



## РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

Решение № БС-18-ПрОС/ 14.05.2025г.

за преценяване на вероятната степен на значително отрицателно въздействие  
върху защитени зони

На основание чл.31, ал.7 от Закона за биологичното разнообразие, чл.18, ал.1 от Наредба 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, ДВ,бр.73/2007г., с посл. изм. и доп./, във връзка с чл.6а, т.2 от същата и представените уведомления с документация с Вх. № ПД-790/2025г., допълнителна информация с представена такса с вх. № 790(3)/2025г. на РИОСВ-Бургас

### РЕШИХ:

**Съгласувам инвестиционно предложение** „Изграждане на сграда за охрана и открит паркинг в ПИ с идентификатор 00833.6.15 по КК на град Ахелой, местност „Бабата“, община Поморие“, което няма вероятност да окаже значително отрицателно въздействие върху природните местообитания, видовете и техните местообитания предмет на опазване в защитена зона BG0000574 „Ахелой-Равда-Несебър“ за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна.

**Местоположение:** ПИ с идентификатор 00833.6.15 по КК на град Ахелой, местност „Бабата“, община Поморие

**Възложител:**

„БЕСТ ЧОЙС ПРОПЪРТИС“ ЕООД

ГР. СОФИЯ, Р-Н „СРЕДЕЦ“

БУЛ. „ВИТОША“ № 1, ЕТ. 5

**Характеристика на инвестиционното предложение:**

За ПИ с идентификатор 00833.6.15 по КК на град Ахелой, местност „Бабата“, община Поморие е налично следното:

- Заповед № РД-16-1783/28.12.2007г. на Кмета на Община Поморие, с която се одобрява ПУП-ПЗ за ПИ № 00833.6.15, м. „Бабата“, землище на гр. Ахелой, община Поморие със съответното застрояване „за курортно селище“ с височина до 15,00м.

- Решение № БС-90-ЕО-6/26.03.2008г. за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка за „ПУП-ПЗ „за жилищно строителство“ в ПИ № 00833.6.15, м. „Бабата“, землище на гр. Ахелой, община Поморие“, с което Директорът на РИОСВ-Бургас е определил, да не се извършва екологична оценка за плана. В Решението е разгледано жилищно строителство – до 10 бр. сгради- апартаментен тип, с капацитет до 90 обитателя;

- Решение № 5/30.05.2008г. на Комисията по чл. 17, ал. 1, т. 1 от ЗОЗЗ, за промяна предназначението на земеделската земя за неземеделски нужди, с което се засягат 10 418 кв. м земя в обхвата на имот № 00833.6.15, землище на с. Ахелой, община Поморие, за изграждане на обект: „Жилищно строителство“. Решението е влязло в сила на 19.05.2022г.

С настоящото инвестиционно предложение възложителят предвижда изграждане на сграда за охрана и открит паркинг в ПИ № 00833.6.15, м. „Бабата“, землище на гр. Ахелой, община Поморие. Сградата ще бъде едноетажна постройка – сграда за охрана, съставена от няколко помещения – предверие, битова стая, санитарен възел и офис със склад. Тя ще се ситиуира по средата на северната част на имота, като възложителят декларира, че тя ще разполага с бойлер за топла вода – на електричество, а отоплението и охлаждането ще бъде, чрез климатици. Паркингът ще заема половината част от северозападната част на имота на площ от 4 800 кв. м. предназначен за 191 бр. автомобили, като 19 бр. ще бъдат за електрически автомобили, 19 бр. за хора в



неравноснотно положение и 153 бр. паркоместа. През имота ще се осигури достъп, който ще свързва двете улици от северозапад и северонзток на имота.

С документацията е входирана и Виза издадена на основание чл. 140, ал. 1 от ЗУТ от гл. архитект на Община Поморие /19.07.2022г./, за проучване и проектиране на комплекс за сезонно ползване, състоищ се от многофамилна жилищна сграда, търговски комплекс, паркинг и открит басейн в ПИ с идентификатор 00833.6.15 по КК на град Ахелой, местност „Бабата“, община Поморие, с показатели на застрояване за Ок: Височина 15м, Плътност 30%, Кинт 1,5 и Зеленияване 50%.

Представено е писмо Изходни данни и условия за присъединяване към водоснабдителни и/или канализационни системи с изх. № ТД-2412-1/24.10.2024г., от ВиК-гр. Бургас за обект: „Многофамилна жилищна сграда, търговски комплекс, паркинг и открит басейн“ в ПИ с идентификатор 00833.6.15 по КК на град Ахелой, местност „Бабата“, община Поморие в което е отразено, че по прилежащата улица, преминава водопровод ПЕВП ф 90, към който ще се присъедини имота. В писмото е отразено, че в близост има проектен (частен) канализационен тласкател. Възложителят в т. 5 от входираното уведомление, декларира, че формираните отпадъчни води ще бъдат 1,5 л/с и ще се отвеждат в полиетиленов резервоар.

Предвидените дейности, свързани с реализация на инвестиционно предложение /ИП/ не попадат в позициите на Приложения № 1 и 2, съответно към чл. 92 и чл. 93 от Закона за опазване на околната среда (ЗООС) 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.

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 места) - 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. При извършената проверка за допустимост по реда на чл. 12 във връзка с чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС се констатира, че настоящото инвестиционно предложение е допустимо спрямо режима на защитената зона, определен със заповедта за обявяването и изменението и допълнението ѝ, поради факта, че Решение № 5/30.05.2008 г. на Комисията по чл. 17, ал.1, т.1 от ЗОЗЗ е влязло в сила на 19.05.2022г. и имотът все още е урбанизирана територия, което се потвърждава и от представената с уведомлението Скица № 15-577674/30.05.2022г., съгласно която имотът е с площ 10 417 кв.м, урбанизирана територия, с НТП „пезастроен имот за жилищни нужди“.

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.

С писмо с изх. № ПД-790(2)/2025г. на Директора на РИОСВ-Бургас на възложителят е указана приложима процедура, която се провежда по реда на Глава втора от Наредбата за ОС, изискана с дължимата такса и допълнителна информация за имота.

С писмо с Вх. № ПД-790(3)/2025г. на РИОСВ-Бургас, е внесена дължимата по Закон такса за провеждане на процедурата и е входирана поисканата допълнителна информация.

С входираната допълнителна информация, са представени изисканите документи:

- Заповед № РД-16-1783/28.12.2007г. на Кмета на община Поморие, с която се одобрява ПУП-ПЗ за ПИ с ид. 00833.6.15, м. „Бабата“, землище на с. Ахелой, със съответно застрояване за „курортно селище“ с височина до 15 м и Акт с дата 11.02.2008г., че в законовия срок не са постъпили възражения, относно издадената Заповед;

- Становище с рег. инд. № 1427-Б/01.04.2008г. от гл. архитект на Община Поморие, относно площадка за ИП за изграждане на курортно строителство за ПИ с ид. 00833.6.15 и същият е включен в предвижданията на проекта на ТУП и на проект на ОУП на Община Поморие;



- Направено е пояснение по отношение на формираните битово-фекални отпадъчни води от сградата за охрана, че ще се отвеждат в полиетиленов резервоар, с необходимия капацитет, като се сключи договор с лицензирана фирма за събиране и предаване в най-близката действаща ПСОВ;

- Становище с рег. индекс ТСУ-853-1/02.05.2025г., че според предвижданията на проекта на ОУП на Община Поморие, посочения ПИ с ид. 00833.6.15 попада в устройствена зона „Рекреационна зона за курортни дейности с план за управление“ (в процедура по провеждане на консултации по Доклада за ЕО и приложенията към него).

- Възложителят е представил снимков материал на процедираната територия, видно от който в нея липсва дървесна растителност и храсти. Същият декларира, че имотът е използван години наред за паркиране на случаен принцип на различни МПС, тъй като локацията явно е удобна за това. Утъпкан е път и са разсипани различни отпадъци от строителна дейност на новостроящи се сгради в района. Като цяло имотът е с нарушена земна покривка, която е в резултат на движение на хора и превозни средства в района. Към настоящия момент не са предприемани действия за ограждане на имота, което не е възпрепятствало нерегламентираното навлизане на хора и превозни средства. Всичко това е довело до утъпкване на растителността, както и до нерегламентирано наличие на отпадъци. Отделно от всички страни на имота са реализирани сгради: в имот с идентификатор 00833.6.430 с който граничи е реализиран 6 етажен апартахотел, а от другата страна са реализирани жилищни сгради в имоти с идентификатори 008733.5.644 и 00833.5.647. На изток от имота е реализиран хотел в ПИ с идентификатор 00833.6.106. Имотът е в непосредствена близост до населеното място - на 150 м от изградени множество жилищни сгради, ресторанти, магазини, аптеки, автомивка и хотели. По права линия на около 500 м е разположена бензиностанция на „Лукойл“, а на около 400 м е първокласен път „Ахелой-Слънчев бряг“.

След преглед на представената информация, въз основа на критериите по чл. 16 от Наредбата за ОС е извършена преценка за вероятната степен на значително отрицателно въздействие върху горе цитираната защитена зона.

Съгласуването на инвестиционното предложение се основава на следните

### МОТИВИ:

1. Имотът е разположен в периферията на защитена зона BG0000574 „Ахелой-Равда-Несебър“ за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, на изток граничи с асфалтирана улица, част от регулацията на гр. Ахелой (с развита техническа инфраструктура в нея и улично осветление), а на запад граничи със застроен терен с курортна сграда. Видно от ортофото 2024г, западната част от имота се използва като паркинг за съседната сграда. С реализацията на настоящото инвестиционно предложение (открит паркинг и сграда за охрана), няма да се промени коренно облика на района, поради което считам, че с реализация на ИП няма вероятност да се достигне до нарушаване на целостта, структурата, функциите и природозащитните цели на защитената зона.

2. След справка с електронната информационна система за Натура 2000 се установи, че имотът не представлява естествени природни местообитания включени в предмета и целите на опазване на защитената зона. С реализацията на инвестиционното предложение не се засягат пряко и косвено типовете природни местообитания, предмет на опазване в защитена зона BG0000574 „Ахелой-Равда-Несебър“. Не съществуват предпоставки за отнемане или увреждане на природни местообитания в рамките на зоната, определящи качеството на природните местообитания, нито за промяна на покритието им в защитената зона.

3. Предвид разположението на имота (до асфалтирана улица, използваща се интензивно през летния сезон, сред застроени терени (на изток, запад и юг), с реализация на ИП се очаква въздействие в незначителна степен върху потенциални, пригодни и слабо пригодни местообитания на някои видове животни, като считам че предвид описаното местоположение на имота, тази част от защитена зона BG0000574 „Ахелой-Равда-Несебър“ не е от значение за поддържане на



жизнеспособни популации, оцеляването и благоприятния им природозащитен статус. Не се засягат площи от жизнено важно значение за оцеляването и поддържане на оптимална численост на видовете, които се опазват в защитена зона BG0000574 „Ахелой-Гавда-Несебър“.

4. Предвид факта, че имотът е разположен в антропогенно и шумово повлиян район в близост до имота са изградени и в процес на изграждане няколко обекта. Отделно от всички страни на имота са реализирани сгради: в имот с идентификатор 00833.6.430 с който граничи с реализиран 6 етажен апартамент, а от другата страна са реализирани жилищни сгради в имоти с идентификатори 008733.5.644 и 00833.5.647. На изток от имота е реализиран хотел в ПИ с идентификатор 00833.6.106. Имотът е в непосредствена близост до населеното място - на 150 м от изградени множество жилищни сгради, ресторанти, магазини, аптеки, автомивка и хотели. По права линия на около 500 м е разположена бензопостанция на „Лукойл“, а на около 400 м е първокласен път „Ахелой-Слънчев бряг“. С реализация на настоящото инвестиционно предложение, не се очаква дълготрайно и значително по степен безпокойство, което да доведе до трайно и необратимо прогонване на видовете, предмет на опазване в гореописаната защитена зона, които предполагаемо не обитават имота, предвид неговото настоящото състояние, както и до изменение в структурата и числеността на популациите им.

5. Предвид факта, че ИП ще се реализира изцяло в урбанизирана територия, ограничена от асфалтова улица и жилищни сгради, не се очаква реализацията на инвестиционното предложение да доведе до кумулативно въздействие със значителен отрицателен ефект върху природните местообитания и видове, предмет на опазване в защитената зона, при реализация на настоящото предложение спрямо одобрените до момента и предложени за одобрение инвестиционни предложения, планове, програми и проекти.

**Реализацията на инвестиционно предложение „Изграждане на сграда за охрана и открит паркинг в ПИ с идентификатор 00833.6.15 по КК на град Ахелой, местност „Бабата“, община Поморие“ се съгласува само за конкретното заявено предложение и в посочения капацитет**

*Настоящото решение не отменя задълженията на възложителя за изпълнение на изискванията на 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, възложителя/новия възложител трябва да уведоми РИОСВ град Бургас до 14 дни след настъпване на измененията.*

*Съгласно разпоредбите на чл.31, ал.7, във връзка с ал.24 от ЗБР решението автоматично прекратява действието си, ако в продължение на 5 години от датата на издаването му не е започнало осъществяването на инвестиционното предложение.*

*Решението може да бъде обжалвано в 14 дневен срок от съобщаването му пред министъра на околната среда и водите и съответния Административен съд по реда на чл.133 от Административно-процесуния кодекс.*

**ПАВЕЛ МАРИНОВ**

Директор на РИОСВ



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

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

e-mail: [riosvbs@unacs.bg](mailto:riosvbs@unacs.bg)

[www.riosvbs.com](http://www.riosvbs.com)

