



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

ИЗХ. № ПД-3274, 3275
ГР. БУРГАС (14) (13)

05.09.2025

РЕГИОНАЛНА ИНСПЕКЦИЯ ПО ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ - БУРГАС

112-95-4086
05.09.25

ДО
„ПРОПЪРТИ КЛУБ БАЙ ДЪ СИ“ ООД
ГР. БУРГАС, УЛ. „ОБОРИЩЕ“ № 60, ДЕСЕН ПАРТЕР

КОПИЕ ДО
ОБЩИНА НЕСЕБЪР
БАСЕЙНОВА ДИРЕКЦИЯ „ЧЕРНОМОРСКИ РАЙОН“

ОТНОСНО: Решение за преценяване на необходимостта от извършване на ЕО за „Изработване на ПУП - ПРЗ за ПИ с идентификатори 53045.503.144 и 53045.503.147, местност „Мешелика“, землище на гр. Обзор, община Несебър“, с възложител „Пропърти Клуб Бай Дъ Си“ ООД

Приложено Ви предоставям Решение № БС-119-ЕО/2025 г. на директора на РИОСВ Бургас за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка на „Изработване на ПУП - ПРЗ за ПИ с идентификатори 53045.503.144 и 53045.503.147, местност „Мешелика“, землище на гр. Обзор, община Несебър“, с което е постановено да се извърши екологична оценка.

Съгласно чл. 15, т. 1 от Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми (НУРИЕОПП) е необходимо да обявите Решението чрез интернет страницата си и/или по друг подходящ начин в 3-дневен срок от получаването му.

За извършване на процедурата по екологична оценка (ЕО), следващите действия, които е необходимо да предприемете са:

1. Да бъде изготвена схема за провеждане на консултации с обществеността, заинтересуваните органи и трети лица, които има вероятност да бъдат засегнати от реализацията на плана, съответно на ЕО, съгласно чл. 19, ал. 3 от НУРИЕОПП. Схемата следва да се консултира с РИОСВ Бургас.

2. Да възложите изготвяне на задание за определяне на обхвата и съдържанието на Доклада за екологична оценка на основание чл. 19а, от НУРИЕОПП, по което да проведете консултации съгласно изискванията чл. 19а, г. 1, 2 и 3 от НУРИЕОПП.

3. Да проведете консултации по Доклада за ЕО съгласно чл. 20 от НУРИЕОПП.

4. Докладът за ЕО следва да бъде възложен за разработване на колектив от експерти с ръководител, отговарящи на изискванията на чл. 16 от НУРИЕОПП

Приложение: съгласно текста

ПАВЕЛ МАРИНОВ

Директор на РИОСВ-Бургас



ISO 9001



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

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

e-mail: riovbs@unacs.bg

www.riovbs.com



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

Решение № БС-119-ЕО/ 05.09.2025

За преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка

На основание чл.85, ал.4 и ал.5 от Закона за опазване на околната среда (ЗООС), чл.31, ал. 4 и ал.8 от Закона за биологичното разнообразие (ЗБР), чл.37, ал. 5 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 (Наредба за ОС), представена писмена документация, съгласно чл. 8а от НУРИЕОПП и съгласно чл. 14, ал. 1, ал.2 и ал. 5 от Наредба за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми (НУРИЕОПП) с вх. № ПД-3274, 3275(4)/28.02.2025 г., както и получени становища от Регионална здравна инспекция - Бургас с изх. № 10-67-4/25.03.2025 г. и Басейнова дирекция „Черноморски район“ с изх. № 05-10-1848/А3/08.04.2025 г.

РЕШИХ:

да се извършва екологична оценка на план „Изработване на ПУП - ПРЗ за ПИ с идентификатори 53045.503.144 и 53045.503.147, местност „Мешелика“, землище на гр. Обзор, община Несебър“,

**ВЪЗЛОЖИТЕЛ: „ПРОПЪРТИ КЛУБ БАЙ ДЪ СИ“ ООД
ГР. БУРГАС, УЛ„ОБОРИЩЕ“ № 60, ДЕСЕН ПАРТЕР**

Характеристика на плана:

Имот с идентификатор 530445.503.144 по КК на гр.Обзор е с площ 33203 кв.м, с трайно предназначение на територията: „урбанизирана“ и начин на трайно ползване „незастроен имот за курортно-рекреационен обект“.

Имот с идентификатор 53045.503.147 по КК на гр.Обзор е с площ 18410 кв.м, с трайно предназначение на територията: „урбанизирана“ и начин на трайно ползване „друг вид поземлен имот без определено стопанско значение“.

С ПУП-ПРЗ се предвижда поземлени имоти с идентификатори 53045.503.144 и 53045.503.147, местност „Мешелика“, землище на гр. Обзор, община Несебър да се отредят „за курортни зони“.

В поземлен имот с идентификатор 53045.503.144 ще бъдат изградени на 3 жилищни сгради, тип апартаментен хотел, а в поземлен имот с идентификатор 53045.503.147 ще бъдат изградени 40 къщи и къмпинг и изграждането на 6 жилищни сгради, тип апартаментен хотел по плана на гр. Обзор, местност „Мешелика“, община Несебър. Строителството ще се извърши при спазване на следните градоустройствени показатели: Височина до 10м (3ет), Кинт. – до 1,5; Пзасгр до 30% и минимално озеленяване 50 %. Ползватели приблизително 800 човека. За осигуряване на транспортен достъп се продължава съществуващата улица с ширина на пътното платно 7,00 м в обвръзка при о.т. 94 /ПУП-ПРЗ за УПИ VI-1131 и УПИ VII-1131 одобрени със Заповед №323/20.03.2006г.

В границите на имота е предвиден трафопост 2x800kVA със затворена площ 11,44кв.м и сервитут 69,4 кв.м с мощност на обекта е 3000 kW. Свързването на трафопоста се осъществява към РУ 20kV на ТП/БКТП Романтика 2, възлова станция КЛ/ВЛ Обзор, п/от Обзор.

Поради факта, че няма необходим напор и дебит за питейно-битови и противопожарни нужди се предвижда изграждане на резервоар за питейна вода в границите на парцела и след това с хидрофорна уредба да се повдига напора в зависимост от нуждите на парцела.



ISO 9001



гр. Бургас, к-с Лазур, ул. „Перущица“ 67, ет.3, п.к.388

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

e-mail: riovsbs@unacs.bg

www.riovsbs.com



Обратните води се включват в съществуващата битова канализация от тръби Ф400 по улицата между ПИ 53045.503.147 и ПИ 53045.503.144 с припомване. За ползване на частната канализация Ф400 ще се подпише договор с фирмата собственик.

Планът попада в обхвата на т. 9.1. – Подробни устройствени планове – планове за застрояване, вкл. парцеларни планове за елементите на техническата инфраструктура извън границите на урбанизираните територии на Приложение № 2 към чл.2, ал.2, т. 3 от НУРИЕОПП и подлежи на преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка по реда на цитираната Наредба.

ПИ с ид. 53045.503.144 и 53045.503.147 по КК на гр. Обзор, общ. Несебър не попадат в границите на защитена територия, по смисъла на Закона за защитените територии.

ПИ с ид. 53045.503.144 и 53045.503.147 по КК на гр. Обзор, общ. Несебър не попадат и в границите на защитена зона, по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (Патура 2000 място). Най – близко (на 0,06 км) е разположена акваториалната граница на защитена зона BG0001004 „Емине – Иракли“ за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, обявена със Заповед № РД-1038/17.12.2020г. на министъра на околната среда и водите (ДВ, бр. 19/05.03.2021г.), изменена и допълнена със Заповед № РД-713/28.09.2023г. на министъра на околната среда и водите (ДВ, бр. 83/2023г.), а на 0,49 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.), изменена и допълнена със Заповед № РД-721/28.09.2023г. (ДВ, бр. 83/2023г.), всички на министъра на околната среда и водите.

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 имотите няма пясъчни дюни. Настоящото становище, по отношение на пясъчни дюни, 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 устройство на Черноморското крайбрежие. (становище на експерт ЗТ 08.11.2024г.).

Планът попада в обхвата на чл. 2, ал. 1, т. 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 и подлежи на оценка за съвместимост с предмета и целите на опазване на защитените зони по реда на чл. 37 от същата Наредба.

След анализ на представената документация и на основание чл.37, ал.3 от Наредбата за ОС, въз основа на критериите по чл.16 от нея, е направена преценка за вероятната степен на отрицателно въздействие, според която, считам че гореописаният план няма вероятност да окаже значително отрицателно въздействие върху дивите птици и местообитанията им, както и върху природните местообитания, популации и местообитания на видове предмет на опазване върху горесцитираните най-близко разположени защитени зони ЗЗ BG0002043 „Емине“ и BG0001004 „Емине-Иракли“.

МОТИВИ:

1. Разглежданият план: „Изработване на ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатори 53045.503.144 и 53045.503.147, м. „Мешелика“, землище на гр. Обзор, общ. Несебър“, с възложител: „Пропърти Клуб Бай Дъ Си“ ООД е с голям обхват: предвижда се изграждане на 9 жилищни сгради, тип апартаментен хотел, 40 къщи и къмпинг на територия с площ 50 дка, за над 1000 ползватели.

2. ПИ 53045.503.144 по КК на гр. Обзор попада в охранителна зона „А“ от Закона за устройството на Черноморското крайбрежие и отстои на около 50 m от Черно море.

3. Изграждането и експлоатацията на обекта е свързано с използване на строителна техника, засилване на антропогенното присъствие в района, интензивно шумово и светлинно натоварване,



ISO 9001



гр. Бургас, к-с Лазур, ул. „Перущица“ 67, ет.3, п.к.388

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

e-mail: riositybs@unacs.bg

www.riositybs.com

10

кото е предпоставка за предизвикване на стрес и безпокойство върху видовете, обитаващи разглежданата територия и прилежащите райони.

4. Планът ще се реализира на територията на два имота с начин на трайно ползване "незастроен имот за курортно-рекреационен обект" и "друг вид поземлен имот без определено стопанско предназначение", заети основно с дървесна растителност и разположени в близост до морския бряг. При запазване на този си вид теренът може да изпълнява ролята на място за почивка при миграция, за хранене, контакт и генетичен обмен на срещашите се видове животни;

5. Реализирането на плана предполага дълготрайно въздействие върху видовия състав на характерната дива фауна, в това число и птици.

6. Инвестиционното предложение, разположено в близост до крайбрежната зона има вероятност да засегне и окаже негативно влияние върху хранителните и размножителни местообитания и миграционни коридори на консервационно значими видове птици явявайки се като бариерна структура с фрагментиращ ефект в разглежданата територия.

7. Съгласно становище на БДЧР-Варна с изх. № 05-10-1848/A3/ от 08.04.2025 г., реализирането на плана е допустимо спрямо ПУРБ и ПУРН 2012-2027 г.

Съобразно Закона за водите и подзаконовите нормативни актове, конкретният ПУП - ПРЗ е допустим след включване в изградена и въведена в експлоатация канализационна система с осигурено отвеждане и пречистване на отпадъчните води в действаща ПСОВ, при спазване на условията, заложиени в становището.

8. Предвидените дейности, предмет на ПУП-ПРЗ и ПУП-ПУР 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 „от Шкорпиловци до н. Емине“, с код BG2BS000C1007, определено в добро екологично и добро химично състояние. За тялото са предвидени следните цели: поддържане на добро екологично състояние и поддържане на добро химично състояние.

- Подземно водно тяло „Пукнатинни води в горна креда, Бургаска вулканична зона, северно и западно от Бургас“ с код BG2G00000K2034, определено в добро количествено и химично състояние, с поставени цели: запазване на добро количествено състояние; запазване на добро химично състояние.

9. Съгласно становище на Регионална здравна инспекция-Бургас с изх. № 10-67-4/25.03.2025 г., в разглежданата документация се съдържат анализи, изводи и мотивирани заключения по отношение степента на значимост на въздействието и риска за човешкото здраве, с които е доказано, че не се очаква здравен риск при осъществяване на плана, при спазване на условията заложиени в становището.

На основание чл. 14, ал. 4 от Наредба за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми (Наредбата за ЕО) поставям следните изисквания към обхвата на екологичната оценка:

1. Да се анализира и оцени въздействието на плана върху всички екологично чувствителни видове и техните местообитания, срещащи се на територията на двата имота и прилежащите терени, като се обърне особено внимание на:

- увреждане и/или вероятност от фрагментиране на местообитания на видове;
- различно по продължителност и интензитет безпокойство на птиците и другите животински видове, включително и прогонване от местообитанията им, поради засилено антропогенно натоварване, както и от движение на моторни превозни средства;



ISO 9001



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

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

e-mail: riosybs@unacs.bg

www.riosybs.com



- промени във видовия състав, числеността и структурата на популациите на защитени видове, както поради пряко унищожаване на екземпляри, така и косвено, поради изменение в характеристиките на местообитанията им;

- изразен бариерен ефект при различните типове миграционни придвижвания (хранителни, размножителни, сезонни) и евентуално прекъсване на биокоридорни връзки;

2. Да се оцени съществуващата на терена и в съседните райони растителност, като се направят изводи засягат ли се пряко или косвено находища на защитени, застрашени или други консервационно значими видове, както и за характера и степента на въздействие;

3. При оценката за степента на въздействие да се вземат предвид характеристиките на други планове, програми, проекти и инвестиционни предложения, съществуващи, в процес на реализиране и/или бъдещи придвижвания за такива, които в съчетание с оценявания план има вероятност да окажат неблагоприятно въздействие върху защитени видове и техни местообитания на територията на двата имота и прилежащите райони;

4. Да се предложат смекчаващи мерки за предотвратяване, намаляване и възможно най-пълно отстраняване на неблагоприятните въздействия от осъществяване на плана върху растителните и животински видове и техните местообитания, срещани се на територията на двата имота и съседните терени.

5. При извършване на екологичната оценка да се използват методите, посочени в "Ръководство за екологична оценка на планове и програми в България", София, 2002, изготвено по проект: Практическо приложение на екологична оценка на планове и програми в България www.moev.government.bg, секция „Превагтивна дейност“.

6. Да се ползват указания и методики на Европейската комисия за стратегическа екологична оценка, публикувани на Интернет-страницата на Комисията (<http://ec.europa.eu/environment/eia/home.htm>)

Настоящото Решение се отнася само за конкретно заявеното предложение и в посочения капацитет. Решението може да бъде обжалвано от заинтересованите лица в 14 дневен срок от съобщаването му чрез Директора на РИОСВ-Бургас пред Министъра на околната среда и водите и/или пред съответния Административен съд по реда на чл. 133 от АПК.

ПАВЕЛ МАРИНОВ

Директор на РИОСВ-Бургас



ISO 9001



гр. Бургас, к-с Лазур, ул. „Перущица“ 67, ет.3, п.к.388

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

e-mail: riosvhs@unacs.bg

www.riosvhs.com