



## РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

### Министерство на околната среда и водите

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

ИЗХ. № ПД-1387 (6)

ГР. БУРГАС

13. 11. 2023

ДО

„РЕАЛ СТРОЙ 2010“ ЕООД

ГР. БУРГАС, УЛ. „ХАН АСПАРУХ“ № 3, ЕТ. 3

КОПИЕ ДО

ОБЩИНА НЕСЕБЪР

ОТНОСНО: инвестиционно предложение „Изграждане на жилищна сграда в УПИ III, кв. 14 по плана на м. „Кокалу“, гр. Несебър (ПИ с идентификатор 51500.85.41 по КККР), община Несебър и улични водопровод и канализация за обслужване на имота“, с възложител „РЕАЛ СТРОЙ 2010“ ЕООД

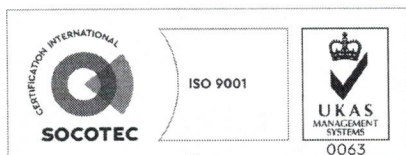
Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-1387/2023 г. в РИОСВ-Бургас за инвестиционното предложение, която приемам като уведомление по чл. 10, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените зони - *Наредбата за ОС*, на основание чл. 6а, т. 2 от същата Наредба, Ви уведомявам за следното:

Инвестиционно предложение „Изграждане на жилищна сграда в УПИ III, кв. 14 по плана на м. „Кокалу“, гр. Несебър (ПИ с идентификатор 51500.85.41 по КККР), община Несебър и улични водопровод и канализация за обслужване на имота“, попада в обхвата на чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС.

За УПИ III, кв. 14 по плана на м. „Кокалу“, гр. Несебър (ПИ с идентификатор 51500.85.41 по КК), община Несебър /придобен идентификатор 51500.85.4 и 51500.85.12/, предмет на настоящото предложение, е налично следното:

- Писмо с изх. № 7303/07.10.2013 г., с което Директорът на РИОСВ-Бургас е определил, че за „ПУП-ПЗ за поземлен имот № 51500.85.4, м. „Кокалу“, землище гр. Несебър, община Несебър“, с цел промяна предназначението на земеделска земя за неземеделски нужди и последваща реализация на жилищна курортна застройка, не може да се потвърди, че с реализацията на конкретния план не се очертава рамката на бъдещо развитие на инвестиционни предложения, които да попадат в позициите на Приложения № 1 и 2, съответно към чл. 92 и чл. 93 от Закона за опазване на околната среда (ЗООС) и същото становище не може да послужи за промяна предназначението и/или начина на трайно ползване на земята.

- Писмо с изх. № 7303/10.01.2014 г., с което Директорът на РИОСВ-Бургас е определил, че „ПУП-ПЗ за поземлен имот № 51500.85.4, м. „Кокалу“, землище гр. Несебър, община Несебър“, не е изрично посочен в позициите на Приложения № 1 и 2 на Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми и не са налични данни, че с реализацията на предвидения план се очертава рамката на бъдещо развитие на



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)





инвестиционни предложения, които попадат в позициите на Приложения № 1 и 2, съответно към чл. 92 и чл. 93 от ЗООС и не подлежи на регламентираните с Глава шеста от ЗООС процедури по екологична оценка и/или оценка на въздействието върху околната среда, както и не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредба 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 (Наредба за ОС).

- Заповед № 271/03.08.2015 г., издадена от зам. кмета на Община Несебър, с което се одобрява ПУП-ПЗ за ПИ 51500.85.4 по КК на гр.Несебър, м. „Кокалу“ за отреждане на имота „За курортно и жилищно строителство, установяване на устройствена зона „Ок“ и устройствени показатели, както следва: плътност на застрояване – 30%, Кинт – 1.5, мин. озеленена площ – 50%, Височина до 15.00 м.

- Решение № К33-08/29.02.2016 г. на Комисията за земеделските земи към МЗХ, влязло в сила на 26.06.2016 г. за промяна предназначението на 1101 кв. м земеделска земя в обхвата на имот 51500.85.4 землище на гр.Несебър, м. „Кокалу“, община Несебър за изграждане на обект: „Курортно и жилищно строителство“, съгласно влязъл в сила ПУП-ПЗ.

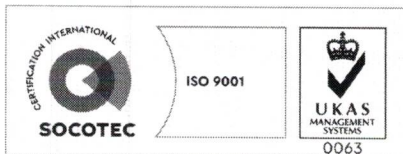
- Решение № 1148 на Общински съвет - Несебър, т. 26 от Протокол № 40/05.09.2019 г. е одобрен ПУП-ПР за кадастрални райони 51500.77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, м. „Кокалу“, землище гр. Несебър за урегулиране на имотите и отреждането им „За жилищно-курортно строителство и обслужващи функции“. Предвиждат се УПИ с отреждане за трафопостове и за търговия и техническа инфраструктура. Осигуряват се трасета с необходимите габарити за изграждане на улици и паркинги в посока север-юг и изток-запад в разглежданата територия. Образуват се 11 нови квартала – кв. 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 и 22. В цитираното решение са разгледани и 51500.85.4 и 51500.85.12 по КККР, като от първия се отнемат 19 кв.м за улица и инфраструктура (ПИ 51500.85.28 по КККР) , като се отрежда с нов номер по КККР, 51500.80.41, а 51500.85.12, след прилагане на предвидената улична регулация се отрежда за улици и инженерна инфраструктура, като се отрежда и нов номер по КККР 51500.85.26.

- Становище с изх. № Н2-УТ-3284-001/07.06.2023 г. от главния архитект на община Несебър, ПИ 51500.85.41 по КККР, м. „Кокалу“, община Несебър, попада в зона за „нови урбанизирани територии“ по действащия ТУП на общината, одобрен със Заповед № 104/19.12.1997 г.

С настоящото инвестиционното предложение се предвижда изграждане на многофамилна жилищна сграда в УПИ III, кв. 14 по плана на м. „Кокалу“, гр. Несебър (ПИ с идентификатор 51500.85.41 по КК), община Несебър. Конструкцията на сградата ще е монолитна, стоманобетонна, с тухлена застрояка и плосък покрив. Сградата е предвидена на 5 етажа с 20 бр. апартаменти, с общ капацитет 66 бр. обитатели. В рамките на имота са предвидени 20 паркоместа.

Транспортно-комуникационният достъп до имота е осигурен от общинската улична мрежа. Водоснабдяването на новопредвидената жилищна сграда ще се осъществява от новопредвиден уличен водопровод с дължина 40,00 м, който ще се положи в сервитута на прилежащата улица –ПИ с идентификатор 51500.85.26 по КК на град Несебър /НТП За второстепенна улица/. Трасето на водопровод ще се положи подземно, в изкоп, като водовземането ще е от съществуващ водопровод ПЕВП Ф250.

За заустване на формираните битово-фекални отпадъчни води от имота, се предвижда изграждане на улична канализация с дължина 65 м, която ще се положи подземно в сервитута на ПИ с идентификатор 51500.85.26 по КК на град Несебър /НТП За второстепенна улица/. Обекта ще се изпълни от тръби PP DN/OD 315.



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)





Посочените по-горе дейности, свързани с реализацията на настоящото инвестиционно 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 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.

УПИ III, кв. 14 по плана на м. „Кокалу“, гр. Несебър (ПИ с идентификатор 51500.85.41 по КKKP), общ. Несебър не попада в границите на защитени територии, определени по реда на Закона за защитените територии и в защитени зони по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (Натура 2000 места). Най-близко /на 0,33 км/ са разположени защитена зона BG0000574 „Ахелой-Равда-Несебър“ за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, обявена със Заповед №РД-400/12.06.2016 г. (ДВ, бр. 58/2016 г.), изменена и допълнена със Заповед № РД-720/28.09.2023 г. (ДВ, бр. 83/2023 г.) на министъра на околната среда и водите и защитена зона BG 0002043 „Емине“ за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-560/21.08.2009 г. (ДВ, бр. 69/2009 г.), изменена със Заповед №РД-76/28.01.2013 г. (ДВ, бр. 10/2013 г.), изменена и допълнена със Заповед № РД-721/28.09.2023 г. (ДВ, бр. 83/2023 г.), всички на на министъра на околната среда и водите.

Предвид гореизложеното, отчитайки местоположението (извън защитени зони) и характера на настоящото инвестиционно предложение (жилищно строителство), считам че при реализацията му, няма вероятност от отрицателно въздействие върху цитираните 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.**

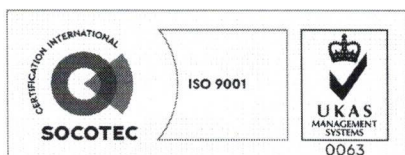
След проверка по наличната към момента в РИОСВ-Бургас цифрова информация и модели за разпространение на дюни природни местообитания по Черноморското крайбрежие, е установено, че УПИ III, кв. 14 по плана на м. „Кокалу“, гр. Несебър (ПИ с идентификатор 51500.85.41 по КKKP), общ. Несебър няма характеристика на пясъчни дюни. Цитираното становище, 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 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)



