



# РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

## Министерство на околната среда и водите

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

Изх. № ПД-504 (5)  
гр. Бургас, 14.09.2022

ДО

„ХОУМ СЪРВИС“ ЕООД

Ж.К. „ЛОЗЕНЕЦ“, УЛ. „СТОЯН МИХАЙЛОВСКИ“ №26, ЕТ.4, АП.4

Р-Н ЛОЗЕНЕЦ

ГР. СОФИЯ

КОПИЕ ДО

ОБЩИНА НЕСЕБЪР

**Относно:** промяна на инвестиционно предложение „Изграждане на жилищна сграда с апартаменти за сезонно ползване в УПИ III-401, кв. 3601, к.к. „Слънчев бряг – Запад“, община Несебър“ в „Изграждане на апартаментен хотел, ЗОХ, басейн, площадкови кабели НН /СВО/ и сградно канализационно отклонение /СКО/ в УПИ III-401, кв. 3601, к.к. „Слънчев бряг - Запад“ (ПИ с идентификатор 51500.507.138 по КК), община Несебър“ с възложител: „ХОУМ СЪРВИС“ ЕООД

Във връзка с внесената от Вас документация с вх.№ ПД-504/2022г. в РИОСВ-Бургас за цитираното инвестиционно предложение, на основание чл.6а 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*, Ви уведомявам за следното:

**Промяна на инвестиционно предложение** „Изграждане на жилищна сграда с апартаменти за сезонно ползване в УПИ III-401, кв. 3601, к.к. „Слънчев бряг – Запад“, община Несебър“ в „Изграждане на апартаментен хотел, ЗОХ, басейн, площадкови кабели НН /СВО/ и сградно канализационно отклонение /СКО/ в УПИ III-401, кв. 3601, к.к. „Слънчев бряг - Запад“ (ПИ с идентификатор 51500.507.138 по КК), община Несебър“ попада в обхвата на чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС.

Директорът на РИОСВ-Бургас е издал:

- Писмо с изх. № ПД-504(1)/16.03.2022 г., с което е определил, че план „Изменение на ПУП-ПЗ за УПИ III-401, кв.3601 по плана на к.к. „Слънчев бряг – Запад“, община Несебър (ПИ с идентификатор 51500.507.138 по КК)“ 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, както и че не е необходимо провеждането на процедури по реда на Глава втора от Наредбата за ОС. Със същото е разгледана промяна в предназначението на УПИ от „За хотел“ в „За жилищно-курортно строителство“;

- Писмо с изх. № ПД-504(3)/15.08.2022г., с което е определил, че инвестиционно предложение „Изграждане на жилищна сграда с апартаменти за сезонно ползване и басейн в УПИ III-401, кв. 3601, по плана на к.к. „Слънчев бряг-Запад“, община Несебър (ПИ с идентификатор 51500.507.138 по КК)“ не подлежи на процедури по реда на Глава шеста от ЗООС и по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.

С Решение № 701 на Общински съвет – Несебър е одобрен проект за изменение на ПУП-ПРЗ в обхват на за УПИ III-401, кв. 3601, по плана на к.к. „Слънчев бряг – Запад“, община Несебър, (идентичен с ПИ с идентификатор 51500.507.138 по КККР), с който се променя отреждането от „за курортно строителство“ в „За жилищно и курортно строителство“, запазва се устройствената зона Ок (курортна зона) и се установяват



следните показатели на застрояване: плътност на застрояване 30%, Нмакс=15,00 м, Кинт макс=1,5, Позел. мин 50% и паркиране в имота.

**С настоящата информация** ни уведомявате за промяна в инвестиционното предложение от „Изграждане на жилищна сграда с апартаменти за сезонно ползване в УПИ III-401, кв. 3601, к.к. „Слънчев бряг – Запад“, община Несебър“ в „Изграждане на апартаментен хотел, 3ОХ, басейн, площадкови кабели НН /СВО/ и сградно канализационно отклонение /СКО/ в УПИ III-401, кв. 3601, к.к. „Слънчев бряг - Запад“ (ПИ с идентификатор 51500.507.138 по КК), община Несебър“. Предвижда се свободно застрояване в имота. Сградата е проектирана с 6 надземни нива – 5 етажа и един тавански етаж. В сградата са проектирани 5 студиа (5 бр. посетители), 23 едноспални апартамента (46 бр. посетители) и 12 двуспални апартамента (48 бр. посетители). Общият брой апартаменти в сградата е 40, а посетителите са общо 99 броя. В сградата са проектирани още фоайе с рецепция и склад към нея, общ санитарен възел, два камериерски офиса и два склада. Предвижда се и изграждането на басейн в имота.

Промяната на инвестиционното предложение не попада 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 процедури по реда на Глава шеста от ЗООС (преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка и/или оценка на въздействието върху околната среда, задължителна екологична оценка и/или задължителна оценка на въздействието върху околната среда).

УПИ III-401, кв. 3601, к.к. „Слънчев бряг - Запад“ (ПИ с идентификатор 51500.507.138 по КК), община Несебър **не попада** в границите на защитени територии, 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 0,07 км) е с код BG0002043 „Емине“ за опазване на дивите птици, обявена със Заповед №РД-560/21.08.2009г. на министъра на околната среда и водите (обн. ДВ, бр.69/2009г.), изм. със Заповед №РД-76/28.01.2013г. (ДВ, бр.10/ 05.02.2013г.)

Предвид гореизложеното, отчитайки местоположението на УПИ III-401, кв. 3601, к.к. „Слънчев бряг - Запад“ (ПИ с идентификатор 51500.507.138 по КК), община Несебър, проведените процедури за имота, обема и характера на предвидената промяна на инвестиционно предложение, считам че при реализацията му няма вероятност от значително отрицателно въздействие върху описаните по-горе най-близо разположената защитена зона с код BG0002043 „Емине“. 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 е установено, че в имота **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.*

**ИНЖ. ЗИНКА СТОЙКОВА**

и.д. Директор на РИОСВ – Бургас

Заповед № 419/10.05.2022г. на Министъра на околната среда и водите

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

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

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

\* [www.riovbs.com](http://www.riovbs.com)

