



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

ИЗХ. № ПД-422 /11/ 14. 02. 2025  
ГР. БУРГАС

ДО „ИД РИЗОРТ“ ООД  
БУЛ. „ЦАРИГРАДСКО ШОСЕ“ № 90  
РАЙОН МЛАДОСТ  
ГР. СОФИЯ

КОПИЕ  
ОБЩИНА НЕСЕБЪР

**Относно:** План „Частично изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ I-202,233, кв.2 по плана гр.Несебър, община Несебър /ПИ с идентификатор 51500.31.22 по КК на гр. Несебър/“, с възложител: „ИД РИЗОРТ“ ООД

Във връзка с Ваше уведомление с вх. № ПД-422/31.01.2025 г. в РИОСВ-Бургас за горещитирания план, което 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:

План: „Частично изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ I-202,233, кв.2 по плана гр.Несебър, община Несебър /ПИ с идентификатор 51500.31.22 по КК на гр. Несебър/“, **попада** в обхвата на чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС.

Със Заповед № 1073/14.12.2004 г. на Община Несебър, съгласно протокол №40/26.11.2004 г. на ОБЕСУТ, е одобрен частичен ПУП-ПРЗ на „СБР-Свети Влас, Слънчев бряг“, имот пл.№ 000202, местност „Юрта-Балкана“, на площ от 217 864 кв.м и имот № 000233, местност „Скеля“, на площ от 4 934 кв.м, като се обособяват кв.1, УПИ I-202, 233 на площ от 165 857 кв.м, УПИ II-202, 233 на площ от 15 101 кв.м, УПИ III-202, 233 на площ от 14 865 кв.м, с отреждане „За курортно строителство“ и кв.2, УПИ I-202, 233 на площ от 2 959 кв.м, с отреждане „За предимно производствени дейности“. С план за застрояване са фиксирани задължителните линии на застрояване за новообразуваните УПИ, както и препоръчителен вариант за ситуиране на новопредвидената застроявка, съгласно отреждането на отделните имоти и линиите на застрояване. Територията е устройствено зонирана по сектори: сектор 1 – петзвезден хотел, четиризвезден хотел, център за лечение, възстановяване и рехабилитация и атракционно заведение; сектор 2 – ваканционно селище; сектор 3 – комплекс луксозни еднофамилни къщи, сектор 4 – вилно селище; сектор 5 – спортен център с многофункционална зала; сектор 6 – атракционен парк; сектор 7 – административно-обслужващ център и обществения и сектор 8 – административно-стопански център – пералня, пекарна и сладкарски цех. Запазва се основния транспортен вход за комплекса и се създава нов, западно от него, като се прокарва нова улица в източния край на територията от о.т.10 до о.т.35. Постигнатите показатели за новообразуваните УПИ са: за кв.2, УПИ I-202, 233- Кплътност = 48%; Кинт = 1,50; максимална височина 8,00м и минимално озеленена площ 40%.

Съгласно Скица № 15-98543/21.01.2025г. на АГКК, ПИ с идентификатор 51500.31.22 по КК на гр. Несебър, м. „ЮРТА/БАЛКАНА“, община Несебър е с площ 2 959 кв.м, ТПТ „Урбанизирана“, НТП „Незастроен имот за производствен, складов обект“.

С настоящото частично изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ I-202, 233, кв.2 по плана гр. Несебър, ПИ с идентификатор 51500.31.22 по КК на гр. Несебър се предвижда промяна на



ISO 9001



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)





устройствената зона от „Пп“ в „Ок“. Тъй като имотът попада в зона „Б“ по ЗУЧК, се въвеждат градоустройствени показатели за застрояване, както следва: Плътност = 30%; Кинт = 1,5; максимална височина до 15м. и мин. озеленяване - 50%. Предвижда се свободно застрояване.

Предвид наличните данни Ви уведомяваме, че предвиденото изменение на плана **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 задължителна оценка на въздействието върху околната среда.

Теренът, предвиден за реализация на плана, **не попада** в границите на защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии и **не попада** в границите на защитена зона по смисъла на Закона за биологично разнообразие. Най-близко разположена е ЗЗ за опазване на дивите птици BG0002043 „Емине“ определена съгласно чл. 6, ал. 1, т. 1 и 2 от ЗБР и обявена със Заповед № РД-560/2009 г. (ДВ, бр. 69/2009г.), изм. със Заповед № РД-76/2013г. /обн. ДВ бр.10/2013г./, изм. и доп. със Заповед № РД-721/2023 г. (ДВ, бр. 83/2023г.), всички на министъра на околната среда и водите.

С оглед гореизложеното, отчитайки местоположението, обема и характера на заявения план, при реализацията му **няма вероятност от отрицателно въздействие** върху защитена зона BG0002043 „Емине“ от мрежата Натура 2000, **по отношение на:**

- пряко или косвено унищожаване, увреждане или фрагментиране на природни местообитания и местообитания на видове, предмет на опазване в защитена зона;
- трансформация на местообитания на видове, безпокойство или прогонване на видове, предмет на опазване в защитена зона;
- нарушаване целостта и целите на опазване на защитената зона;
- нарушаване кохерентността между съседни защитени зони;
- възникване на отрицателен кумулативен ефект върху защитената зона, при реализацията му в комбинация с други одобрени в района на въздействие инвестиционни предложения, планове, програми, проекти.

В тази връзка на основание чл.2, ал.2 от *Наредбата за ОС* Ви уведомявам, че за така заявения план „Частично изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ I-202,233, кв.2 по плана гр.Несебър, /ПИ с идентификатор 51500.31.22 по КК на гр. Несебър/“, **преценката** на компетентния орган е, че **не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.**

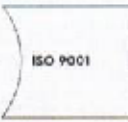
След извършена проверка по наличната към момента в РИОСВ-Бургас цифрова информация и модели за разпространение на дюни природни местообитания по Черноморското крайбрежие е установено, че в терена **няма пясъчни дюни**. Настоящото произнасяне по отношение на пясъчните дюни, предвид Заповед № РД-299/29.03.2013 г. 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 план 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 план 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, 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)

