



# РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

## Министерство на околната среда и водите

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

ИЗХ. № ПД-915 (1) 28.05.2025  
ГР. БУРГАС

ДО  
„БУЛКОСТА ИНВЕСТ“ ЕООД  
ХОТЕЛ „НЕПТУН БИЙЧ“  
КК „СЛЪНЧЕВ БРЯГ“  
ГР. НЕСЕБЪР

КОПИЕ ДО  
ОБЩИНА НЕСЕБЪР

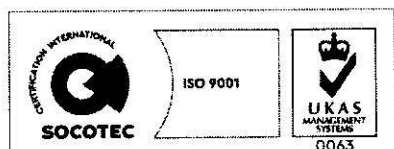
**ОТНОСНО:** инвестиционно предложение: „Изграждане на жилищна сграда с басейн и подземен гараж, в УПИ I, кв. 10 по плана на град Свети Влас (ПИ с идентификатор 11538.3.153 по КК на град Свети Влас, община Несебър)“ с възложител: „Булкоста Инвест“ ЕООД

Във връзка с внесеното от Вас уведомление с вх. № ПД-915/13.03.2025 г. в РИОСВ-Бургас за горещитираното ИП, 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 е предмета и целите на опазване на защитените зони - Наредбата за ОС, на основание чл. 6а, т. 2 от същата Наредба, Ви уведомявам за следното:

ИП: „Изграждане на жилищна сграда с басейн и подземен гараж, в УПИ I, кв. 10 по плана на град Свети Влас (ПИ с идентификатор 11538.3.153 по КК на град Свети Влас, община Несебър)“, *попада* в обхвата на чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС.

С настоящото инвестиционно предложение се предвижда изграждане на три жилищни сгради-А, В и С, с басейн и подземен гараж, в УПИ I, кв. 10 по плана на град Свети Влас (ПИ с идентификатор 11538.3.153 по КК на град Свети Влас, община Несебър). Сгради А и В ще включват подземен етаж с гаражи, един надземен, четири типови и един тавански етаж. Сграда С ще включва приземен етаж с жилища, четири типови и един тавански етаж. Жилищата на приземното ниво ще разполагат с веранди и озеленени дворове. Към Сграда А ще бъдат изградени две жилища със самостоятелен вход отвън на приземен етаж, които правят прехода между подземната част с гаража и нивото на терена при басейна. Ще бъдат обособени 107 бр. открити паркоместа, организирани в четири паркинга по периферията на имота към улиците и 95 бр. паркоместа в подземни гаражи. За подземния гараж ще бъдат изградени рампи от север и от изток. Ще се обособят 13 бр. инвалидни паркоместа, разположени до достъпните входове. Ще бъдат обособени 100 бр. места за велосипеди в подземния гараж, при входовете, в двора и в помещение за общи нужди на ниво 0.

Съгласно Удостоверение с изх. № Н2-УТ-3020-001/23.05.2023 г. издадено от Главен експерт в отдел УТ на Община Несебър, ПИ 11538.3.153 по кадастралната карта на гр. Свети Влас, община Несебър е идентичен с УПИ I-3117, 3118, 3032, 3055, 3056, кв. 10 по действащия регулационен план на „Юрта под пътя“ в гр. Свети Влас, община Несебър е урбанизиран имот с



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)



влизането в сила на регулационния план за местност „Юрта под пътя“ в землището на град Свети Влас.

На основание чл. 140 от ЗУТ, гл. архитект на община Несебър е издал виза, с която е допуснал проучване и пректиране на жилищни сгради в УПИ I-3117, 3118, 3032, 3055, 3056 /11538.3.153/, кв. 10 по плана на КЗ между „Санаториума“ и гр. Свети Влас-юг, м. „Юрта-под пътя“, землище гр. Свети Влас, при Кплътност-30%; Кинт.-1,5; минимално озеленяване-50%; Нкорниз-15 м.

Съгласно изходни данни на „ВиК“ ЕАД-гр. Бургас в приложената виза, по прилежащата на имота улица преминават водопровод и канализация, към който сградата ще се присъедини.

Предвидените дейности, свързани с реализация на инвестиционно предложение /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 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.

Теренът, предвиден за реализация на ИП, **не попада** в границите на защитени територии, определени по смисъла на Закона за защитените територии и **не попада** в границите на защитени зони /ЗЗ/, определени по смисъла на Закона за биологичното разнообразие /ЗБР/ (Натура 2000 места). Най-близко /на около 0,24 км/ е защитена зона за опазване на дивите птици BG0002043 „Емине“ определена съгласно чл. 6, ал. 1, т. 1 и 2 от ЗБР и обявена със Заповед № РД-560/21.08.2009 г. (ДВ, бр. 69/2009г.), изм. със Заповед № РД-76/28.01.2013г. /обн. ДВ бр.10/2013г./, изм. и доп. със Заповед № РД-721/28.09.2023 г. (ДВ, бр. 83/03.10.2023г.) всичките на министъра на околната среда и водите.

С оглед гореизложеното, отчитайки местоположението, обема и на заявеното ИП, при реализацията му **няма вероятност от отрицателно въздействие** върху най-близко разположената защитена зона за опазване на дивите птици BG0002043 „Емине“ от мрежата Натура 2000, по отношение на:

- пряко или косвено унищожаване, увреждане или фрагментиране на местообитания на видове птици, предмет на опазване в защитена зона, тъй като се засяга урбанизирана територия и в тази връзка с реализацията на ИП няма да доведе до значителни изменения, които да окажат сериозни отрицателни въздействия върху местообитанията на видове птици, предмет на опазване в зоната;

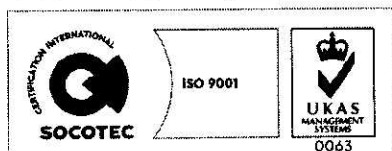
- трансформация на местообитания на видове, безпокойство или прогонване на видове, предмет на опазване в защитена зона;

- нарушаване целостта и целите на опазване на защитената зона, предвид обстоятелството, че имота е разположен в територия с реализирани планове и установени транспортно-комуникационна система и инженерни мрежи;

- нарушаване кохерентността между съседни защитени зони, предвид местоположението и характерът на ИП;

- възникване на отрицателен кумулативен ефект върху защитените зони, 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 заявеното ИП: „Изграждане на жилищна сграда с басейн и подземен гараж, в УПИ I, кв. 10 по плана на град Свети Влас (ПИ с идентификатор 11538.3.153 по КК на град Свети Влас, община Несебър)“ **преценката на компетентния орган е, че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.**



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)



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-299/29.03.2013г. 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.

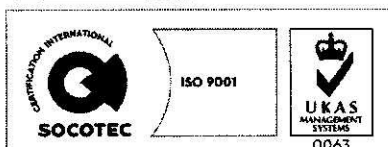
РИОСВ-Бургас Ви обръща внимание на следното: обектът предмет на инвестиционното предложение да се въведе в експлоатация след осигурено включване на отпадъчните води към канализационната система на „Равда-Сл.бряг-Несебър“, при сключен договор с оператора на канализационната система.

*Настоящото писмо се отнася само за заявените параметри на ИП 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 ИП 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)

