на инвестиционното предложение, на възложителя или на някои от обстоятелствата, при които е било издадено настоящето решение, възложителят/новият възложител трябва да уведоми РИОСВ гр. Бургас своевременно.

Съгласно чл. 93, л. 8 от ЗООС решението губи правно действие, ако в срок 5 години от датата на издаването му не е започнало осъществяване на инвестиционното предложение.

Заинтересованите лица могат да обжалват решението в 14 дневен срок от съобщаването му по реда на чл. 133 от Административно-процесуалния кодекс чрез Директора на РИОСВ Бургас пред Министъра на ОСВ и съответния Административен съд.

ПАВЕЛ МАРИНОВ
Директор на РИОСВ-Бургас



гр. Бургас, к-с Лазур, ул. „Перущица“ 67, ет.3, п.к.388
Тел: +359 56 813205, Факс: +359 56 813 200
e-mail: riosvbg@unacs.bg
www.riosvbs.com

