



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

ИЗХ. № ПД-931 (1)

24. 03. 2025

ГР. БУРГАС

ДО

„ГАРАНТ ТУРИСТ С. И В.“ ЕООД

УЛ. „ОТЕЦ ПАИСИЙ“ № 25

ГР. НЕСЕБЪР

КОПИЕ ДО

ОБЩИНА НЕСЕБЪР

Относно: инвестиционно предложение „Изграждане на апартхотел в УПИ II, кв. 786 по плана на град Несебър (ПИ с идентификатор 51500.502.20 по КК), община Несебър“ с възложител: „Гарант Турист С. и В.“ ЕООД

Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-931/2025г. 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 апартхотел в УПИ II, кв. 786 по плана на град Несебър (ПИ с идентификатор 51500.502.20 по КК), община Несебър“ попада в обхвата на чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС.

Представена е Заповед № 390/06.11.2015г., издадена от Кмета на общ. Несебър за одобрено изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ I, кв. 786 по плана на гр. Несебър, общ. Несебър (съответстващ на ПИ с ид. 51500.501.18 и 51500.502.20 по КК), с цел разделяне на имота на 2 нови УПИ: УПИ I, отговарящ на ПИ с ид. 51500.501.18, с площ 4654 кв. м и УПИ II, отговарящ на ПИ с ид. 51500.501.20, с площ 1412 кв. м – **предмет на настоящото ИП**. За новообразуваните УПИ се установява устройствена зона „Смесена централна зона (Ц)“, с показатели на застрояване: Кплътност - 60%; Кинтензивност - 2,50; Нмакс ≤ 21,00 м, мин. озеленена площ 20%.

С настоящото инвестиционно предложение се предвижда изграждане на апартхотел на 5 надземни етажа и 2 подземни - сутерен - 1 и сутерен -2 в УПИ II, кв. 786 по плана на град Несебър (ПИ с идентификатор 51500.502.20 по КК), община Несебър. В сградата ще бъдат обособени 33 бр. апартаменти, 1 бр. магазин на две нива - партер и сутерен -1 и 1 бр. кафе-аператив на ниво партер. В рамките на имота ще бъдат обособени 55 бр. паркоместа - 15 бр. ситуирани на терена и 40 бр. в подземен паркинг, достъпни чрез рампа. В границите на ПИ с идентификатор 51500.502.20 по КК на град Несебър, община Несебър попадат сгради с идентификатори 51500.502.20.1, 51500.502.20.2 и 51500.502.20.3, **които ще бъдат премахнати**. Имотът е част от регулацията на гр. Несебър (ул. „Хан Крум“ № 1).



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



На основание чл. 140 от ЗУТ, Гл. архитект на община Несебър е издал виза, с която е допуснал проучване и пректиране на „Апархотел“ в имота в рамките на предвидено застрояване, при спазване на следните показатели: Кплътност - 60%; Кинтензивност - 2,50; Нмакс ≤ 21,00 м, мин. озеленена площ 20%.

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, по смисъла на Закона за биологично разнообразие (Натура 2000). Най-близо (на 0,07 км) са разположени защитени зони 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 „Еминс“ 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. 83/2023г.), всички на министъра на околната среда и водите.

Предвид гореизложеното, отчитайки местоположението на имота (извън границите на защитени зони) и характера на инвестиционното предложение, считам че при реализацията му няма вероятност от отрицателно въздействие върху посочените 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.**

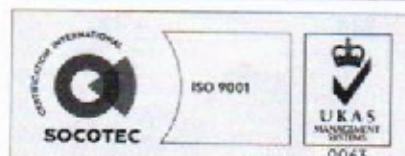
След извършена проверка по наличната към момента в РИОСВ-Бургас цифрова информация и модели за разпространение на дюни природни местообитания по Черноморското крайбрежие, е установено, **че в имота няма пясъчни дюни.** Настоящото становище по отношение на пясъчните дюни, предвид Заповед № РД-299/29.03.2013г.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

