



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

ИЗХ. № ПД-833
ГР. БУРГАС

12. 04. 2022

ДО

„ВЕНУС ЛУКС“ ООД

ГР. СВЕТИ ВЛАС, УЛ. „ЛОЗАРСКА“ № 4

КОПИЕ ДО

ОБЩИНА НЕСЕБЪР

ОТНОСНО: инвестиционно предложение „Изграждане на апартхотел в ПИ с идентификатор 11538.4.96 по КККР на гр. Свети Влас, местност „Юрта-под пътя“, община Несебър“, с възложител „ВЕНУС ЛУКС“ ООД

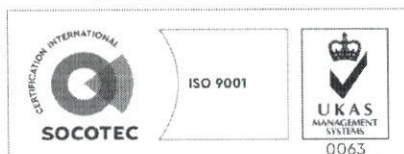
Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-833/2022 г. в РИОСВ-Бургас за инвестиционното предложение, която приемам като уведомление по чл. 10, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета 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 апартхотел в ПИ с идентификатор 11538.4.96 по КККР на гр. Свети Влас, местност „Юрта-под пътя“, община Несебър“, попада в обхвата на чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС.

Със Заповед № 382/23.03.2006 г. на Община Несебър, е одобрено Частично изменение на ПУП-ПРЗ за имоти пл. № 004011, пл. № 004034 и пл. № 004033 в кв. 26, курортна зона между „Морски санаториум“ и гр. Свети Влас-Юг, местност „Юрта-под пътя“, землище на с. Свети Влас, касаещо промяна на предназначението на земеделска земя и обособяване на: УПИ I-4011, УПИ II-4034 и УПИ III-4033 и установяване на устройствена зона „Жм“ – жилищно строителство.

С писмо изх. № ПД-2945/08.05.2008 г., Директорът на РИОСВ-Бургас е определил, че инвестиционно предложение „Изграждане на 2 курортни сгради в ПИ № 11538.4.95, м. „Юрта-под пътя“, землище на гр. Свети Влас, община Несебър“, не е включено в позициите на Приложения № 1 и 2 съответно към чл. 92 и чл. 93 от Закона за опазване на околната среда (ЗООС) и не подлежи на процедури по реда на Глава шеста от ЗООС и по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.

Със Заповед № 417/04.06.2008 г. на Община Несебър е одобрено изменение на ПУП-ПРЗ за 11538.4.33 по КК /УПИ III-4033 в кв. 26 по плана на КЗ между „Санаториума“ и гр. Свети Влас-юг, м. „Юрта-под пътя“, с който план имотът се разделя на два нови УПИ, съответно УПИ III-4096 /ПИ с идентификатор 11538.4.96 по КК/ и УПИ IV-4095 /ПИ с идентификатор 11538.4.95 по КК/. За УПИ IV-4095 /ПИ с идентификатор 11538.4.95 по КК/ се променя и устройствената зона от „Жм“ на „Ок“. За УПИ III-4096 /ПИ с идентификатор 11538.4.96 по КК/ отнеждането и устройствената зона не се променят.



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

www.riosvbs.com



В УПИ IV-4095 /ПИ с идентификатор 11538.4.95 по КК/ е реализирано строителство, съгласно издадено Разрешение за строеж № 50/01.08.2008г. от Община Несебър, за „Сграда за временно настаняване на курортисти“, допълнено със Заповед № 55 от 26.05.2017г. за „Сграда за временно настаняване на курортисти“, I-ви етап – Блок „Б“, II-ри етап – Блок „А“, допълнено със Заповед № 59 от 12.06.2017г. за „Преустройство и промяна предназначение на апартаменти „А8“ и „А9“ с идентификатори 11538.4.95.1.8 и 11538.4.95.1.9 по КК в пекарна и офис в партера на сграда с идентификатор 11538.4.95.1”.

В УПИ I-4011 в кв. 26 по плана на КЗ между „Санаториума“ и град Свети Влас-юг, м. „Юрта-под пътя“ /ПИ с идентификатор 11538.4.11 по КК/ е реализирано строителство, съгласно издадено от община Несебър Разрешение за строеж № 134 от 05.10.2006г. за „Жилищни сгради – апартаменти за сезонно обитаване, ресторант и магазини“.

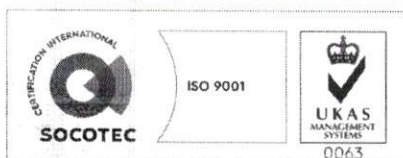
Директорът на РИОСВ-Бургас е издал писмо изх. № ПД-326(1)22.02.2022 г. за „Изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ III-4096, кв. 26 (ПИ с ид. 11538.4.96 по КК), м. „Юрта – под пътя“, гр.Свети Влас, община Несебър“, с което е определил, че планът не очертава рамката на бъдещо развитие на инвестиционни предложения, 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 че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.

С настоящото инвестиционно предложение се предвижда изграждане на апартхотел в ПИ с идентификатор 11538.4.96 по КККР на гр. Свети Влас, местност „Юрта-под пътя“, община Несебър. Предвидено е пететажно свободно застрояване, като имотът е с предимно стръмен терен и денивелацията ще се използва за оформяне на подземен и полуподземен етаж. Броят на предвидените паркоместа в проекта е общо 21 броя. Достъпът на хора в неравностойно положение ще бъде осигурен от северната част на двора, ситуиран на първия надземен етаж и осигурен с рампа. Вертикалната комуникация в хотела ще се осъществява от двураменно стълбище и два товаропътнически асансьора. Покривът ще е плосък, с топло- и хидроизолация. Предвижда се необходимите водни количества, осигуряващи питейно-битови и противопожарни нужди за имота да се доставят от площадковия питеен водопровод. Формираните битово-фекални отпадъчни води ще се отвеждат чрез сградна канализация към площадковата канализация и ще се заустват в градската канализационна мрежа.

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 11538.4.96 по КККР на гр. Свети Влас, местност „Юрта-под пътя“, община Несебър не попада в границите на защитени територии, определени по реда на Закона за защитените територии и в защитени зони по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (Натура 2000 място). Най-близко /на 0,21 км/ е разположена 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. 69/2009 г.), Изм. със Заповед №РД-76/28.01.2013 г. (ДВ, бр. 10/2013 г.).

Предвид гореизложеното, отчитайки местоположението (извън защитени зони, с налично строителство в съседните имоти) и характера (изграждане на апартхотел) на инвестиционното предложение, считам че при реализацията му, няма вероятност от



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
www.riosvbs.com



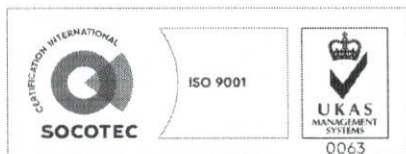
значително отрицателно въздействие върху защитена зона BG 0002043 „Емине” за опазване на дивите птици. В тази връзка на основание чл. 2, ал. 2 от *Наредбата за ОС* Ви уведомявам, че преценката на компетентния орган е, че **не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.**

След проверка по наличната към момента в РИОСВ-Бургас цифрова информация и модели за разпространение на дюнни 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 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.

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
www.riosvbs.com

