



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

20.10.2026 г.

X ПД-3003-2/20.10.2026 08:...

Подписано от: RENETA GEORGIEVA KENAYOVA

ДО
ОБЩИНА НЕСЕБЪР
УЛ. „ЕДЕЛВАЙС“ № 10
ГР. НЕСЕБЪР

ОТНОСНО: План „Изработване на ПУП-ИПР за УПИ I-общ и УПИ II и ПУП-ПРЗ за ПИ 02703.501.594, кв. 13, с. Баня, Община Несебър“, с възложител Община Несебър

Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-3003/2026г. 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 „Изработване на ПУП-ИПР за УПИ I-общ и УПИ II и ПУП-ПРЗ за ПИ 02703.501.594, кв. 13, с. Баня, Община Несебър“, **попада в обхвата на чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС.**

Директора на РИОСВ-Бургас е издал писмо с изх. № ПД-3090(1)/10.10.2025 г., с което е определил, че инвестиционно предложение „Изграждане на жилищна сграда с магазин в ПИ с идентификатор 02703.501.594 по КК на с. Баня, община Несебър“ не попада в позициите на Приложения № 1 и 2, съответно към чл. 92 и чл. 93 от Закона за опазване на околната среда и не подлежи на процедури по реда на Глава шеста от ЗООС 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, както и че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.

По предвижданията на ЗРП на с. Баня в кв. 13, УПИ I-общ с площ 3227 кв.м е отреден за парк, а УПИ II с площ 4618 кв.м. – за училище.

Желанието на възложителя е за ПИ с идентификатор 02703.501.594 да се отреди нов УПИ IV-594 с цел изграждане на жилищна сграда за собствени нужди.

С изменението на Плана за регулация в кв. 13 се образуват следните нови УПИ:

- УПИ I-55 с площ 1995,7 кв.м. (било 3227 кв.м.) – за парк;
- УПИ IV-594 с площ 1477 кв.м. – жилищно строителство;
- УПИ II-56 с площ 4372,5 кв.м (било 4618 кв.м) – за училище.

С Плана за застрояване се установяват следните показатели за УПИ IV-594: Зона Жм; Плътност на застрояване – 60%; Етажност – 3 ет./h_{корниз} 10 м; Кинт – 1,20; Мин. озеленяване – 40%.



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



Предвид наличните данни, предвиденото изработване на плана не очертава рамката на бъдещо развитие на инвестиционни предложения, които попадат в 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.

Имотът предмет на инвестиционното предложение **не попада** в границите на защитена територия, по смисъла на Закона за защитените територии. **Попада** в границите на защитена зона, по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (Натура 2000 място). Най-близо (на 0,61 км) 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.), изм. със Заповед № РД-76/28.01.2013 г. (ДВ, бр. 10/2013 г.), изм. и доп. със Заповед № РД- 721/28.09.2023г. (ДВ, 83/2023г.), всички на министъра на околната среда и водите. При извършената проверка за допустимост по реда на чл. 12, във връзка с чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС се констатира, че реализацията на плана е **допустим** спрямо режима на защитената зона, определен със заповедта за обявяването и изменението и допълнението ѝ.

Предвид гореизложеното, отчитайки местоположението на имота (в регулационните граници на с. Баня,) 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.**

Съобразно горното и предвид факта, че сте приложили задание, моля настоящото писмо да бъде прието от община Несебър и като становище по чл.125, ал.7 от Закона за устройство на територията.

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 подзаконовни 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.

20.10.2026 г.

X инж.Зинка Стойкова

ИНЖ. ЗИНКА СТОЙКОВА
ДИРЕКТОР НА РИОСВ-БУРГАС
Signed by: ZINKA KIRILOVA STOYKOVA



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

