



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

РЕШЕНИЕ № БС-73-ПР/ 19.06.2025г.

за преценяване на необходимостта от извършване на оценка на въздействието върху околната среда

На основание чл. 93, ал.1, т.1 във връзка с ал.3 и ал.6 от Закона за опазване на околната среда, чл. 7, ал. 1, чл. 8, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка на въздействието върху околната среда (Наредбата по ОВОС), чл. 31 ал. 4 и ал. 6 от Закона за биологичното разнообразие (ЗБР), чл.2, ал.1, т.1, чл.4, чл.6а, т.2, чл. 40, ал. 4 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка на съвместимостта на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените зони (Наредбата по ОС) и представена писмена документация от възложителя по приложение № 2 към чл. 6, от Наредбата за ОВОС и по чл.10, ал.1 и 2 от Наредбата за ОС с вх. № ПД-526(5) от 08.05.2025 г., както и получено становище от Регионална здравна инспекция, гр. Бургас (РЗИ-Бургас) с изх. № 10-139-1/21.05.2025 г.,

РЕШИХ

да не се извършва оценка на въздействието върху околната среда за инвестиционно предложение „Изграждане на двадесет жилищни сгради в ПИ с идентификатор 51500.77.104 (предишен идентификатор 51500.77.39) по КК на гр. Несебър, местност „Кокалу“, община Несебър“, което **няма вероятност** да окаже значително отрицателно въздействие върху околната среда, природните местообитания, популации и местообитания на видове, предмет на опазване в защитените зони и човешкото здраве

Възложител: „НЕСЕБЪР ПАРАДАЙЗ“ ООД
ГР. НЕСЕБЪР, УЛ. „ИВАН ВАЗОВ“ № 14

Кратко описание на инвестиционното предложение:

С настоящото инвестиционно предложение се предвижда изграждане на до 20 еднофамилни, жилищни сгради в ПИ с идентификатор 51500.77.104 по КК на град Несебър, местност „Кокалу“, община Несебър, при спазване на следните параметри за застрояване: Пзастр. до 40%; Кинт до 1,2; Височина до 10,00м; Позел. мин. 50%.

Съгласно изготвен ПУП-ПЗ, част ВиК, съгласуван с „ВиК“ ЕАД гр. Бургас с писмо с изх. № ТД-189-3/07.02.2025 г., водоснабдяването на имота с вода за питейни и противопожарни нужди ще се осъществи от новопроектиран уличен водопровод ПЕВП Ф125, който ще се свърже към съществуващ водопровод ПЕВП Ф 125, разположена на 25 метра западно от ПИ 51500.77.104, по КК на гр. Несебър, м-ст „Кокалу“ община Несебър. На 25м западно от имота има изградена и улична канализация PVC Ф 315.

С Решение № БС-38-ЕО/2007 г. за преценяване необходимостта от извършване на екологична оценка, Директорът на РИОСВ-Бургас е постановил, да не се извършва ЕО на план „Подробен устройствен план-План за регулация и застрояване за „Жилищно застрояване“ в поземлени имоти №077035 и №077036, местност „Кокалу“, землище гр. Несебър, община Несебър“.



гр. Бургас, к-с Лаур, ул. „Перущица“ 67, ет.3, п.к.388
Тел: +359 56 813205, Факс: +359 56 813 200
e-mail: riosvbs@unacs.bg
www.riosvbs.com



Със Заповед № 342/12.04.2007г. на зам. кмет на Община Несебър е одобрен проект за ПУП-План за застрояване на имоти с пл. № 077035 и пл. № 077036 по плана на землище на гр. Несебър, местост „Кокалу“ с отреждане за „ЖМ“ и установяване на следните градоустройствени показатели: плътност на застрояване = 40%, Кипг = 1,20 и минимално озеленена площ 50%.

С Решение № 4/18.04.2007 г., т. 171 на Комисията по чл. 17, ал. 1, т. 1 от 3033 към МЗГ, областна дирекция „Земеделие и гори“-гр. Бургас предназначението на имоти с пл. № 077035 и пл. № 077036 в землището на гр. Несебър, м. „Кокалу“ е променено за неземеделски пужди /за изграждане на обект „Жилищно строителство“/.

С влязло в сила Решение № 1148 на Общински съвет - Несебър по т.26 от Протокол № 40 от 05.09.2019г., на осн. чл. 129, ал. 1 от ЗУТ е одобрен ПУП - ПР за кадастрални райони 51500.77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86 в м. „Кокалу“ в землището на гр. Несебър, за територията между първокласен път 1-9 Бургас - Варна на север, военно поделение, кадастрални райони 51500.76 и 51500.87 в м. „Кокалу“ на изток, четвъртокласен път град Несебър - село Равда (ул. „Несебър“) на юг и на запад - границата между землищата на град Несебър и село Равда. С плана от имот с идентификатор 51500.77.39 е урегулиран УПИ IV-39 в кв. 21 с площ 12 575 кв.м (представляващ имот с идентификатор 51500.77.104), отреден „за жилищно- курортно строителство и обслужващи функции“.

Със Заповед № 3819/11.12.2024г. на заместник кмет при Община Несебър, съгласно ПУП-ПР, одобрен с Решение № 1148/05.09.2019г. на ОС - Несебър, за ПИ с идентификатор 51500.77.39 по ККР на гр. Несебър, м. „Кокалу“ на площ 13 997 кв.м се определят новообразувани поземлени имоти, както следва: 1. ПИ с идентификатор 51500.77.104 с площ 12575кв.м и с отреждане „за жилищно- курортно строителство и обслужващи функции“; 2. ПИ с идентификатор 51500.77.51 с площ 1463 кв.м с начин на трайно ползване: за второстепенна улица.

Съгласно Стаповище с изх. № Н2-УТ-1963-001/08.04.20025 г. на Главния архитект на Община Несебър, поземлен имот с идентификатор 51500.77.104 по кадастралната карта на гр. Несебър, м. „Кокалу“ попада в зона „Б“ със специфични характеристики на територията и специален режим за опазване на териториалните и акваториалните ресурси. Действащият териториално устройствен план на Община Несебър е одобрен със Заповед № 104/19.12.1997 г. Имот с идентификатор 51500.77.104 /УПИ IV-39 в кв. 21/ по кадастралната карта на гр. Несебър, м. „Кокалу“ е в зона предвидена за „нови урбанизирани територии“.

Инвестиционното предложение попада в обхвата на т. 10, буква „б“ от Приложение 2, към чл. 93, ал. 1, т. 1 и 2 на ЗООС и съгласно чл. 81, ал. 1, т. 2 подлежи на процедура по преценяване на необходимостта от извършване на ОВОС, поради което същото подлежи на процедура по оценка за съвместимостта му с предмета и целите на опазване на защитените зони по реда на чл. 31, ал. 4, във връзка ал.1 от Закона за биологичното разнообразие и чл. 2, ал. 1, т. 1 от Наредбата за ОС. Съгласно чл. 93, ал. 3 от ЗООС, компетентен орган за произнасяне с решение е Директорът на РИОСВ-Бургас.

ПИ с идентификатор 51500.77.104 по КК на гр. Несебър, местност „Кокалу“, община Несебър не попада в границите на защитена територия, по смисъла на Закона за защитените територии и в границите на защитена зона, по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (Натура 2000 място). Най-близо разположената защитена зона (на 0,11 км) е BG0002043 „Емине“ за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-560/21.08.2009г. (обн. ДВ, бр. 69/2009г.), изм. и доп. със Заповед № РД-76/28.01.2013г. (ДВ, бр. 10/05.02.2013г.), изм. и доп. със Заповед № РД-721/28.09.2023г. (ДВ, бр.83/2023г.) всички на Министъра на околната среда и водите.

На основание чл. 40, ал. 3 от Наредбата за ОС, въз основа на критериите по чл. 16 от нея е направена преценка за вероятната степен на отрицателно въздействие върху защитените зони, съгласно която инвестиционното предложение **няма вероятност** да окаже значително отрицателно въздействие върху видове и техните местообитания, предмет на опазване в най-близо разположената защитена зона BG0002043 „Емине“ за опазване на дивите птици,

МОТИВИ:

I. Характеристика на инвестиционни предложения: размер, засегната площ, параметри, мащабност, обем, производителност, обхват; взаимовръзка и кумулиране с други съществуващи и/или одобрени инвестиционни предложения оформление на инвестиционното предложение в неговата цялост; използване на природни ресурси, земните недра, почвите, водите и на биологичното разнообразие; генериране на отпадъци замърсяване и вредно въздействие; риск от големи аварии и/или бедствия, които са свързани с инвестиционното предложение, включително причинени от изменението на климата, в съответствие с научните познания; рисковете за човешкото здраве:

1. С инвестиционното предложение се предвижда изграждане на до 20 еднофамилни жилищни сгради в имот с идентификатор 51500.77.104 по КК на гр. Несебър, местност „Кокалу“, Община Несебър.

2. Съгласно Скица № 15-109656/23.01.2025г., издадена от АГКК, ПИ с идентификатор 51500.77.104 по КК на гр. Несебър, местност „Кокалу“, Община Несебър е с площ 12575 кв.м, трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“ и начин на трайно ползване: „За друг курортно-рекреационен обект“.

3. Осъществяването на инвестиционното предложение не предвижда извършването на дейности и изграждането на съоръжения, които могат да доведат до инциденти, застрашаващи околната среда и човешкото здраве.

4. Предвиденото инвестиционно предложение не предполага замърсяване на почвите, водите и атмосферния въздух в района, както по време на строителството, така и по време на експлоатацията.

5. През етапите на строителство и експлоатация на жилищните сгради не се очакват нива на шум и вибрации в жилищни, обществени сгради и урбанизирани територии над граничните стойности.

6. Захранването на имота с електроенергия ще се осъществи от съществуващата електропреносна мрежа в района.

7. Съгласно изготвен ПУП-ПЗ, част ВиК, съгласуван с „ВиК“ ЕАД гр. Бургас с писмо изх. № ТД-189-3/07.02.2025 г., водоснабдяването на имота с вода за питейни и противопожарни нужди ще се осъществи от новопроектен уличен водопровод ПЕВП ф125, разположен в улицата северно от имота. Той ще се свърже към съществуващ водопровод ПЕВП ф125, разположен на около 25 метра западно от имота.

8. Съгласно изготвен ПУП-ПЗ, част ВиК, съгласуван с „ВиК“ ЕАД гр. Бургас с писмо изх. № ТД-189-3/07.02.2025 г., по прилежащата на имота улица преминава съществуваща улична канализация - PVC ф315. Същата е на отстояние около 25 метра западно от границите на настоящия имот. Предвижда се удължаване с PVC ф315 тръби до достигане границата на настоящия имот за осигуряване на възможност за изграждане на гравитачна площадкова канализационна мрежа, която да се заустпа в уличната канализация.

9. Транспортният достъп е осигурен и се извършва чрез второстепенни улици. Няма необходимост от изграждане на нова пътна инфраструктура

10. Съгласно получено становище на РЗИ-Бургас с изх. № 10-139-1/21.05.2025 г. представената информацията съдържа анализи, изводи и мотивирани заключения по отношение на степента на значимост на въздействието и риска за човешкото здраве, с които възложителят е доказал, че не се очаква здравен риск при осъществяване на инвестиционното предложение при спазване на условията, заложило в становището, копие от което се прилага към решението.

II. Местоположение на инвестиционното предложение: съществуващо и одобрено земеноползване относителното изобилие, достъпност, качество и възстановителна



гр. Бургас, к-с Лазур, ул. „Перущица“ 67, ет.3, п.к.388
Тел: +359 56 813205, Факс: +359 56 813 200
e-mail: riosvbs@unacs.bg
www.riosvbs.com



способност на природните богатства (включително почва, земни недра, вода и биологично разнообразие) в района и неговите подпочвени пластове; абсорбиционен капацитет на природната среда, като се вземат предвид: мочурища, крайречни области, речни устия; крайбрежни зони и морска околна среда; планински и горски райони; защитени със закон територии; засегнати елементи от Националната екологична мрежа; територии, свързани с инвестиционното предложение, в които нормите за качество на околната среда са нарушени или се смята, че съществува такава вероятност; гъсто населени райони; ландшафт и обекти с историческа, културна или археологическа стойност; територии и/или зони и обекти със специфичен санитарен статут или подлежащи на здравна защита;

1. Теренът не попада в границите на защитена територия, по смисъла на Закона за защитените територии, както и не попада в границите на защитена зона, определена по реда на Закона за биологично разнообразие (Натура 2000);

2. След извършена проверка по наличната към момента в РИОСВ-Бургас цифрова информация и модели за разпространение на дюни природни местообитания по Черноморското крайбрежие, е установено, че в имота няма пясъчни дюни.

3. Имотът, в който ще се реализира инвестиционното предложение се намира в антропогенно повлиян район с реализирано строителство в съседните територии и граничи с интензивно използван път от републиканската пътна мрежа, поради което не се очаква значително негативно въздействие върху консервационно значими видове и местообитания;

4. Най-близо разположената ЗТ - ПЗ „Пясъчни дюни в м. Бабата“ е на отстояние 1,4 км от терена на имота. Характерът на дейността не предполага значително негативно въздействие върху нея.

III. Типа и характеристиките на потенциалното въздействие върху околната среда: степента и пространствения обхват на въздействието (като географски район и брой на населението, които е вероятно да бъдат засегнати); естеството на въздействието; трансграничния характер на въздействието; интензивността и комплексността на въздействието, вероятността за въздействие; очакваното настъпване, продължителността, честотата и обратимостта на въздействието; комбинирането с въздействия на други съществуващи и/или одобрени инвестиционни предложения; възможността за ефективно намаляване на въздействията:

1. Предвид местоположението на имота (извън границите на защитени зони, в близост до реализирани обекти – жилищни сгради и до път от републиканската пътна мрежа), при осъществяване на заявеното инвестиционно предложение не се очаква дълготрайно и значително по степен безпокойство (различно от досега съществуващото), което да доведе до трайно и необратимо прогонване на видовете, предмет на опазване в най-близо разположената защитена зона BG0002043 „Емине“ за опазване на дивите птици, както и до изменение в структурата и числеността на популациите им.

2. Реализацията на инвестиционното предложение няма вероятност да доведе до унищожаване, увреждане, фрагментиране или площаване качеството на местообитания (гнездови, размножителни, хранителни, места за почивка при миграция) на видовете диви птици, предмет на опазване в най-близо разположената защитена зона BG0002043 „Емине“.

3. Реализацията на инвестиционното предложение няма да доведе до кумулативно въздействие със значителен отрицателен ефект върху популации на видове, предмет на опазване в най-близо разположената защитена зона BG0002043 „Емине“ за опазване на дивите птици, предвид факта, че имотът е извън границите ѝ и между тях се намира територия на транспорта – път от републиканската пътна мрежа.

4. Не се очаква използване на природни ресурси, както и генериране на емисии и отпадъци във вид и количества, които да окажат значително отрицателно въздействие върху предмета на опазване в най-близо разположената защитена зона.

IV. Обществен интерес към инвестиционното предложение:

1. Съгласно изискванията на чл. 4, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за ОВОС възложителят и компетентният орган РИОСВ-Бургас са обявили инвестиционното предложение.

2. Съгласно изискванията на чл. 95, ал. 1 от Закона за опазване на околната среда компетентният орган е уведомил писмено кмета на Община Несебър, чиято територия е засегната от осъществяването на инвестиционното предложение, а чрез него и засегнатото население.

3. В изпълнение на чл. 6, ал. 9 от Наредбата за ОВОС е осигурен обществен достъп до информацията по Приложение № 2 от Наредбата, както следва:

- от компетентния орган, чрез интернет страницата на РИОСВ-Бургас;
- от Община Несебър, на чиято територия ще се осъществи инвестиционното предложение.

4. С писмо с изх. № Н2-УТ-4528/04.06.2025 г. Община Несебър уведомява РИОСВ-Бургас, че информацията за преценяване на необходимостта от извършване на ОВОС е оповестена чрез поставяне на съобщение на информационното табло и на интернет страницата на Община Несебър за най-малко 14 дни с цел изразяване на становища от заинтересовани лица, като в резултат не са постъпили жалби, възражения и становища.

5. Към момента на изготвяне на настоящото решение в РИОСВ-Бургас няма постъпили, жалби, възражения и становища срещу реализацията на инвестиционното предложение.

ПРИ СПАЗВАНЕ НА СЛЕДНИТЕ УСЛОВИЯ, МЕРКИ И ОГРАНИЧЕНИЯ:

1. Да се спазва условието, заложено в становище на РЗИ-Бургас с изх. № 10-139-1/21.05.2025 г., копия от което се прилага към придружително писмо за предоставяне на настоящото решение.

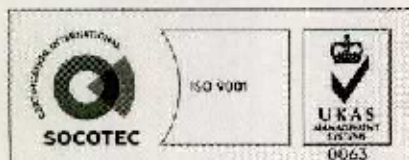
Настоящото решение се отнася само за конкретно заявеното предложение и в посочения му капацитет, същото не отменя задълженията на възложителя по Закона за опазване на околната среда и други специални закони и подзаконови нормативни актове и не може да служи като основание за отпадане на отговорността съгласно действащата нормативна уредба по околна среда.

При промяна на инвестиционното предложение, на възложителя или на някои от обстоятелствата, при които е било издадено настоящето решение, възложителят/новият възложител трябва да уведоми РИОСВ гр. Бургас своевременно.

Съгласно чл. 93, ал. 8 от ЗООС решението губи правно действие, ако в срок 5 години от датата на издаването му не е започнало осъществяване на инвестиционното предложение.

Заинтересованите лица могат да обжалват решението в 14-дневен срок от съобщаването му по реда на чл. 133 от Административно-процесуалния кодекс чрез Директора на РИОСВ Бургас пред Министъра на ОСВ и съответния Административен съд.

ПАВЕЛ МАРИНОВ
Директор на РИОСВ-Бургас



гр. Бургас, к-с Лазур, ул. „Перущица“ 67, ет.3, п.к.388
Тел: +359 56 813205, Факс: +359 56 813 200
e-mail: riosvbs@unacs.bg
www.riosvbs.com

