



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

ИЗХ. № ПД-568 (2)
ГР. БУРГАС

05.03.2025

ДО
ДЕНКА ЗАЕМДЖИКОВА

С. РАВДА

КОПИЕ ДО
ОБЩИНА НЕСЕБЪР

Относно: Инвестиционно предложение „Изграждане на две жилищни сгради, барбекю и басейн в ПИ с идентификатор 61056.78.5 по КК на с. Равда, местност „Чатал тепе“, община Несебър“, с възложител: Денка Заемджикова

Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-568/2025г. в РИОСВ-Бургас за цитираното инвестиционно предложение, която присмам 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, наричана за краткост Наредбата за ОС и на основание чл.6а, т.2 от същата, Ви уведомявам следното:

Инвестиционно предложение „Изграждане на две жилищни сгради, барбекю и басейн в ПИ с идентификатор 61056.78.5 по КК на с. Равда, местност „Чатал тепе“, община Несебър“ попада в обхвата на чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС.

За имотът, предмет на ИП са налични следните документи:

- Писмо с изх. № ПД-2598(1)/22.10.2019г., издадено от Директора на РИОСВ-Бургас за ИП „Изграждане на склад, с администрация и обществено обслужване в ПИ с ид. 61056.78.5 по КК на с. Равда, местност „Чатал тепе“, община Несебър, с възложител: „Нектар Натура“ ООД, с което е определил, че дейностите свързани с реализацията на ИП не попадат в позициите на Приложения № 1 и № 2, съответно към чл. 92 и чл. 93 от Закона за опазване на околната среда (ЗООС) и не подлежат 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 оценка на въздействието върху околната среда), както и че не е необходимо провеждане на процедури по реда на Глава втора от Наредбата за ОС;

- Решение № КЗЗ-14/20.07.2023г., на Комисията за земеделските земи, с което е променено предназначението на 2 499 кв. м, земеделска земя, представляваща ПИ с идентификатор 61056.78.5, за изграждане на обект „Склад с администрация и обществено обслужване“;

- Писмо с изх. №ПД-2267(1)/26.08.2024 г. издадено от Директора на РИОСВ-Бургас за план „Изменение на ПУП-ПЗ за ПИ с идентификатор 61056.78.5 по КК на с. Равда,



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



местност „Чатал тепе“, община Несебър“, с възложител: Денка Заемджикова, 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 и че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС. С писмото е разгледано промяна в отреждането на имота от „за склад с администрация и обслужване“ на „за жилищно строителство и общественно обслужване“ и промяна в устройствените показатели;

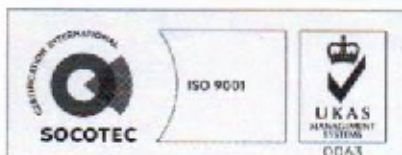
- Заповед № 3632/11.11.2024г., за одобрен ПУП-ПЗ за ПИ с идентификатор 61056.78.5 по КК на с. Равда, местност „Чатал тепе“, община Несебър, издадена от Кмета на община Несебър.

С настоящото инвестиционно предложение се предвижда изграждане на две еднофамилни жилищни сгради, сграда - барбекю и басейн в ПИ с идентификатор 61056.78.5 по КК на с. Равда, местност „Чатал тепе“, община Несебър. Сградите са проектирани на един етаж, с капацитет за около 6 човека. В границите на имота ще се осигурят шест паркоместа. Предвижда се по всички граници на имота да се изгради ограда, с плътна част с височина до 0,60 м над средна кота прилежащ терен и декоративни папа. Имотът ще се водоснабди от съществуващ уличен водопровод в района (ПЕВП ф250, Ет ф200 или Ет ф125, преминаващи по прилежащите на имота улици, видно от писмо № ТД-3271-1/14.01.2025г., отразено във визата за проектиране), чрез изграждане на ново водопроводно отклонение. Формираните битово-фекални отпадъчни води ще се отвеждат в канализационната система в района (БФ 200, преминаваща по прилежащата на имота улица). Имотът е с площ 2499 кв. м, урбанизирана територия, с НТП „незастроен имот за жилищни нижди“.

На основание чл. 140, ал. 1 от ЗУТ Гл. архитект на Община Несебър е издал виза за проектиране на жилищна сграда в ПИ с идентификатор 61056.78.5 по КК на с. Равда, местност „Чатал тепе“, община Несебър в рамките на предвиденото застрояване с ПУП-ПЗ, одобрен със Заповед № 3632/11.11.2024 г. при спазване на следните устройствени показатели на застрояване: К плътност – 30%, Кинт – 1.5, Височина до 12 м., Пл. озеленяване мин. 50%.

Дейностите, свързани с реализация на инвестиционното предложение не попадат в позициите на Приложения № 1 и № 2, съответно към чл. 92 и чл. 93 от Закона за опазване на околната среда (ЗООС) и не подлежат 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 оценка на въздействието върху околната среда).

Имотът не попада в границите на защитени територии, по смисъла на Закона за защитените територии, както и не попада в границите на защитени зони, определени по реда на Закона за биологично разнообразие (Натура 2000). Най-близо (0,71 км) са разположени защитени зони BG0002043 „Емине“ за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-560/21.08.2009 г. (ДВ, бр. 69/2009 г.), изм. със Заповед №РД-76/28.01.2013 г. (ДВ, бр. 10/2013 г.), изменена и допълнена със Заповед № РД-721/28.09.2023г. (ДВ, бр.



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



83/2023г.), всички на министъра на околната среда и водите и BG0000574 „Ахелой-Равда-Несебър“ за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, обявена със Заповед №РД-400/12.06.2016г. (ДВ, бр. 58/2016г.), изм. и доп. със Заповед № РД-720/28.09.2023г. (ДВ, бр. 83/2023г.) и двете на министъра на околната среда и водите.

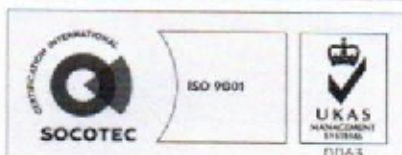
Предвид гореизложеното, отчитайки местоположението на имота (извън границите на защитена зона), приключилите процедури и характера на инвестиционното предложение, считам че при реализацията му няма вероятност от отрицателно въздействие върху посочените по-горе близкостоящи защитени зони. В тази връзка 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 дюни 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 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. „Перуцица“ 67, ет.3, п.к.388
Тел: +359 56 813205, Факс: +359 56 813 200
e-mail: riosvbs@unacs.bg
www.riosvbs.com

