



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

РЕШЕНИЕ № БС- 106 -ПР/ 12. 09. 2025

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-1570(5) от 07.07.2025г., постъпила допълнителна информация от 11.08.2025 г., както и получени становища от Регионална здравна инспекция, гр. Бургас (РЗИ-Бургас) с изх. № 10-209-5/27.08.2025 г. и Басейнова дирекция „Черноморски район“ с изх. № 05-10-1996/A2/ от 16.07.2025 г.,

РЕШИХ

да не се извършва оценка на въздействието върху околната среда за инвестиционно предложение „Изграждане на жилищна сграда в поземлен имот с идентификатор 61056.68.122 по КК на с. Равда, м. „Хендек Тарла“, община Несебър и трафопост в поземлен имот с идентификатор 61056.68.123 по КК на с. Равда, м. „Хендек Тарла“, 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: „УБГ“ ЕООД

ГР. БУРГАС, Ж.К. „СЛАВЕЙКОВ“, БЛ. 55, ВХ. Г, ЕТ. 7, АП. 21

Кратко описание на инвестиционното предложение:

С настоящото инвестиционно предложение се предвиждат дейности, свързани с изграждане на една жилищна сграда в поземлен имот с идентификатор 61056.68.122 по КК на с. Равда, м. „Хендек Тарла“, община Несебър и трафопост в поземлен имот с идентификатор 61056.68.123 по КК на с. Равда, м. „Хендек Тарла“, община Несебър.

Двата имота произлизат от поземлен имот с идентификатор 61056.68.25 по КК на с. Равда, м. „Хендек Тарла“, община Несебър.



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



С Решение № БС-20-ПП/02.04.2020г. за преценяване на необходимостта от извършване на оценка на околната среда (ОВОС), Директорът на РИОСВ-Бургас е постановил да не се извършва ОВОС за инвестиционно предложение «Изграждане на 2 жилищни сгради – Западна и Източна в поземлен имот с идентификатор 61056.68.25, м. «Хендек Тарла», землище на с. Равда, Община Несебър». Към днешна дата цитираното решение не е в срок на правно действие.

Съгласно представено с документацията Становище изх.№УТ-4816-001 от 16.08.2019 г. на Главен архитект на Община Несебър, имотът попада в зона предвидена за «Нови урбанизирани територии» (по действащ ТУП на община Несебър – Заповед №104/19.12.1997г.).

Със Заповед №1563/28.10.2020г. Кметът на Община Несебър одобрява проект за изменение на ПУП-ПЗ за промяна предназначението на земеделска земя за неземеделски нужди по отношение на поземлен имот с идентификатор 61056.68.25, м. «Хендек Тарла», землище на с. Равда, Община Несебър и разделянето на имота на два самостоятелни имота: ПИ с проектен идентификатор 61056.68.122 с площ 2987 кв.м., отредена за «Жилищно строителство и обществено обслужване в партера», въвежда се устройствена зона «Жм» и се установяват следните показатели на застрояване: Плътност на застрояване до 30%, Кинт до 1,5, Височина до 15 м, Озеленяване мин. 50% и ПИ с проектен идентификатор 61056.68.123 с площ 76 кв.м. и отреджана „За трафопост».

С Решение №КЗЗ-09/14.04.2021 г. на Комисията по чл. 17, ал. 1, т. 1 от ЗОЗЗ е променено предназначението на поземлен имот с идентификатор 61056.68.25 по КК на с. Равда.към днешна дата цитираното решение не е в срок на правно действие.

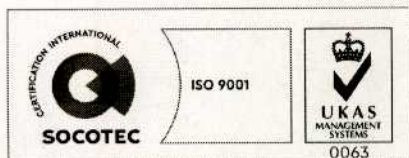
В поземлен имот с идентификатор 61056.68.122 по КК на с. Равда, м. „Хендек Тарла“, община Несебър ще бъде изградена една жилищна сграда, строителството на която ще се извърши при спазване на следните показатели на застрояване: Плътност на застрояване до 30%, Кинт до 1,5, Височина до 15 м, Озеленяване мин. 50%, паркиране в границите на имота.

За целите на инвестиционното предложение се предвижда частично изменение на ПУП-ПЗ за поземлен имот с идентификатор 61056.68.122 по КК на с. Равда, м. „Хендек Тарла“, община Несебър, с което се променя устройствената зона от Жм на Жс.

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.

Теренът, предвиден за реализация на инвестиционното предложение не попада в защитена територия, по смисъла на Закона за защитените територии и в защитена зона, по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (Натура 2000 място). Най-близко (на 0,60 км) са разположени защитени зони 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 и BG0000574 „Ахелой-Равда-Несебър“ за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, обявена със Заповед №РД-400/12.06.2016г. (ДВ, бр. 58/2016г.), изм. и доп. със Заповед № РД-720/28.09.2023г. (ДВ, бр. 83/2023г.) и двете 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,



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



съгласно която инвестиционното предложение няма вероятност да окаже значително отрицателно въздействие върху дивите птици и техните местообитания, както и върху природните местообитания, видовете и популациите им, предмет на опазване в защитена зона BG0000574 „Ахелой-Равда-Несебър“ за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна и защитена зона BG00002043 „Емине“ за опазване дивите птици, поради следните:

МОТИВИ:

1. 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. Инвестиционното предложение предвижда в обхвата на поземлен имот с идентификатор 61056.68.122 по КК на с. Равда, м. „Хендек Тарла“, община Несебър да бъде изградена една жилищна сграда, строителството на която ще се извърши при спазване на следните показатели на застрояване: Плътност на застрояване – 30%, К инт – 1.5, Н корниз -15 м и минимална озеленена площ -50%, паркиране в границите на имота. В поземлен имот с идентификатор 61056.68.123 по КК на с. Равда, м. „Хендек Тарла“, община Несебър ще бъде изграден трафопост.

2. За целите на инвестиционното предложение се предвижда изменение на ПУП-ПЗ за поземлен имот с идентификатор 61056.68.122 по КК на с. Равда, м. „Хендек Тарла“, община Несебър, с което се променя устройствената зона от „Жм“ на „Жс“.

3. Инвестиционното предложение не е свързано със замърсяване и дискомфорт на околната среда.

4. По време на строителството няма да се изискват допълнително площи извън границите на имотите за временно строителство и не се предвижда навлизане с дейности в съседни имоти.

5. Възложителят е посочил, че се предвижда водоползване за битови нужди на вода от водопроводната мрежа на с. Равда от деривация „Камчия“, след провеждане на съответната законова процедура и разрешителен режим.

6. Не се предвижда водовземане за питейни, промишлени и други нужди от повърхностни и подземни води и не се предвижда изграждане на нови съоръжения за водоползване, както и изпускане на замърсени води в повърхностни и подземни водни обекти.

7. Очаква се генериране на битови отпадъчни води от 40 обитатели, които чрез площадкова канализация ще се отвеждат към градската канализационна система. Община Несебър е титуляр на издадено от Директора на БДЧР Разрешително № 2334 0008/ 11.4.2014г., изменено с Решение №118/03.11.2017 г. и продължено с Решение №49/20.05.2024 г. за ползване на повърхностен воден обект за заустване на отпадъчни води от експлоатацията на обект: канализационна система „Равда - Слънчев бряг - Несебър“, с краен срок на действие: 30.04.2028 г.

8. Съгласно получено становище на РЗИ-Бургас с изх. № 10-209-5/27.08.2025г. представената информацията съдържа анализи, изводи и мотивирани заключения по



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



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, заложиени в становището, копие от което се прилага към решението.

II. Местоположение на инвестиционното предложение: съществуващо и одобрено земеползване относителното изобилие, достъпност, качество и възстановителна 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; гъстонаселени 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. Имотите (с предишен идентификатор по КК 61056.68.25) не попадат в границите на защитена територия, по смисъла на Закона за защитените територии. Най-близко разположената защитена територия: ПЗ „5 бр. дюни гр. Несебър“ отстои на 2,5 км. от тях.

2. 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 имота няма пясъчни дюни.

3. Предвидените дейности, предмет на инвестиционното предложение, попадат в обхвата на:

- Участък, в който има само малки водни течения и няма обособени повърхностни водни тела по смисъла на Рамковата директива за водите;

- Крайбрежно водно тяло с наименование „от Св. Влас до Поморие“, с код BG2BS000C1108, определено в добро екологично състояние и недостигащо добро химично състояние. За него са поставени следните цели: Поддържане на добро екологично състояние. Намаляване на концентрацията на живак. Поддържане на добро химично състояние по веществата, по които не са установени превишения.

- Подземно водно тяло с наименование „Порови води в кватернера на р. Хаджийска“ и код BG2G000000Q006, определено в добро количествено и химично състояние. За него са поставени следните цели: Запазване на добро количествено състояние. Запазване на добро химично състояние.

- Подземно водно тяло с наименование „Порови води в неоген-сармат Руен-Несебър“ и код BG2G000000N020, определено в добро количествено състояние и добро химично състояние. За него са поставени следните цели: Запазване на добро количествено състояние. Запазване на добро химично състояние.

- Подземно водно тяло с наименование „Пукнатинни води в горна креда, Бургаска вулканична зона северно и западно от Бургас“ и код BG2G000000K2034, определено в добро количествено състояние и добро химично състояние. За него са поставени следните цели: Запазване на добро количествено състояние. Запазване на добро химично състояние.

- Подземните водни тела в обхвата на ПИ са определени като зони за защита на питейните води съгласно чл. 119а, ал. 1, т. 1 от ЗВ, с кодове BG2DGW000000Q006 и BG2DGW000000K2034;



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



- Територията на ПИ попада в зона, в които водите са чувствителни към биогенни елементи: чувствителна зона и уязвима зона (Южна), съгласно чл. 119а, ал. 1, т. 3 от ЗВ;
- ПИ не попада в зони за защита на водите, съгласно чл. 119а, ал. 1, т. 2, т. 4 и т. 5 от ЗВ.
- Територията на ПИ попада в санитарно-охранителен пояс II около минерални водоизточници „Б-20 и Б-88“ от минерално находище „Съдиево“, учредена със Заповед № РД-877/25.08.2004 г. на министъра на околната среда и водите. Определените в Заповедта на СОЗ забрани и ограничения не се отнасят за конкретния ПИ.

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 имотите, с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с НТП „ниско застрояване до 10 м.“, „за трафопост“, разположени в район, за жилищно строителство и обществено обслужване в партера, в близост до други съществуващи обекти, одобрени и реализирани ИП/ППП, считам че ИН няма да окаже значително отрицателно въздействие върху защитените територии и биологичното разнообразие в района, извън видовете предмет на опазване в най-близко (на 0,60 км) разположените защитени зони: BG0002043 „Емине“ за опазване на дивите птици и BG0000574 „Ахелой-Равда-Несебър“ за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна.

2. Теренът е разположен извън границите на защитени зони от мрежата Натура 2000, в район с напреднала урбанизация до регулационните граници на с. Равда. Най-близко разположените защитени зони отстоят на 600 метра от имота. Предвид това не се очакват преки негативни въздействия върху структурата, функциите и природозащитните цели на двете най-близко разположени защитени зони.

3. Няма вероятност от увреждане на природни местообитания в рамките на защитена зона BG0000574 „Ахелой-Равда-Несебър“ за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна и включени в предмета ѝ на опазване.

4. С реализиране на предложението няма вероятност от увреждане на местообитания на видове идентифицирани в рамките на защитена зона BG0000574 „Ахелой-Равда-Несебър“ и включени в предмета ѝ на опазване, както и фрагментацията на биокоридори от значение за видовете.

5. Предвид местоположението на имота до застроени терени, считам че с реализация на инвестиционното предложение не се очаква да бъдат унищожени или увредени важни гнездови местообитания на дивите птици. Не се отнема площ, която е от ключово значение за дивите птици, предмет на опазване в най-близко разположената защитена зона BG0002043 „Емине“ за опазване на дивите птици.

6. Не се очаква дълготрайно и значително по степен безпокойство (коренно различно от досега съществуващото), което да доведе до трайно и необратимо прогонване на видовете, включително диви птици, предмет на опазване в близко разположените защитени зони, както и до изменение в структурата и числеността на популациите им.

7. С реализиране на инвестиционното предложение не се очаква натрупване на отрицателни кумулативни въздействия върху природните местообитания и местообитанията

на видове, в т.ч. дивите птици, предмет на опазване в защитените зони, при реализация на настоящото предложение спрямо одобрени до момента и предложени за одобрение инвестиционни предложения, планове, програми и проекти.

8. Съгласно становище на БДЧР-Варна с изх. изх. №05-10-1996/A2/ от 16.07.2025г. реализирането на инвестиционното предложение е допустимо спрямо ПУРБ 2022-2027 г. и ПУРН 2022-2027 г.

9. Реализацията на инвестиционното предложение не предполага трансгранично въздействие, поради естеството на дейността и местоположението на площадката спрямо границите на Република България.

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-5572-001/09.07.2025г. 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 спазват условията, заложи в становище на РЗИ-Бургас с изх. № 10-209-5/27.08.2025 г., копие от което се прилага към придружително писмо за предоставяне на настоящото решение.

2. Да се спазват условията, заложи в становище на БДЧР с изх. №05-10-1996/A2/ от 16.07.2025 г., копие 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.



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



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, л. 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. „Перушица“ 67, ет.3, п.к.388

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

e-mail: riosvbs@unacs.bg

www.riosvbs.com

