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

4.11.2026 г.

X ПД-3280-4/04.11.2026 10:...

Подписано от: RENETA GEORGIEVA KEHAYOVA

**ДО**
**„ТНМ КЪМПАНИ“ ЕООД**
**ГР. БУРГАС, УЛ. „ОХРИД“ № 3**

**КОПИЕ ДО**
**ОБЩИНА НЕСЕБЪР**

ОТНОСНО: Промяна по време на строителство на инвестиционно предложение „Жилищна сграда с апартаменти за сезонно ползване в УПИ I-3107, кв. 11 по плана на зона „Инцараки“, земл. гр. Несебър, идентичен с ПИ с идентификатор 51500.31.7 по КККР, община Несебър“ с възложител „ТНМ КЪМПАНИ“ ЕООД

Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-3280/2026 г. в РИОСВ-Бургас за промяната в 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:

Промяна по време на строителство на инвестиционно предложение „Жилищна сграда с апартаменти за сезонно ползване в УПИ I-3107, кв. 11 по плана на зона „Инцараки“, земл. гр. Несебър, идентичен с ПИ с идентификатор 51500.31.7 по КККР, община Несебър “, попада в обхвата на чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС.

Директорът на РИОСВ-Бургас е издал:

- писмо с изх. № ПД-706(6)/03.05.2018 г., с което е определил, че инвестиционно предложение „Изграждане на жилищна сграда с апартаменти за сезонно ползване в УПИ I-3107, кв. 11 /идентичен с ПИ с идентификатор 51500.31.7 по КККР/ по плана на гр. Несебър, 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 Закона 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.
- писмо с изх. № ПД-942-1/05.05.2026 г. за промяна по време на строителството на инвестиционно предложение „Жилищна сграда с апартаменти за сезонно ползване в УПИ I-3107, кв. 11 по плана на зона „Инцараки“, земл. гр. Несебър, идентичен с ПИ с идентификатор 51500.31.7 по КККР, община Несебър“, с което е определил, че промяната в инвестиционното предложение 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 Закона 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.

От гл. архитект на Община Несебър е издадено Разрешение за строеж № 196/16.05.2018 г., влязло в сила на 04.06.2018 г., презаверено на 18.10.2023 г., за строителство на „Жилищна сграда с апартаменти за сезонно ползване и ВиК домови отклонения в УПИ I-3107 /ПИ 51500.31.7/ в кв. 11 по плана на зона „Инцараки“, местност „Юрта-Балкана“, землище гр. Несебър“.

С промяната в инвестиционното предложение се предвижда:

– по северната, западната и източната граница на имота да се изгради ограда с плътен цокъл с височина до 60 см над прилежащия терен, която е свързана по ниво със съществуващата ограда по южната граница. По северната граница на оградата са предвидени две врати за автомобили и пешеходци. Ажурната част ще е от ламели. На места има разлика в нивата на околния терен и вътрешната нова вертикална планировка до ±35 см. Дължина на оградата – 131 м.

– басейн с обем до 100 м$^3$, с правоъгълна форма с размери в план 12.50х6.50 м и средна дълбочина 1.40 м. Предвиден е и малък детски кът, отделен от основната част.

– промяна по чл. 154 от ЗУТ на вертикалната планировка. За сграда с апартаменти за сезонно ползване в УПИ I-3107 в кв. 11 по плана на зона „Инцараки“, гр. Несебър, местност „Юрта-Балкана“, ПИ с идентификатор 51500.31.7 по КК на гр. Несебър, община Несебър се предвиждат следните промени: - изграждане на подпорни стени по източната граница. Новият проект не засяга терените северно и западно от сградата, променя се решението на вътрешното дворно пространство, което се понижава с около 75 см спрямо кота ±0.00 на сградата, оформяне на пространството с наклон в южна посока и добавяне на стълби на определени места.

Посочените по-горе дейности, свързани с реализацията на заявената промяна в 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 I-3107, кв. 11 по плана на зона „Инцараки“, земл. гр. Несебър, идентичен с ПИ с идентификатор 51500.31.7 по КККР, община Несебър не попада в границите на защитена територия, определена по реда на Закона за защитените територии и в защитена зона по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (Натура 2000 място). Най-близко (на 0,08 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.), 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 обстоятелството че сградата е в строеж, считам че при реализацията на описаната по-горе промяна, няма вероятност от отрицателно въздействие върху защитена зона BG0002043 „Емине” за опазване на дивите птици. 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 нова проверка по наличната към момента в РИОСВ-Бургас цифрова информация и модели за разпространение на дюнни природни местообитания по Черноморското

крайбрежие, Ви уведомявам, че ПИ с идентификатор 51500.31.7 по КККР на гр. 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.*

4.11.2026 г.

X инж.Зинка Стойкова

ДИРЕКТОР НА РИОСВ-БУРГАС
Signed by: ZINKA KIRILOVA STOYKOVA

Гр. Бургас, к-с „Лазур“, ул. „Перущица” № 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