



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

**Решение № БС-162-ЕО/ 18.12.2025**

**За преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка**

На основание чл.85, ал.4 и ал.5 от Закона за опазване на околната среда (ЗООС), чл. 14, ал.2 от Наредба за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми (НУРИЕОПП), чл.31, ал.4 от Закона за биологичното разнообразие (ЗБР), чл.37, ал. 3 и ал.4 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), представена писмена документация, съгласно чл. 8а от НУРИЕОПП с вх. № ПД-1375(2)/07.07.2025 г., допълнителна информация от 29.10.2025 г., както и получени становища от Регионална здравна инспекция - Бургас с изх. № 10-207-3/14.11.2025 г. и Басейнова дирекция „Черноморски район“ с изх. №05-10-1995/А1/ от 16.07.2025 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:**

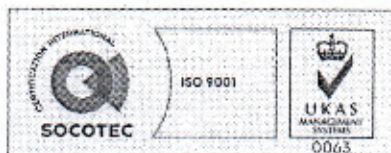
да не се извършва екологична оценка на план „Изработване на ПУП-ПРЗ за поземлен имот с идентификатор 47202.6.244 по КК на с. Маринка, местност „Тодорови колиби“, община Бургас“

**ВЪЗЛОЖИТЕЛ: „СЕНДИ ПРОПЪРТИС“ ЕООД**  
**ГР. БУРГАС, УЛ. „МАРАГИДИК“ №19, ЕТ. 2, ОФИС 1**

**Характеристика на плана:**

С настоящият план за изработване на ПУП-ПРЗ за поземлен имот с идентификатор 47202.6.244 по КК на с. Маринка, местност „Тодорови колиби“, община Бургас се предвижда разделяне на имота на 10 нови УПИ с отрезждане „за вилно строителство“ в зона „Ов“ и обособяване на задънена/тупикова/ улица по реда на чл. 16 от ЗУТ за транспортен достъп до имотите. Предвижда се свободно застрояване в новообразуваните УПИ, разположено на нормативни отстояния от регулационните граници с установяване на показатели на застрояване съгласно утвърдените с ТУП.

Съгласно Удосотверение с регистрационен индекс и дата 70-00-4496(1)/27.06.2025 г., издадено от Началник отдел АКС, поземлен имот с идентификатор 47202.6.244 по КККР на с. Маринка, община Бургас, представляващ бивш ПИ 244 в бивш масив 6 по недействащ КВС на с. Маринка е разположен в местност „Тодорови колиби“, землище на с. Маринка, община Бургас. Съгласно предвижданията на изменението на ТУП същият попада в зона 47202/15-земеделски територии с установен режим с допустима промяна на предназначението с допустими градоустройствени показатели за зоната: Височина до 7 м, Плътност до 10%, Кинт. до 0,5, Озеленяване мин. 60%. За тези територии след одобряване на ПУП се допуска изграждане на



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](mailto:riosvbs@unacs.bg)  
[www.riosvbs.com](http://www.riosvbs.com)



селскостопански обекти, горскостопански обекти, транспортни обекти и съоръжения, обекти и съоръжения за техническата инфраструктура, рекреационни и туристически обекти, спортни обекти и съоръжения, търговски и обслужващи обекти, здравни обекти, обекти със специално предназначение, историко-мемориални обекти.

Със Заповед №3491/20.10.2025 г. на Зам. кмет на Община Бургас е разрешено изработване на ПУП-ПРЗ за поземлен имот с идентификатор 47202.6.244 по КК на с. Маринка, местност „Тодорови колиби“, община Бургас, с който се предвижда обособяване на 10 нови УПИ, отредени „за вилно строителство“ и обособяване на задънена /тупикова/ улица по реда на чл. 16 от ЗУТ, с предвиждане в УПИ на ново свободно застрояване, указано с ограничителни линии, разположено на нормативни отстояния от регулационни линии с установяване на показатели за застрояване съгласно утвърдените с ТУП за устройствена зона 47202/15, както следва: Височина до 7 м, Плътност до 10%, Кинт. до 0,5, Позеленяване мин. 60% и паркиране в границите на УПИ.

Водоснабдяването на имота ще се осъществи от проектен уличен водопровод до новообразуваните имоти, в съответствие с писмо и приложена схема на ВиК Бургас, с изх. № ТД-1187-1/12.06.2025 г. За водопроводната мрежа има издадено Разрешение за строеж № 219/15.12.2020 г.

По прилежащата на имота улица няма съществуваща и проектна битова канализационна мрежа, съгласно писмото на ВиК Бургас с изх. № ТД-1187-1/12.06.2025 г. Съгласно представената от възложителя информация, за всеки от новообразуваните имоти се предвиждат по 4 – 5 еквивалент жителя. Възложителят допуска проектиране на канализация по улицата при отчитане състоянието на съществуващата техническа инфраструктура в района.

Планът попада в обхвата на т. 9.1. – Подробни устройствени планове – планове за застрояване, вкл. парцеларни планове за елементите на техническата инфраструктура извън границите на урбанизираните територии на Приложение № 2 към чл.2, ал.2, т. 1 от НУРИЕОПП и подлежи на преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка по реда на цитираната Наредба.

Поземлен имот с идентификатор 47202.6.244 по КК на с. Маринка, м. „Тодорови колиби“, община 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 0,82 км) е разположена защитена зона 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.

Планът попада в обхвата на чл.2, ал.1, т.1 от Наредбата за ОС и подлежи на процедура по оценка за съвместимостта на плана с предмета и целите на опазване на защитените зони, която съгласно чл.37, ал. 3 от Закона за биологичното разнообразие се извършва чрез процедурата по екологична оценка по реда на Закона за опазване на околната среда.

## МОТИВИ:

1. Необходимостта от изработване на ПУП-ПРЗ в обхвата на поземлен имот с идентификатор 47202.6.244 по КК на с. Маринка, местност „Тодорови колиби“, община Бургас е свързана с урегулиране на имота и разделянето му на 10 нови УПИ с цел реализиране на бъдещи инвестиционни намерения на възложителя за вилно строителство в новообразуваните УПИ.



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)



2. Поземлен имот с идентификатор 47202.6.244 по КК плана на с. Маринка, местност „Тодорови колиби“, община Бургас е с площ 8978 кв.м., с трайно предназначение на територията: „Земеделска“ и начин на трайно ползване „нива“.

3. ПУП-ПРЗ не засяга пряко или косвено защитена територия /ЗТ/ по смисъла на Закона за защитените територии. Най-близо разположената защитена територия – защитена местност (ЗМ) „Ченгене скеле“ се намира на разстояние над 1,4 км по права въздушна линия. Предвижданията на ПУП-ПРЗ са достатъчно отдалечени и не нарушават, определения със ЗТ и заповедта за обявяване режим на ЗМ „Ченгене скеле“;

4. Терена, предмет на плана, попада в урбанизирана територия – обработваема земя, която граничи с улица на населено място, с вече реализирани в близост до него сгради, което не предполага наличие на консервационно значими видове и местообитания.

5. След анализ на представената документация и на основание чл.37, ал.3 от Наредбата за ОС, въз основа на критериите по чл.16 от нея, е направена преценка за вероятната степен на отрицателно въздействие, според която гореописаният план няма вероятност да окаже значително отрицателно въздействие върху природните местообитания, видовете и популациите им, предмет на опазване в защитена зона BG0000271 „Мандра-Пода“, поради следните мотиви:

- С изработването на ПУП за имот с площ 8978 кв.м, разположен на 0,82 км от границите на защитени зони и в антропогенно повлиян район – обработваема земя в непосредствена близост с жилищната регулация на с. Маринка, считам че няма вероятност от пряко и косвено нарушаване на структурата и функциите на най-близо разположената защитена зона BG0000271 „Мандра-Пода“ за опазване на дивите птици и за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна.

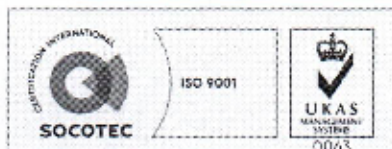
- Проектът е разположен на повече от 0,8 км от границите на защитени зони от екологичната мрежа Натура 2000. С одобряването на плана не се очакват преки и косвени въздействия, свързани с унищожаване, увреждане, фрагментация и/или трансформация на естествени природни местообитания в рамките на най-близо разположената защитена зона BG0000271 „Мандра-Пода“ и включени в предмета ѝ на опазване.

- Предвид остоянието на имота от границите на защитена зона BG0000271 „Мандра-Пода“, предмета на плана и обстоятелството, че площта е отделена от защитената зона чрез натоварен асфалтов път, считам че не се предопределя създаване на нова бариера (определящ ще остане вече съществуващия главен път), както и че няма вероятност от допълнително прекъсване на биокоридорни връзки от значение за дребните и бавноподвижни видове, опазвани в границите на защитената зона.

- Имотът е обработваема земя, извън защитени зони и в границите му не съществуват единични и групи дъвета и/или храсти. Няма разположени в непосредствена близост повърхностни водни тела. Предвид описаното, считам че няма вероятност от увреждане или унищожаване на местообитания на гнездящи птици, няма да има пряко унищожаване на местообитания за почивка и хранене на водолюбивите видове птици, включително мигриращи, предмет на опазване в близко разположената защитена зона BG0000271 „Мандра-Пода“.

- Предвид местоположението на площта и характера на плана, считам че няма вероятност от съществено изменение на нивата на шум и безпокойство, които да доведат до намаляване на числеността или промяна на състава на видовете, в това число и на дивите птици, опазвани в най-близо разположената защитена зона BG0000271 „Мандра-Пода“.

- Не се очаква одобряването на плана да доведе до кумулативно въздействие със значителен ефект върху природните местообитания, популациите на видове и местообитанията им, вкл. на диви птици и техните местообитания, опазвани в границите на най-близо разположената



гр. Бургас, к-с Лазур, ул. „Перуцица“ 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)



защитена зона, тъй като проектът не отнема реална площ от нея. Отчитайки малката площ на имота, отстоянието от 0,82 км до границите на защитената зона, както и вероятните незначителни, временни и частично обратими въздействия на следващ етап – при бъдеща реализация на ИП, произтичащи от настоящия ПУП, считам че няма вероятност да се достигне до натрупване на значително отрицателно кумулативно въздействие заедно с реализираните или бъдещи планове, програми, проекти и инвестиционни предложения в района, които да се отразят върху предмета на опазване на най-близкото разположената защитена зона BG0000271 „Мандра-Пода”.

- Съгласно становище на БДЧР-Варна с изх. № 05-10-1995/А1/ от 16.07.2025г., реализацията на предвидените дейности, свързани с изработване на ПУП-ПРЗ в обхвата на за поземлен имот с идентификатор 47202.6.244 по КК на с. Маринка, местност „Годорови колиби“, община Бургас са допустими съгласно действащите за Черноморски район ПУРБ и ПУРН за периода 2022-2027 г. и няма вероятност да окажат значително въздействие върху водите и водните екосистеми, при спазване на забраните и ограниченията, свързани с действащата нормативна уредба, както и описаните в настоящото становище мерки.

6. По отношение на Плана за управление на речните басейни в Черноморски район (ПУРБ) за периода 2022 - 2027 г., конкретният ПУП-ПРЗ попада в обхвата на:

- Повърхностно водно тяло с код BG2IU100R003 и наименование „р. Маринка - от извор до вливане в Черно море“, определено в умерено екологично и добро химично състояние. За тялото са поставени следните цели: Постигане на добро състояние по ФБ и Риби; Поддържане на добро състояние по БЕК/ФХЕК/СЗ, за които не са установени превишения; Поддържане на добро химично състояние.

- Подземно водно тяло с наименование „Пукнатинни води в горна креда, Бургаска вулканична зона, южно от Бургас“ и код BG2G00000K2035, определено в добро количествено и добро химично състояние. За него са поставени цели: Запазване на добро количествено състояние; Запазване на добро химично състояние.

- Подземното водно тяло е определено като зона за защита на питейните води, съгласно чл.119а, ал.1, т. 1 от ЗВ с код BG2DGW00000K2035;

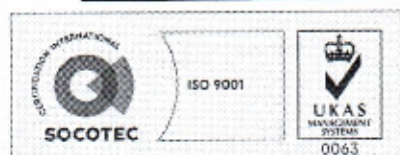
- ПИ не попада в зони за защита на водите по чл. 119а, ал. 1, т. 2, 4 и 5 от ЗВ.

- Предвидените дейности попадат в границите на пояс III на санитарно-охранителна зона (СОЗ) около минерални водоизточници „Б-20 и Б-88“ от минерално находище „Съдиево“, учредена със Заповед № РД-877/25.08.2004 г. на министъра на околната среда и водите.

7. Съгласно становище на Регионална здравна инспекция-Бургас с изх.№10-207-3/14.11.2025г., в разглежданата документация се съдържат анализи, изводи и мотивирани заключения по отношение степента на значимост на въздействието и риска за човешкото здраве, с които е доказано, че не се очаква здравен риск при осъществяване на плана, при спазване на условията, заложи в становището, копие от което се прилага към решението.

### ПРИ СПАЗВАНЕ НА СЛЕДНИТЕ УСЛОВИЯ:

1. Да се спазват условията, заложи в становище на РЗИ-Бургас с изх. №10-207-3/14.11.2025г., копие от което се прилага към придружително писмо за предоставяне на настоящото решение.



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)



2. Да се спазват условията, заложиени в становище на Басейнова дирекция „Черноморски район“ с изх. № 05-10-1995/А1/ от 16.07.2025 г., копие от което се прилага към придружително писмо за предоставяне на настоящото решение.

3. В частта за озеленяване на плана да не се използват инвазивни чужди видове (ИЧВ) растения, включени в Списък на ИЧВ, които засягат Съюза, приложен към Регламент (ЕС) №1143/2014 г. на Европейския парламент и Списъка на десетте ИЧВ растения, които са най-голяма заплаха в България, наличен на страницата на МОСВ, както и други като Гледичия (*Gleditsia triacantha* L.), Златен дъжд (*Laburnum anagyroides* Medik.), Китайски мехурник (*Koeleruteria Paniculata*) и други, описани в книгата „Инвазивни чужди видове растения в България“ – ([https://drive.google.com/file/d/1v7AOsm2gNXO6S2xLicFEum0\\_4SXn05Yb/edit](https://drive.google.com/file/d/1v7AOsm2gNXO6S2xLicFEum0_4SXn05Yb/edit)), които са доказали лесно самовъзобновяване и приспособимост в зелените площи на населените места и извън тях.

4. За бъдещи инвестиционни предложения, които възложителя предвижда да реализира на следващ етап в границите на новообразуваните УПИ следва да уведоми РИОСВ–Бургас на най-ранен етап, преди реализация на инвестиционното предложение.

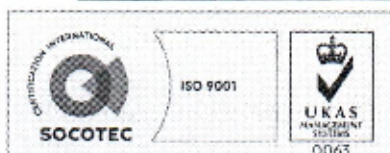
*Настоящото решение № БС-162-ЕО/2025г. за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка на план „Изработване на ПУП-ПРЗ за поземлен имот с идентификатор 47202.6.244 по КК на с. Маринка, м. „Тодорови колиби“, община Бургас», с възложител: „СЕНДИ ПРОПЪРТИС“ ЕООД не отменя задълженията на възложителите за изпълнение на изискванията на Закона за опазване на околната среда и други специални закони и подзаконовни нормативни актове и не може да послужи като основание за отпадане на отговорността, съгласно действащата нормативна уредба.*

*При промяна на възложителя, на параметрите на плана или на някои от обстоятелствата, при които е било издадено настоящото решение, възложителят/новият възложител трябва да уведоми своевременно РИОСВ-Бургас.*

*Решението може да бъде обжалвано от заинтересованите лица в 14 дневен срок от съобщаването му чрез Директора на РИОСВ-Бургас пред Министъра на околната среда и водите и/или пред съответния Административен съд по реда на чл. 133 от АПК.*



**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: [riosvbs@unacs.bg](mailto:riosvbs@unacs.bg)  
[www.riosvbs.com](http://www.riosvbs.com)

