



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Министерство на околната среда и водите
Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

4.9.2026 г.

X ПД-2592-4/04.09.2026 08:...

Подписано от: RENETA GEORGIEVA KENAYOVA

ДО

„КОНСУМАТИВ“ ООД

КК „СЛЪНЧЕВ БРЯГ“, ОКОЛОВРЪСТЕН ПЪТ,

МЕСТНОСТ „ИНДЖЕКЪЙСКО БЛАТО“,

СКЛАДОВА БАЗА КОНСУМАТИВ, ОБЩИНА НЕСЕБЪР

КОПИЕ ДО

ОБЩИНА НЕСЕБЪР

Относно: План: „Частично изменение на ПУП-ПРЗ на VII-439, кв.3502, по плана на КК „Слънчев бряг-запад“, идентичен с ПИ с идентификатор 51500.507.223 по КК на „Слънчев бряг-запад“, община Несебър“, с възложител: „КОНСУМАТИВ“ ООД

Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-2592/2026г. в РИОСВ-Бургас за цитирания план, 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:

План „Частично изменение на ПУП-ПРЗ на VII-439, кв.3502, по плана на КК „Слънчев бряг-запад“, идентичен с ПИ с идентификатор 51500.507.223 по КК на „Слънчев бряг-запад“, община Несебър попада в обхвата на чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС.

С настоящото частично изменение на VII-439, кв.3502, по плана на КК „Слънчев бряг-запад“, идентичен с ПИ с идентификатор 51500.507.223 по КК на „Слънчев бряг-запад“, община Несебър се предвижда промяна на отреждането от „За курортно строителство“ на „За жилищно строителство и търговия“ при запазване на зона Ок.

VII-439, кв.3502, идентичен с ПИ с идентификатор 51500.507.223 е урбанизирана територия с НТП Незастроен имот за курортно-рекреационен обект и площ 1899 кв.м.

Съгласно ЗРП „Слънчев бряг-запад“ в имота е предвидено нискоетажно свободно курортно застрояване при следните градоустройствени показатели: макс.плътност – 20 %, макс.етажност – 3 ет., Кинт – 0,80, мин.озеленяване – 60 % в зона Ок /предимно курортно застрояване/.

По отношение на ПЗ се предвижда запазване начина на застрояване – свободно и промяна в характера на застрояване, като предлага средноетажно жилищно застрояване в курортна зона, при следните градоустройствени показатели:

-плътност на застрояване – 30 % /завишава се/



ISO 9001:2015

Certificate No: BG/1398Q/1411

гр. Бургас, к-с Лазур, ул. „Перушица“ 67, ет.3, п.к.388

Тел: +359 56 813205, Факс: +359 56 813 200

e-mail: office@riosv-burgas.bg

www.riosv-burgas.bg



- етажност Нкорниз – 15 м /завишава се/
- Кинт – 1,50 /завишава се/
- Мин.озеленяване – 50 % /намалява се/

Съобразно горното и предвид факта, че е приложено задание за проектиране за частично изменение на ПУП-ПРЗ на VII-439, кв.3502, по плана на КК „Слънчев бряг-запад“, идентичен с ПИ с идентификатор 51500.507.223 по КК на „Слънчев бряг-запад“, община Несебър, настоящото писмо да бъде прието от община Несебър като становище по чл. 125, ал. 7 от Закона за устройство на територията.

Предвид наличните данни Ви уведомяваме, че предложеното изменение на план не подлежи на регламентираните с Глава шеста от Закона процедури по преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка и/или задължителна екологична оценка.

Имотът предмет на плана не попада в границите на защитени територии, по смисъла на Закона за защитените територии и не попада в границите на защитени зони, определени по реда на Закона за биологичното разнообразие (Натура 2000). Най-близо /на 0,08 km/ е разположена защитена зона BG0002043 „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 на имотът извън границите на защитена зона и характера на плана, считам че при одобряването му, няма вероятност от отрицателно въздействие върху горепосочената най-близо разположена защитена зона. 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 извършената 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 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.

За всички бъдещи инвестиционни намерения е необходимо да уведомите РИОСВ-Бургас на най-ранен етап.

Настоящото писмо се отнася само за заявените параметри на плана 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 плана или на някои от обстоятелствата, при които е издадено настоящото писмо възложителят е длъжен да уведоми незабавно РИОСВ-Бургас за промените.

4.9.2026 г.

X инж.Зинка Стойкова

ИНЖ. ЗИНКА СТОЙКОВА

ДИРЕКТОР НА РИОСВ-БУРГАС

Signed by: ZINKA KIRILOVA STOYKOVA