



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

ИЗХ. № ПД-421

ГР. БУРГАС

14. 02. 2025

ДО „ФОРТ НОКС“ ООД
БУЛ. „ЦАРИГРАДСКО ШОСЕ“ № 90
РАЙОН МЛАДОСТ
ГР. СОФИЯ

КОПИЕ
ОБЩИНА НЕСЕБЪР

Относно: План „Частично изменение на ПУП-ПЗ за ПИ с идентификатор 11538.12.29 по КК на гр. Свети Влас, м. „Варницата“, община Несебър“, с възложител: „ФОРТ НОКС“ ООД

Във връзка с Ваше уведомление с вх. № ПД-421/31.01.2025 г. в РИОСВ-Бургас за горещитирания план, 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 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:

План: „Частично изменение на ПУП-ПЗ за ПИ с идентификатор 11538.12.29 по КК на гр. Свети Влас, м. „Варницата“, община Несебър“, **попада** в обхвата на чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС.

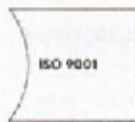
Със Заповед № 359/09.05.2008 г. на Община Несебър, съгласно протоколи №3/13.02.2008г. и № 6/19.03.2008г. на ОЕСУТ, е одобрен ПУП-ПЗ за имот с идентификатор 11538.12.29 по КК на землище гр. Свети Влас, находящ се в м. „Варницата“, целият на площ 3710 кв.м, с който план имотът се отрежда за „Жилищни сгради“ – устройствена зона „Жм“ при устройствени показатели: Кплътност =30%; Кинт = 1,20; максимална височина 10,00м и минимално озеленена площ 60%.

С Решение № БС-112-ПР/15.08.2023 г. Директорът на РИОСВ Бургас е постановил да не се извършва оценка въздействието върху околната среда за ИП „Изграждане на две жилищни сгради в ПИ с идентификатор 11538.12.29 по КК на гр. Свети Влас, община Несебър“.

С Решение № К33-10 от 20.06.2024г. на Комисията за земеделските земи се променя предназначението на 3709 кв.м земеделска земя, девета категория, неполивна, върху която е построен обект/започнато строителство на „Построени са едноетажни масивни търговски обекти /магазини/ - 3броя, с приблизителна площ около 80-90 кв.м на единия обект“ и върху която ще се изгражда обект „Жилищно строителство“, поземлен имот с идентификатор 11538.12.29 по ККР на гр. Свети Влас, м. „Варницата“, община Несебър, област Бургас, при граници, посочени в приложените скица и влязъл в сила ПУП-ПЗ.

Съгласно Скица № 15-447537/26.04.2023г. на СГКК-гр. Бургас, ПИ с идентификатор 11538.12.29 по КК на гр. Свети Влас, община Несебър е с площ 3709 кв.м, ТПТ „Урбанизирана“, НТП „Незастроен имот за жилищни нужди“. С настоящото частично изменение на ПУП-ПЗ за разглеждания имот се предвижда промяна на устройствената зона от „Жм“ в „Жс“. Тъй като имотът попада в зона „Б“ по ЗУЧК, се въвеждат градоустройствени показатели за застрояване, както следва: плътност =30%; Кинт =1,5; максимална височина до 15м. (5 ет.) и минимално озеленяване-50%. Предвижда се свободно застрояване.

Предвид наличните данни Ви уведомяваме, че предвиденото изменение на плана не очертава рамката на бъдещо развитие на инвестиционни предложения, които попадат в



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



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 задължителна оценка на въздействието върху околната среда.

Теренът, предвиден за реализация на плана, **не попада** в границите на защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии, но **попада** в границите на 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.

При извършената проверка за допустимост по смисъла на чл.12, ал. 2 и ал. 3, във връзка с чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС се установи, че предвидения план е допустим спрямо:

- режимът на дейности в защитена зона за опазване на дивите птици BG0002043 „Емине“, определен със заповедта по чл.12, ал.6 от ЗБР.

С оглед гореизложеното, отчитайки местоположението, обема и характера на заявения план, при реализацията му **няма вероятност от отрицателно въздействие върху защитена зона BG0002043 „Емине“** от мрежата Натура 2000, **по отношение на:**

- пряко или косвено унищожаване, увреждане или фрагментиране на природни местообитания и местообитания на видове, предмет на опазване в защитена зона;

- 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;

- нарушаване кохерентността между съседни защитени зони;

- възникване на отрицателен кумулативен ефект върху защитената зона, 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 заявения план „Частично изменение на ПУП-ПЗ за ПИ с идентификатор 11538.12.29 по КК на гр. Свети Влас, м. „Варницата“, община Несебър“ **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 дюнни природни местообитания по Черноморското крайбрежие е установено, че в терена **няма пясъчни дюни**. Настоящото произнасяне по отношение на пясъчните дюни, предвид Заповед № РД-299/29.03.2013 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.

С документацията е приложено Задание за ЧИ на ПУП-ПЗ в обхвата на горепитирания имот, което може да бъде прието от Община Несебър като становище по чл.125, ал.7 от ЗУТ.

Настоящото писмо се отнася само за заявените параметри на план 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 план 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, м. Масмур, 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

