



# РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

## Министерство на околната среда и водите

### Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

ИЗХ. № ПД-3262 (4) 17. 03. 2022  
ГР. БУРГАС

ДО  
КОСТАДИН КОСТОВ  
ГР. СОФИЯ  
чрез ГЕОРГИ ЯПАДЖИЕВ - пълномощник  
ГР. СВЕТИ ВЛАС

КОПИЕ ДО  
ОБЩИНА НЕСЕБЪР

ОТНОСНО: инвестиционно предложение „Изграждане на три жилищни сгради и подпорна стена – етапно строителство в ПИ с идентификатор 11538.12.173 по КК на гр. Свети Влас, м. „Варницата“, община Несебър“, с възложител КОСТАДИН КОСТОВ

Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-3262/2021 г. в РИОСВ-Бургас за инвестиционното 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 - *Наредбата за ОС*, на основание чл. 6а, т. 2 от същата Наредба, Ви уведомявам за следното:

Инвестиционно предложение „Изграждане на три жилищни сгради и подпорна стена – етапно строителство в ПИ с идентификатор 11538.12.173 по КК на гр. Свети Влас, м. „Варницата“, община Несебър“, попада в обхвата на чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС, тъй като:

Директорът на РИОСВ-Бургас е издал:

– Решение БС-21-ПР/2003 г. за преценяване на необходимостта от извършване оценка на въздействието върху околна среда (ОВОС), с което е постановил да не се извършва ОВОС за инвестиционно предложение „Изграждане хотелски комплекс в ПИ №012021 и №012022, м. „Варницата“, землище на гр. Свети Влас, община Несебър“;

– Решение БС-118-ПР/2009 г. за преценяване на вероятната степен на отрицателно въздействие върху защитени зони, с което е съгласувал план „Промяна на ПУП-ПРЗ за имот №11538.12.171, м. „Варницата“, землище на гр. Свети Влас, община Несебър“;

– Писмо с изх. № ПД-2613(3)/18.11.2016 г. за „ПУП-Изменение на Плана за застрояване на ПИ № 11538.12.173 по КК, м. „Варницата“, земл. на гр. Свети Влас, община Несебър“, с което е определил 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, задължителна екологична оценка и/или оценка на въздействието върху околната среда, както и на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.



С ПУП-ПЗ, одобрен със Заповед №326/19.06.2003 г. на кмета на Община Несебър, за ПИ с идентификатор 11538.12.173 са установени устройствени показатели: Кплътност на застрояване – 30%; Кинт.-1,4, Нкорниз=12,00м, минимално озеленена площ 50% и паркиране в имота. Със Заповед № 79/16.01.2018 г. е одобрен проект за изменение на ПУП-ПЗ за имота, касаещ отреждане на ПИ с идентификатор 11538.12.173 по КККР „За жилищно и куротно строителство, търговия и обслужващи функции“ и установяване устройствени показатели: Кплътност на застрояване - 30%, Кинт.=1,5, Нкорниз=15,00м, минимално озеленена площ 50% и паркиране в имота.

Съгласно Становище № Н2-УТ-829/23.02.2022 г. на гл. архитект на Община Несебър, имот с идентификатор 11538.12.173 по КК на гр. Свети Влас, м. „Варницата“ попада в зона „Б“ съгласно чл. 11, ал. 1 от ЗУЧК. Той е обособен след изменение на кадастралната карта на гр. Свети Влас от ПИ №11538.12.171 и е бил образуван от своя страна след обединяване на имоти с пл. №012021 и пл. №012022. Съгласно Решение № 6 от 25.07.2003г. на Комисията по чл.17, ал.1, т.1 от ЗОЗЗ към Областна дирекция „Земеделие“ - гр. Бургас е променено предназначението на земеделската земя за неземеделски нужди.

От Главния архитект на община Несебър е издадено Разрешение за строеж №254/05.06.2014 г. за обект: „Временен паркинг и ограда“, като се декларира, че обектът към настоящия момент е реализиран.

С настоящото инвестиционно предложение се предлага изграждане на три жилищни сгради и подпорна стена – етапно строителство в ПИ с идентификатор 11538.12.173 по КК на гр. Свети Влас, м. „Варницата“, община Несебър. От представената скица с № 15-231365-13.05.2016 г. от СГКК-гр. Бургас е видно, че имотът е с площ 1033 кв.м, с трайно предназначение на територията „Урбанизирана“ и с начин на трайно ползване „Комплексно застрояване“.

Всяка от новопредвидените сгради е решена с два надземни етажа. Сграда 1 и сграда 2, както и подпорната стена, ще се изпълнят и въведат в експлоатация на първи етап, а сграда 3 на втори. Сгради 1 и 2 ще са еднакви. Капацитетът на всяка от къщите ще бъде 8 обитатели.

Захранването с питейна вода и електричество ще бъде посредством инфраструктурната мрежа, изградена за обслужване на съседните имоти. Отпадъчните води от проектната застрояка ще са битово-фекални, заустването на които ще се осъществява чрез хоризонтална канализационна мрежа, която ще зауства към съществуващата улична канализация.

Посочените по-горе дейности, свързани с реализацията на настоящото инвестиционно 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.

ПИ с идентификатор 11538.12.173 по КК на гр. Свети Влас, м. „Варницата“, община Несебър не попада в границите на защитени територии, определени по реда на Закона за защитените територии. Попада в защитена зона по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (Натура 2000 място) - защитена зона BG 0002043 „Емине“ за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-560/21.08.2009г. на министъра на околната среда и водите (ДВ, бр. 69/2009г.), Изм. със Заповед №РД-76/28.01.2013г. (ДВ, бр. 10/2013г.). При извършената проверка за допустимост по реда на чл. 12, ал. 2 във връзка с чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС се констатира, че инвестиционното предложение е **допустимо** спрямо режима на защитена зона BG 0002043 „Емине“ за опазване на дивите птици, определен със заповедта за обявяване и изменението ѝ.

Предвид гореизложеното, отчитайки местоположението (урбанизиран имот с реализирано строителство на паркинг и ограда) и характера (дълпълнително изграждане на три жилищни



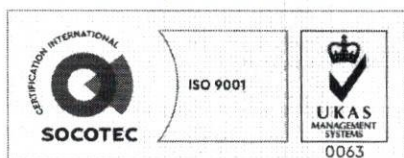
сгради) на инвестиционното предложение, считам че при реализацията му, няма вероятност от значително отрицателно въздействие върху горесцитираната защитена зона. В тази връзка на основание чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС Ви уведомявам, че преценката на компетентния орган е, че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.

След проверка по наличната към момента в РИОСВ-Бургас цифрова информация и модели за разпространение на дюни природни местообитания по Черноморското крайбрежие, Ви уведомявам, че не се засяга площ с характеристика на пясъчни дюни. Цитираното становище, 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 устройство 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 подзаконовни 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.*

**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)

