



## РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

ИЗХ. № ПД-637 (2) 05. 03. 2025  
ГР. БУРГАС,

ДО  
„МАРСО С и Д“ ООД

Чрез Калоян Матеев – пълномощник

Гр. Бургас

КОПИЕ ДО  
ОБЩИНА НЕСЕБЪР

**Относно:** инвестиционно предложение „Изграждане на жилищна сграда в УПИ Х-456, кв. 22А по плана на с. Равда (ПИ с идентификатор 61056.502.608 по КК на с. Равда), община Несебър“, с възложител „МАРСО С и Д“ ООД

Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-637/2025г. в РИОСВ-Бургас за цитираното инвестиционно 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, наричана за краткост *Наредбата за ОС* и на основание чл. 6а, т. 2 от същата, Ви уведомявам следното:

Инвестиционно предложение „Изграждане на жилищна сграда в УПИ Х-456, кв. 22А по плана на с. Равда (ПИ с идентификатор 61056.502.608 по КК на с. Равда), община Несебър“ попада в обхвата на чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС.

Предвижда се изграждане на жилищна сграда в УПИ Х-456, кв. 22А по плана на с. Равда (ПИ с идентификатор 61056.502.608 по КК на с. Равда), община Несебър. Видно от приложено копие на Скица на поземлен имот № 15-393115-10.04.2023г. (149/10.05.2023г.), издадена от СГКК – Бургас, процедираният имот е с трайно предназначение на територията: урбанизирана, НТП: ниско застрояване (до 10м) и площ 625 кв. м. Водоснабдяването на новопроектираната сграда с вода за питейно-битови нужди ще се осъществи посредством водопроводно отклонение към съществуващата водопроводна мрежа. Формираните, при експлоатация на обекта, битово-фекални отпадъчни води ще се включат в канализационната мрежа на населеното място.

Със Заповед № 979/04.12.2007г. на Кмета на Община Несебър е одобрено изменение на подробния устройствен план, в частта му план за застрояване, за УПИ Х-456, находящ се в кв. 22А по плана на с. Равда, с който план се променя устройствената зона на имота от „Жм“ на „Жс“ и устройствените показатели: плътност = 43%, Книт = 1,9, максимална височина до 12,50м и минимално озеленена площ 40%.

На основание чл. 140 от ЗУТ Главният архитект на Община Несебър е издал Виза, с която допуска проектиране на жилищна сграда в УПИ Х-456, кв. 22А по плана 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](mailto:riosvbs@unacs.bg)

[www.riosvbs.com](http://www.riosvbs.com)





община Несебър, ПИ с идентификатор 51500.502.608 по КК на с. Равда, община Несебър, при спазване условията на чл.38 от ЗУТ и в рамките на предвиденото застрояване с ПУП-ПЗ, одобрено със Заповед № 979/04.12.2007г. при спазване на следните устройствени показатели: Кпл.  $\leq 43\%$ , Кинт  $\leq 1,9$ , Н  $\leq 12,50$  м, Позел.  $\geq 40\%$ .

За целите на инвестиционното предложение се предвижда частично изменение на ПУП-ПЗ за имота с цел промяна на ограничителните линии на застрояване, както и да се промени коефициента на застрояване (Кплътност) от 43% на 70% и коефициент на озеленена площ от 40% на 30%.

Посочените по-горе дейности, 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 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 задължителна оценка на въздействието върху околната среда).

УПИ Х-456, кв. 22А по плана на с. Равда (ПИ с идентификатор 61056.502.608 по КК на с. Равда), община Несебър **не попада** в границите на защитена територия, определена по смисъла на Закона за защитените територии, както и **не попада** в границите на защитени зони, по смисъла на Закона за биологичното разнообразие. Най-близо разположените защитени зони са: 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 и BG0002043 „Емине“ за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-560/21.08.2009г. (обн. ДВ, бр. 69/2009г.), изм. и доп. със Заповед № РД-76/28.01.2013г. (обн. ДВ, бр.10/05.02.2013г.), изм. и доп. със Заповед № РД-721/28.09.2023г. (ДВ, бр. 83/2023г.) всички на министъра на околната среда и водите.

Предвид гореизложеното, отчитайки местоположението на имота, обема и характера на заявеното инвестиционно предложение, считам че при реализацията му няма вероятност от отрицателно въздействие върху описаните по-горе най-близо разположени 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 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.*

**ПАВЕЛ МАРИНОВ**

Директор на РИОСВ – Бургас



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](mailto:riosvbs@unacs.bg)

[www.riosvbs.com](http://www.riosvbs.com)

