

„СИСТЕМА-РУ” ЕООД

Информация за преценяване на необходимостта от ОВОС

(по Приложение № 2 към чл.6 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка на въздействието върху околната среда (Загл. изм. - ДВ, бр. 3 от 2006 г.) Приета с ПМС № 59 от 7.03.2003 г., обн., ДВ, бр. 25 от 18.03.2003 г., посл. изм. и доп. ДВ, бр.9 от 30 Януари 2024г.)

на инвестиционно предложение за:

**„Изграждане на конна база с манеж,
административна сграда и други прилежащи
помещения към нея в поземлен имот с
идентификатор 51500.45.69 по КК на гр. Несебър,
община Несебър“**

Възложител: „СИСТЕМА-РУ” ЕООД

ГР.БУРГАС, 2025 г.

ИНФОРМАЦИЯ ЗА КОНТАКТ С ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ

- Име: „СИСТЕМА-РУ“ ЕООД, ЕИК 102950228
- Пълен пощенски адрес: гр. Бургас, кв. „Сарафово“, ул. „Прибойна“ № 28
- Телефон:
- E-mail:
- Лице за контакт: Димитър Сотиров

I. РЕЗЮМЕ НА ИНВЕСТИЦИОННОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ

1. Характеристика на инвестиционното предложение

Инвестиционното предложение (ИП) е ново и предвижда изграждане на конна база с манеж, административна сграда и прилежащи към нея помещения и други обекти за рекреация и съпътстващи дейности в ПИ с идентификатор 51500.45.69¹ по КК на гр. Несебър, община Несебър.

Имотът е собственост на Възложителя - „СИСТЕМА-РУ“ ЕООД по силата на Нотариален акт № 132, том 8, рег. 2319, дело 1945 от 15.05.2006 г. (*копие на нотариалния акт е приложено към настоящата информация*), като е образуван след обединяване на поземлени имоти с пл.№ 045050 (51500.45.50), 045049 (51500.45.49), 045051 (51500.45.51) и 045054 (51500.45.54) съгласно Заповед № КД-14-02-1835 от 07.11.2006 г. на Служба по кадастъра, гр. Бургас (*копие на заповедта е представено в приложение към настоящата информация*).

ИП е отнесено към обхвата на Приложение № 2 - т.10 „б“ на Закона за опазване на околната среда: „за урбанизирано развитие, включително строителство на търговски центрове и паркинги“ и подлежи на преценяване на необходимостта от извършване на оценка на въздействието върху околната среда (ОВОС), в рамките на която се извършва и процедурата по оценка за съвместимост с предмета и целите на опазване на защитените зони.

а) размер, засегната площ, параметри, мащабност, обем, производителност, обхват, оформление на инвестиционното предложение в неговата цялост

ИП е за изграждане на конна база и прилежащи към нея обекти за рекреация и съпътстващи дейности, както следва:

- 3 бр. конюшни с обща ЗП от 1500 m² всяка за до 8 бр. коне всяка;
- Съблекални с обща ЗП от 100 m²;
- 2 мотела с обща ЗП от 300 m²;
- Бунгала – 25 бр. с по 40 m² – на обща ЗП от 1000 m²;
- Закрит манеж със стомано-бетонна конструкция, с площ 1 600 m² и открит манеж с площ от 3 200 m²;
- Ресторант върху ЗП от 450 m²;
- Басейн с обем до 100 m³ със система за филтрация на водата
- 2 бр. сгради за персонал с обща ЗП от 300 m²;

- Паркинг за 10 бр. тежкотоварни автомобили и паркинг за 70 бр. леки автомобили.

Имотът е с осигурен, съществуващ **пътен достъп** от граничещите с него пътища.

Водоснабдяването ще се осъществи чрез включване в съществуващата водопроводна мрежа в района. **Генерираните битово-фекални** води ще се заустват в безотточен резервоар с подходящ обем в границите на имота и ще се извозват периодично до най-близката ГПСОВ за последващо подходящо пречистване.

Отпадъчни води от зоната, обитавана от конете се генерират при почистване боксовете и прилежащите площи ще се събират през трапове и утаители в системата за улавяне на твърди частици. След предварително утаяване и механично почистване, тези води се отвеждат към безотточен резервоар с подходящ обем, в който тези води ще се заустват и регулярно ще се извозват за последващо пречистване. Изпражненията и постелята (слама, стърготини) от конете се почистват ежедневно и се събират на специално обособена, водонепропусклива площадка (торова площадка), покрита или с лек навес, с бетонова настилка и бордове за предотвратяване на разливи. На площадката се осигурява временен престой за стабилизиране (компостиране) на материала. Полученият стабилизирани материал (оборски тор) се предава на земеделски производители за оползотворяване като органичен тор, или се извозва до регламентирано място за компостиране с договор.

При експлоатацията на басейна, не се очаква генерирането на отпадъчни води от промивката на филтрите, поради избора на технология - филтрите на басейна ще са модулни и сменяеми, т.е. не се налага тяхната промивка на място. Същите се предвижда, да бъдат заменени от доставчика им (стар за нов), т.е. за всеки летен сезон ще се използват чисто нови филтри. Естеството на прилаганите дейности, свързани с изграждането и използването на басейна, не предполага замърсяване на подземните и повърхностни води в района. Не се предвижда водоземане от повърхностни и подземни водни тела, нито заустване на отпадъчни води.

Отглежданите коне ще се хранят съгласно добрите ветеринарни и зоотехнически практики, осигуряващи балансиран прием на енергия, белтъчини, витамини и минерали, както следва:

- Основни фуражи:
 - Сено (люцерново и тревно) – основният груб фураж, осигуряващ необходимите влакнини;
 - Слама – използва се като допълнителен източник на влакнини и постеля;
 - Овес и ечемик (зърнени фуражи) – източник на енергия, прилаган в дневната дажба в умерени количества;
 - Готови комбинирани фуражи – за балансиране на дневния прием на протеини, микро- и макроелементи, според възрастта и патовареността на животните.
- Допълнителни добавки:
 - Минерални и витаминни премикси, солни близалки и други фуражни добавки по предписание на ветеринарния лекар.
 - Пресни плодове и зеленчуци (моркови, ябълки и др.) могат да се използват като награда или разнообразие в диетата.

- **Организация на храненето:**

- Храната се съхранява в сух, проветлив склад, обособен в рамките на базата.
- Фуражите се доставят периодично от лицензирани доставчици, като се поддържа складов запас за 10–15 дни.
- Храненето се извършва 2–3 пъти дневно, според индивидуалните нужди на конете.
- Остатъци от храна се отстраняват своевременно, за да се предотврати разваляне и миризми.

Предвижда се персонал до 20 души и до 100 души посетители (максимален капацитет на ден за всички обекти). Бунгалата са с общ капацитет 50 души, а мотелите с капацитет общо 40 души.

Всички описани обекти ще бъдат изградени в границите на имота на възложителя – ПИ с идентификатор 51500.45.69, който е с обща площ 26 943 m².

Размерите, параметрите, мащабността и обемът на ИП се определят от допустимите устройствени показатели за имота, съгласно одобрен Подробен устройствен план – План за застрояване (ПУП-ПЗ) със Заповед № 884/14.09.2005 г. (*копие на заповедта е представено в приложение*) и Териториално-устройствения план на Община Несебър (съгласно Становище на Община Несебър с изх.№ Н2-УТ-5194-01/16.07.2025 г. – *копие на становището е приложено към настоящото искане*):

- *Плътност на застрояване – 15%;*
- *Кит – 0,45;*
- *Етажност – 3 (10 m);*
- *Минимално озеленяване – 45%.*

б) взаимовръзка и кумулиране с други съществуващи и/или одобрени инвестиционни предложения

ИП няма връзка с други съществуващи инвестиционни предложения – имотът, предмет на намерението не е застроен към момента.

ИП е в съответствие с предвижданията на одобрения ПУП-ПЗ.

ИП е в съответствие с предвижданията на действащия ТУП на Община Несебър, одобрен със Заповед № 104/19.12.1997 г., съгласно който ПИ с идентификатор 51500.45.69 попада в зона, предвидена за „разширение и нови спортни терени“².

в) използване на природни ресурси по време на строителството и експлоатацията на земните недра, почвите, водите и на биологичното разнообразие

По време на строителството като природни ресурси ще се използва вода, която ще бъде осигурена с водоноски, а за работниците ще бъде осигурена бутилирана питейна вода.

Хумусът като природен ресурс, ще бъде отнет разделно преди започване на строителните работи и ще бъде временно съхранен на депо в рамките на имота до приключване на строителството, след което ще бъде използван по предназначение, за зелените площи в имота.

² Съгласно Становище на Община Несебър с изх.№ Н2-УТ-5194-01/16.07.2025 г.

По време на експлоатацията ще се използва вода за питейно-битови нужди от водопроводно отклонение към водопроводната мрежа в района. За електроснабдяване на обекта ще се извърши свързване чрез подземен ел. кабел към съществуващата електропреносна мрежа в района.

Експлоатацията на обектите не е свързана с ползване на други природни ресурси.

ИП не е свързано с ползване на земните недра, почвите и биологичното разнообразие. Не се предвижда водовземане от повърхностни и подземни водни тела.

г) генериране на отпадъци - видове, количества и начин на третиране, и отпадъчни води

I. По време на строителството

При изграждане на обектите на ИП се очаква генериране на неопасни (предвид, че материалите не съдържат опасни компоненти) строителни и битови отпадъци. Количествата ще бъдат изчислени в подробните количествено-стойностни сметки към работните проекти.

Класификацията на отпадъците, които ще се отделят по време на строителството съгласно *Наредба № 2 от 23 юли 2014 г. за класификация на отпадъците* е посочена в **Таблица 1:**

Таблица 1. Класификация на отпадъците по време на строителството и прогнозни количества

Наименование	Код на отпадъка
Хартиени и картонени опаковки	15 01 01
Пластмасови опаковки	15 01 02
Опаковки от дървени материали	15 01 03
Метални опаковки	15 01 04
Бетон	17 01 01
Тухли	17 01 02
Керемиди, плочки, фаянсови и керамични изделия	17 01 03
Смеси от бетон, тухли, керемиди, плочки, фаянсови и керамични изделия, различни от упоменатите в код 17 01 06	17 01 07
Дървесен материал	17 02 01
Стъкло	17 02 02
Пластмаса	17 02 03
Смеси от метали	17 04 07
Кабели, различни от упоменатите в код 17 04 10	17 04 11
Почва и камъни, различни от упоменатите в код 17 05 03	17 05 04
Строителни материали на основата на гипс, различни от упоменатите в код 17 08 01	17 08 02
Смесени битови отпадъци (ще се генерират от жизнената дейност на работниците изпълняващи строителни дейности)	20 03 01

Строителните отпадъци ще се управляват в съответствие с *План за управление на строителните отпадъци* и ще се предават приоритетно за оползотворяване, в съответствие с йерархията за управление на отпадъците, на фирми притежаващи съответните регистрационни/разрешителни документи.

Битовите отпадъци се предават за последващо третиране на Регионално депо за неопасни отпадъци.

Не се очаква генериране на опасни отпадъци. Не се очаква генериране на отпадъци от моторни масла и горива от строителната и транспортна техника – ремонтът им

и смяната на масла ще се извършва в специализирани сервиси, не на строителния обект.

За етапа на строителство не се формират отпадъчни води.

II. По време на експлоатация

При експлоатация на обекта ще се генерират основно смесени битови отпадъци с код 20 03 01 от персонала и посетителите/клиентите на обектите, както и с кодове 20 01 01 – хартия и картон, 20 02 01 – биоразградими отпадъци – от поддържането на зелените площи, 20 01 08 – биоразградими отпадъци от кухни и заведения за обществено хранене, 20 01 25 – хранителни масла и мазнини.

Храненето на конете не генерира опасни отпадъци. Органичните остатъци (изсъхнали фуражи, малки количества развалена храна) се третира като биоразградими отпадъци и се събират заедно с торната маса за компостиране.

При ремонтни дейности ще се генерират строителни отпадъци, аналогични на етапа на строителство.

Генерираните битово-фекални води ще се заустват в безотточен резервоар с подходящ обем в границите на имота и ще се извозват периодично до най-близката ГПСОВ за последващо подходящо пречистване.

Отпадъчни води от зоната, обитавана от конете се генерират при почистване боксовете и прилежащите площи ще се събират през трапове и утаители в система за улавяне на твърди частици. След предварително утаяване и механично почистване, тези води се отвеждат към безотточен резервоар с подходящ обем, в който тези води ще се заустват и регулярно ще се извозват за последващо пречистване. Изпражненията и постелята (слама, стъргодини) от конете се почистват ежедневно и се събират на специално обособена, водонепропусклива площадка (торова площадка), покрита или с лек навес, с бетонова настилка и бордове за предотвратяване на разливи. На площадката се осигурява временен престой за стабилизиране (компостиране) на материала. Полученият стабилизирани материал (оборски тор) се предава на земеделски производители за оползотворяване като органичен тор, или се извозва до регламентирано място за компостиране с договор.

При експлоатацията на басейна, не се очаква генерирането на отпадъчни води от промивката на филтрите, поради избора на технология - филтрите на басейна ще са модулни и сменяеми, т.е. не се налага тяхната промивка на място. Същите се предвижда, да бъдат заменени от доставчика им (стар за нов), т.е. за всеки летен сезон ще се използват чисто нови филтри. Естеството на прилаганите дейности, свързани с изграждането и използването на басейна, не предполага замърсяване на подземните и повърхностни води в района. Не се предвижда водовземане от повърхностни и подземни водни тела, нито заустване на отпадъчни води.

д) замърсяване и вредно въздействие; дискомфорт на околната среда

В етапа на строителство ще се генерират основно шум и емисии на прахови частици и от изгорели газове от двигатели с вътрешно горене от строителната и транспортна техника. Въздействието е временно, локално, основно в границите на строителните площадки, като е възможен дискомфорт за съседните съществуващи хотелски сгради – като цяло незначителен, предвид че дейностите се извършват извън активния летен сезон, когато те са с минимална или никаква посещаемост.

Предвидените обекти за спорт и рекреация не са източник на вредности в околната среда – експлоатацията им не е свързана с отделяне на емисии на вредни вещества, заустване на отпадъчни води във водни обекти, опасни вещества и отпадъци. В тази връзка за етапа на експлоатация не се очаква замърсяване, вредно въздействие и дискомфорт за околната среда и близкото население.

е) риск от големи аварии и/или бедствия, които са свързани с инвестиционното предложение

ИП не е свързано с риск от големи аварии, тъй като по време на строителството и експлоатацията не се използват, нито съхраняват опасни химични вещества.

ИП не е уязвимо на природни бедствия, като проектирането на сградите и инфраструктурните елементи се съобразява особеностите на района, в т.ч. риска от екстремни природни явления.

ж) рисковете за човешкото здраве поради неблагоприятно въздействие върху факторите на жизнената среда по смисъла на § 1, т. 12 от допълнителните разпоредби на Закона за здравето

Предмет на ИП е изграждане и последваща експлоатация на конна база и обекти за рекреация. Те представляват *обекти, подлежащи на здравна защита* по смисъла на т.3 към § 1 на Допълнителните разпоредби на Наредбата за условията и реда за извършване на оценка на въздействието върху околната среда.

Анализът на рисковете за човешкото здраве поради неблагоприятно въздействие на ИП върху факторите на жизнената среда показва следното:

По отношение на **води, предназначени за питейно-битови нужди** ИП не предвижда ползване на води от повърхностни и подземни водни тела, нито заустване на отпадъчни води във водни тела. Обектите ще се водоснабдяват от съществуващ водопровод, а отпадъчните битово-фекални води ще се събират в безотточни резервоари и ще предават за последващо пречистване в ГПСОВ. Изграждането и експлоатацията на обектите не е свързано с въздействие върху повърхностни и подземни водни тела, съответно ИП не е свързано с риск за водоизточници за питейно-битови нужди.

По отношение на **води, предназначени за къпане**, ИП не оказва въздействие и няма контакт с такива води.

По отношение на **минерални води, предназначени за пиене или за използване за профилактични, лечебни или за хигиенни нужди**, ИП не оказва отрицателно въздействие, тъй като дейностите по ИП нямат контакт и връзка с минерални води.

По отношение на **шум и вибрации в жилищни, обществени сгради и урбанизирани територии**, не се очаква превишения на нормите за шум за най-близките обекти с нормиран шумов режим – хотелски сгради, предвид че строителството е в малък мащаб и дейностите ще се извършват извън активния почивен сезон. Експлоатацията не е свързана с генериране на вибрации или повишени нива на шум.

По отношение на **йонизиращи лъчения в жилищните, производствените и обществените сгради**, ИП не е източник на такива въздействия.

По отношение на **нейонизиращи лъчения в жилищните, производствените, обществените сгради и урбанизираните територии**, ИП не е източник на такива въздействия.

По отношение на **химични фактори и биологични агенти в обектите с обществено предназначение**, ИП не е свързано с такива въздействия – за изграждането и експлоатацията на обектите и съпътстващата инфраструктура не се предвижда употреба и съхранение на опасни вещества, нито генериране на опасни отпадъци.

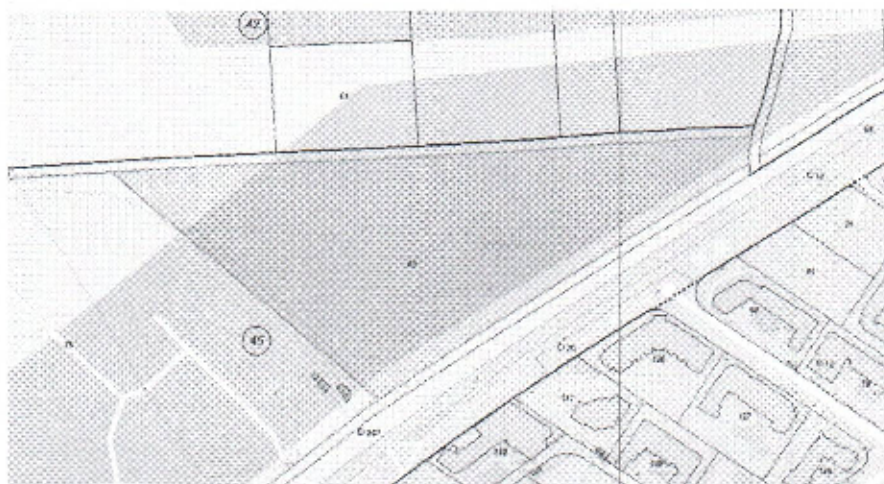
По отношение на **курортни ресурси** ИП не е свързано с отрицателно въздействие, като самото предназначение на обектите за спорт и рекреация е свързано с курортни дейности.

По отношение на **въздуха** временен дискомфорт се очаква при извършване на строителни дейности. Въздействието ще е слабо изразено, локално, в рамките на имотите, в които се извършват строителните дейности, временно и обратимо. В тази връзка не се очакват превишения на нормите за качество на атмосферния въздух за най-близките съществуващи обекти, подлежащи на здравна защита. Експлоатацията на обектите не е свързана с емисии на вредни вещества – единствен източник ще са МПС на посетителите и доставчиците, като движението им е ограничено до съответното паркомясто.

2. Местоположение на площадката, включително необходима площ за временни дейности по време на строителството

ИП ще се реализира в границите на предвидения за това ПИ, с местоположение:

- **землище** – гр. Несебър, местност „Инджескойско блато“, извън регулационните граници на града;
- **община** - Община Несебър;
- **област** - Област Бургас;
- **поземлен имот** - 51500.45.69;
- **собственост** – частна – на Възложителя;
- **близост или засягане на защитени територии** – не се засягат и не попадат в непосредствена близост;
- **територии за опазване на обектите на културното наследство** – в границите на имота, предмет на ИП няма регистрирани културни ценности и при огледите не са установени следи от такива;
- **очаквано трансгранично въздействие** – не се очаква;
- **схема на нова или промяна на съществуваща пътна инфраструктура** – не се предвижда, тъй като имотът е с осигурен транспортен достъп, и обектите ще се свържат към съществуващи водопровод, а електрозахранването ще се осигури от съществуващата електропреносна мрежа в района.



Фиг. 1. Извадка от Кадастралната карта на Република България с местоположението на имота на ИП

За дейностите по ИП не се засягат площи извън посочения имот.

3. Описание на основните процеси (по проспектни данни), капацитет, включително на съоръженията, в които се очаква да са налични опасни вещества от приложение № 3 към ЗООС

Основните дейности/процеси за реализация на ИП включват:

- Подготвителни дейности, свързани с разчистване на терена, разделно отстраняване на хумусния пласт и складирането му на временно депо в границите на имотите;
- Строителни дейности по направа на фундаменти и изграждане на съоръженията и сградите;
- Изграждане на площадкова ВиК мрежа в границите на имота и водопроводно отклонение за свързване към съществуващи водопровод и резервоари за съхранение на отпадъчните води, торова площадка и система за улавяне на твърди частици (за улавяне на отпадъчните води от зоната с коне);
- Изграждане на площадкови подземни ел. кабели;
- Възстановяване на първоначалния вид на терена, свободен от застрояване, след приключване на строително-монтажните дейности и оползотворяване на хумусния пласт;
- Озеленяване и засаждане на растителност с местни видове;
- Експлоатация на обектите за спорт и рекреация.

4. Схема на нова или промяна на съществуваща пътна инфраструктура

Имотът е със съществуващ транспортен достъп от югоизток, изток и север – *Фиг. 1.*

5. Програма за дейностите, включително за строителство, експлоатация и фазите на закриване, възстановяване и последващо използване

Дейностите са описани подробно към т. I.3 по-горе.

Срокът на експлоатация на съоръженията е дълъг – над 20 г., поради което към момента не са конкретизирани дейностите по закриване и рекултивация.

6. Предлагами методи за строителство

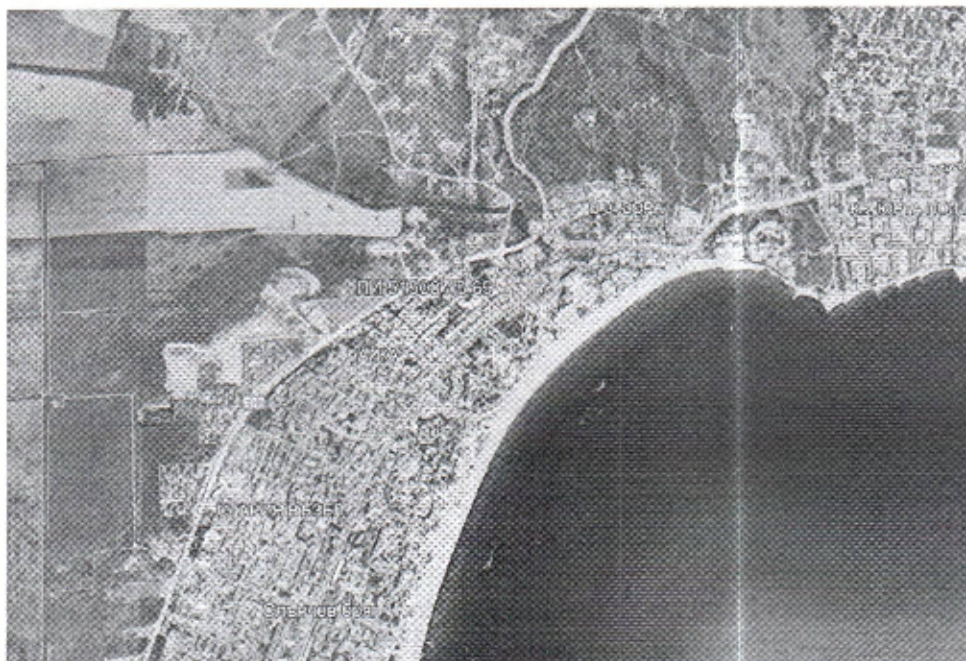
Дейностите са описани подробно към т. I.3 по-горе.

7. Доказване на необходимостта от инвестиционното предложение

ИП се разработва в съответствие с инвестиционната инициатива на Възложителя, в съответствие с предвижданията на одобрен ПУП-ПЗ и на действащия ТУП на община Несебър.

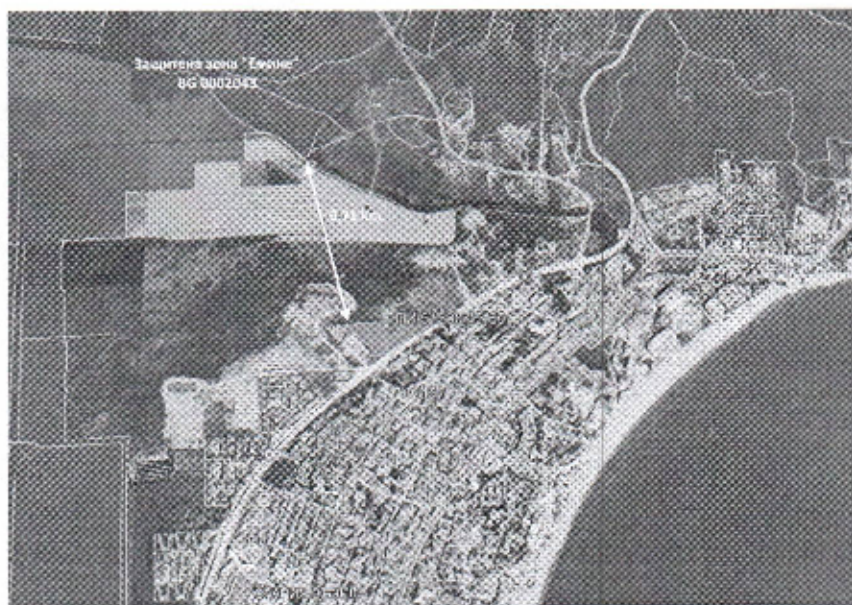
8. План, карти и снимки, показващи границите на инвестиционното предложение, даващи информация за физическите, природните и антропогенните характеристики, както и за разположените в близост елементи от Националната екологична мрежа и най-близко разположените обекти, подлежащи на здравна защита, и отстоянията до тях

На **Фиг.2** е показано местоположението на ИП на извадка от Google Earth:



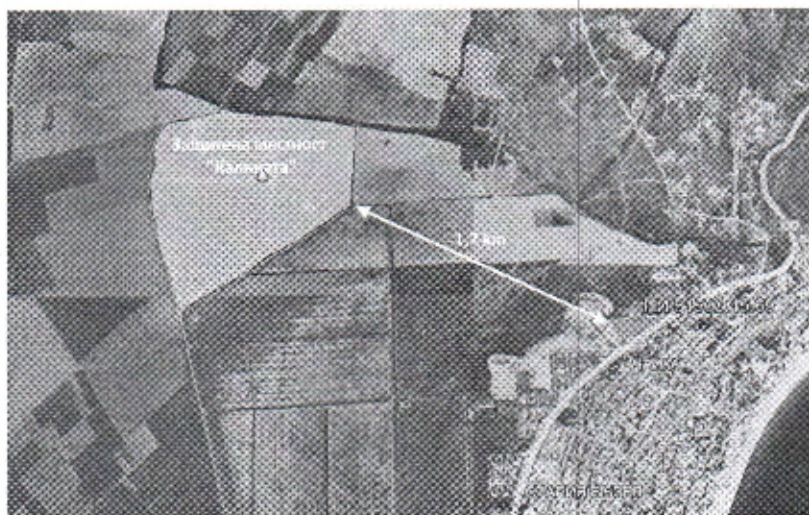
Фиг.2. Местоположение на имота на ИП (розов полигон)

Имотът на ИП не попада в границите на защитени зони, като най-близката защитена зона е с код **BG0002043 „Емине“** за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-560/21.08.2009 г. (обн. ДВ, бр. 69/2009 г.), изм. със Заповед № РД-76/28.01.2013 г. (обн., ДВ, бр. 10/2013 г.) и Заповед № РД-721/28.09.2023 г. (обн. ДВ, бр. 83/03.10.2023 г.), всички на министъра на околната среда и водите. Защитената зона отстои на около **0,71 km** от най-близката граница на имота - **Фиг. 3:**



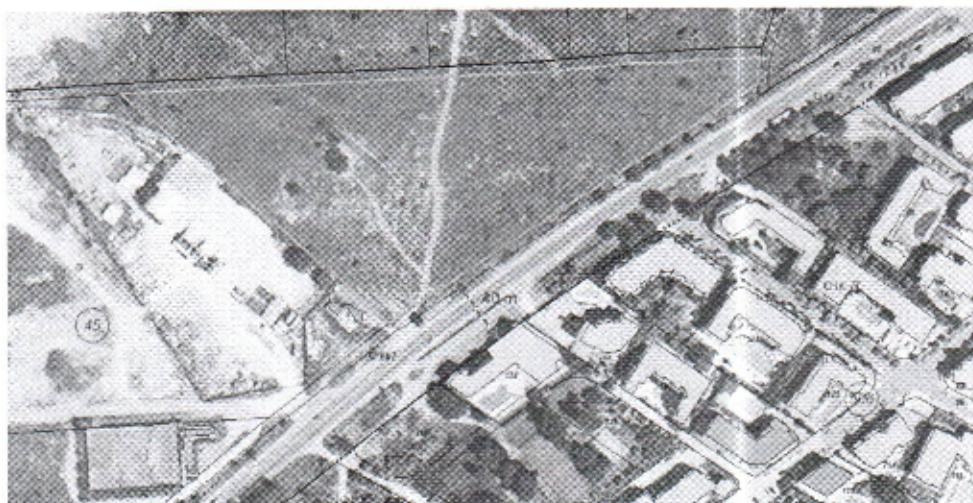
Фиг.3. Местоположение на ИП в границите на защитена зона BG0002043 „Емине“

Имотите, предмет на ИП, не попадат в границите на защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии. На Фиг.4 е показано местоположението на ИП спрямо най-близката защитена територия – защитена местност (ЗМ) „Калината“ – отстои на около 1,7 km северозападно от имота на ИП:



Фиг.4. Местоположение на ИП спрямо най-близката защитена територия по смисъла на Закона за защитените територии

Имотът на ИП е ситуиран извън, но в близост до регулационните граници на гр. Несебър – най-близките обекти, подлежащи на здравна защита, са хотелски сгради, отстоящи на южно от имота – Фиг. 5:



Фиг.5 Отстояние от ИП до най-близките обекти, подлежащи на здравна защита – хотели

9. Съществуващо земеползване по границите на площадката или трасето на инвестиционното предложение

Съгласно Скица на поземления имот № 15-1064633-26.06.2025 г. (копие на скицата е представено в приложение), ПИ с идентификатор 51500.45.69 е с:

- Площ 26 943 m²;
- Трайно предназначение на територията: Урбанизирана;
- Начин на трайно ползване: За други видове спорт;
- Имотът попада в охранителна зона „Б“ съгласно *Закона за устройство на черноморското крайбрежие*.

Съседните имоти са както следва:

- На запад – ПИ с идентификатор 51500.45.75 – имот в съсобственост, вид територия: урбанизирана, НТП: за друг вид курортно-рекреационен обект;
- На север 51500.45.60 - общинска частна собственост, вид територия: земеделска, категория 10, НТП: за селскостопански, горски, ведомствен път
- На изток 51500.43.33 - общинска публична собственост, вид територия: земеделска, категория 10, НТП: за селскостопански, горски, ведомствен път;
- На юг – ПИ с идентификатор 51500.45.65 – общинска частна собственост, вид територия: земеделска, категория 10, НТП: за селскостопански, горски, ведомствен път.

Съгласно цитираното по-горе Становище на Община Несебър с изх.№ Н2-УТ-5194-01/16.07.2025 г., с Решение № 14/08.12.2005 г. и т.117 на Комисия по чл. 17, а. 1, т. 1 от ЗОЗЗ към МЗГ, областна дирекция „Земеделие и гори“ – гр. Бургас предназначението на имоти пл.№ 045049, 045054, 045050 и 045051 в землището на гр. Несебър, м. „Инджекъйско блато“ е променено за неземеделски нужди /за изграждане на обект „Конна база с манеж и прилежащи към нея помещения и административно-битова сграда“/. Съгласно ТУП на Община Несебър имотът попада в зона предвидена за „разширение и нови спортни терени“.

10. Чувствителни територии, в т.ч. чувствителни зони, уязвими зони, защитени зони, санитарно-охранителни зони около водоизточниците и съоръженията за питейно-битово водоснабдяване и около водоизточниците на минерални води,

използвани за лечебни, профилактични, питейни и хигиенни нужди и др.;
Национална екологична мрежа

Водни тела

Имотът попада във водосбора на Севернобургаските реки, в териториалния обхват на повърхностно водно тяло с код BG2BS000C1008 „от п. Емине до Св. Влас“ – крайбрежни води. Водното тяло е с добро екологично и непостигащо добро химично състояние (с показател, влошаващ химичното състояние: Живак) съгласно Плана за управление на речните басейни (ПУРБ) в Черноморски район за периода 2022-2027 г.

В границите на имота, както и в непосредствена близост до него няма повърхностни водни обекти (в т.ч. реки, язовири, дерета, долове, оврази, падини и др.).

Имотът попада в обхвата на подземни водни тела:

- BG2G000000Q006 – Порови води в кватернера на р. Хаджийска – водното тяло е в добро количествено и химично състояние съгласно ПУРБ 2022-2027 г.;
- BG2G000000N020 – Порови води в неоген-сармат Руен-Несебър - водното тяло е в добро количествено и химично състояние съгласно ПУРБ 2022-2027 г.;
- BG2G000000K2034 – Пукнатинни води в горна креда, Бургаска вулканична зона северно и западно от Бургас - водното тяло е в добро количествено и химично състояние съгласно ПУРБ 2022-2027 г.

Зони за защита на водите

По отношение на зоните за защита на водите съгласно чл.119а, ал.1 на Закона за водите, информация за засягането на такива зони от имотите, предмет на ИП, е представена в следващата таблица:

Таблица 1. Зони за защита на водите в обхвата на имотите, предмет на ИП

Зони за защита на водите	Вид на зоната	ИП не попада/попада в зона за защита
чл. 119а, ал. 1, т. 1 от ЗВ	Зона за защита на питейните води от повърхности водни тела	Не попада
	Зона за защита на питейните води от подземни водни тела	Попада – подземно водно тяло BG2G000000Q006 е определено като зона за защита на питейни води
чл. 119а, ал. 1, т. 2 от ЗВ	Зона за отдих и водни спортове	Не попада
чл. 119а, ал. 1, т. 3 от ЗВ	Чувствителна зона	Попада
	Уязвима зона	Не попада
чл. 119а, ал. 1, т. 4 от ЗВ	Зона за стопански ценни видове риби	Не попада
чл.119а, ал. 1, т. 5 от ЗВ	Защитени територии	Не попада
	Зона за местообитания	Не попада
	Зона за птици	Не попада

Санитарно-охранителни зони

Имотите и предвидените дейности попадат в пояс III на санитарно-охранителна зона

(СОЗ) на минерални водоизточници Б-20, Б-88 и минерално находище Съдисво, определен със Заповед РД 877/25.08.2004 г. на министъра на околната среда и водите. Определените в Заповедта за СОЗ забрани и ограничения не се отнасят за ИП.

Риск от наводнения

Имотът попада в обхвата на Район със значителен потенциален риск от наводнения (РЗПРН) с код **BG2_APSFR_BS_06** и наименование „**Черно море – от гр. Свети Влас до гр. Поморие**“, като същият може да бъде частично наводнен при малка вероятност/период на повторение 1000 г. и източник – морско наводнение – **Фиг. 6:**



Фиг. 6. Извадка от картата на риска от морско наводнение с нанесено местоположение на имота на ИП (розов пунктир)

Национална екологична мрежа

Имотът не попада в защитени територии и защитени зони – **Фиг. 3** и **Фиг. 4** по-горе.

Охранителни зони по Закон за устройство на Черноморското крайбрежие (ЗУЧК)

Имотът попада в обхвата на охранителна зона „Б“ по смисъла на ЗУЧК, в която важат следните забрани (съгл. чл.12, ал.2 и бл.3 от ЗУЧК):

- изграждането и експлоатацията на депа и на други съоръжения и инсталации за оползотворяване и обезвреждане на отпадъци;
- заустването на непречистени отпадъчни води, като количеството и качеството на пречистените води трябва да отговарят на изискванията за индивидуални емисионни ограничения, посочени в разрешителното за заустване, издадено съгласно изискванията на Закона за водите;
- употребата на продукти за растителна защита и минерални торове, с изключение на регистрираните биологични продукти за растителна защита и торове;
- развитието на производства, отделящи замърсяващи вещества, посочени в приложение I на Конвенцията за опазване на Черно море от замърсяване.
- териториите от зона "Б", попадащи в границите на защитени територии или на

защитени зони, запазват режимите си на опазване, ползване и управление, определени по реда на Закона за защитените територии и на Закона за биологичното разнообразие.

Предвижданията на ИП не влизат в противоречие с посочените забрани за охранителна зона „Б“ по ЗУЧК.

Недвижими културни ценности

В имотите, предмет на ИП няма регистрирани недвижими културни ценности.

11. Други дейности, свързани с инвестиционното предложение (например добив на строителни материали, нов водопровод, добив или пренасяне на енергия, жилищно строителство);

Не се предвиждат.

12. Необходимост от други разрешителни, свързани с инвестиционното предложение

За реализиране на ИП е необходимо издаването на разрешителни документи по реда на Закона за устройство на територията.

III. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ, КОЕТО МОЖЕ ДА ОКАЖЕ ОТРИЦАТЕЛНО ВЪЗДЕЙСТВИЕ ВЪРХУ НЕСТАБИЛНИТЕ ЕКОЛОГИЧНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ГЕОГРАФСКИТЕ РАЙОНИ, ПОРАДИ КОЕТО ТЕЗИ ХАРАКТЕРИСТИКИ ТРЯБВА ДА СЕ ВЗЕМАТ ПОД ВНИМАНИЕ, И ПО-КОНКРЕТНО:

1. съществуващо и одобрено земеползване

Съгласно Скица на поземления имот № 15-1064633-26.06.2025 г. (копие на скицата е представено в приложение), ИП с идентификатор 51500.45.69 е с трайно предназначение на територията: Урбанизирана и НТП: За други видове спорт.

2. мочурища, крайречни области, речни устия

ИП не попада на територията на мочурища, крайречни области и крайречни устия.

3. крайбрежни зони и морска околна среда

Имотът на ИП попада в охранителна зона „Б“ съгласно ЗУЧК, като ИП не влиза в противоречие със забраните и ограниченията за охранителната зона.

4. планински и горски райони

ИП не попада в обхвата на планински и горски райони.

5. защитени със закон територии

ИП не засяга защитени със закон територии.

6. засегнати елементи от Националната екологична мрежа

ИП не попада в защитени зони и защитени територии.

7. ландшафт и обекти с историческа, културна или археологическа стойност

ИП не попада в територия с естествено съхранен ландшафт, нито в обхвата на имота има регистрирани културни ценности.

8. територии и/или зони и обекти със специфичен санитарен статут или подлежащи на здравна защита

Информация за зоните за защита на водите като обекти със специфичен санитарен статут, в които попадат имотите на ИП, е представена по-горе към т. II.10.

По отношение на обекти, подлежащи на здравна защита, най-близките такива са хотелски сгради на отстояние 40 m – Фиг. 5 по-горе.

IV. ТИП И ХАРАКТЕРИСТИКА НА ПОТЕНЦИАЛНОТО ВЪЗДЕЙСТВИЕ ВЪРХУ ОКОЛНАТА СРЕДА, КАТО СЕ ВЗЕМАТ ПРЕДВИД ВЕРОЯТНИТЕ ЗНАЧИТЕЛНИ ПОСЛЕДИЦИ ЗА ОКОЛНАТА СРЕДА ВСЛЕДСТВИЕ НА РЕАЛИЗАЦИЯТА НА ИНВЕСТИЦИОННОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

1. Въздействие върху населението и човешкото здраве, материалните активи, културното наследство, въздуха, водата, почвата, земните недра, ландшафта, климата, биологичното разнообразие и неговите елементи и защитените територии

1.1. Въздействие върху населението и човешкото здраве

Въздействие по време на строителната фаза

Въздействие върху работещите на обекта

По време на строителството работниците и операторите на строителната и транспортна техника, която ще се използва, ще са изложени на риск от неблагоприятни здравни въздействия, характерен за дейностите от този тип. Рисковете са свързани с характера и същността на строителните дейности, по време на които работещите ще са изложени на:

- **Повишени нива на прах, замърсяване на въздуха с изгорели газове от ДВГ** от изкопните работи и движението на транспортната и строителна техника в границите на строителната площадка – особено неблагоприятни са условията на сухо време и безветрие, при които нивата на замърсители се задържат по-дълго в приземния атмосферен слой. Работата при такива условия изисква ползването на подходящо работно облекло и лични предпазни средства (противопрахови маски, защитни очила и др.);
- **Риск от простудни заболявания, прегряване на организма**, свързан с работата на открито – рискът може да се ограничи до минимум при съобразяване на подходящо защитно и работно облекло за конкретните метеорологични условия на терена;
- **Наднормен шум** от дейностите, излагане на повишени нива на вибрации, свързани със строителството и работата на строителната и транспортна техника – може да доведе до:
 - увреждане на слуха – най-сериозно поражение на слуха се развива в резултат на продължително въздействие на шум и вибрации върху слухово възприемащите органи на тялото. Особено вредни за слуха са шумовете с висока честота и ултразвук, въпреки че по отношение на интензитета,

доказателствата сочат, че шум над 80 децибела не е достатъчен, за да травмира слуховите органи на човека.

- **Вибрации**, които в такива условия обикновено са с интензивност по-малка от 10 херца, което усилва поражението и ускорява процесите на увреждане на вътрешното ухо, респективно са свързани с по-голяма вероятност за по-бърза загуба на слух. За операторите на строителна и транспортна техника, които често са изложени на вибрации има риск от развитие на вибрационна болест - професионално заболяване, възникващо вследствие на хронично излагане на вибрационно въздействие на *цялото тяло* – за оператори на булдозери, багери и др. (засяга основно долните крайници – проявява се с полиневропатии – изтръпване на пръстите на краката, болки в покой, нарушено равновесие, може да се развие и лумбална остеохондроза и дископатия в лумбалната област, главоболие, нарушение в съня, замаяност, раздразнимост и др.) - или *негови части* (засяга предимно горните крайници - проявява се с исхемични атаки – изтръпване, побеляване и студенина на пръстите на ръцете);
- **Физическо натоварване**, свързано с пренасяне на строителни материали, оборудване и др. – за да се ограничи риска от травми и претоварване следва да се спазват изискванията и съответно да се прилагат конкретни инструкции по здравословни и безопасни условия на труд за този вид дейности, да се носят подходящи лични предпазни средства (ръкавици, каски, защитни очила);
- **Риск от травми и злополуки**, свързан с работите на строителния обект и използването на строителната и транспортна техника – рискът се ограничава до минимум при спазването на изискванията за правилна експлоатация на техниката, правилно означаване и сигнализиране на рисковите участъци, инструктаж на работниците.

От гледна точка на експозицията, за работниците по строително-монтажните дейности излагането ще е директно, но ще има временен характер, като въздействието е като цяло обратимо. Рисковите фактори през периода на строителството ще имат въздействие предимно в зоната на площадките на обектите, като с използването на подходящи лични предпазни средства и спазване на инструкциите и изискванията за здравословни и безопасни условия на труд, влиянието на тези фактори може да бъде сведено до минимум.

Въздействие върху населението, в т.ч. обекти, подлежащи на здравна защита

Основни рискови фактори на околната среда за близкото население за етапа на строителство са свързани с неблагоприятното въздействие на:

- **Емисии на вредни вещества:**

- **Емисии на вредни вещества в атмосферния въздух** – ще се генерират от транспортния трафик за доставяне на материали и оборудване на площадката. Праховите частици с размери над 10 μm (респ. 15 μm - 30 μm) ще се утаяват на около 20 – 50 m от строителната площадка в зависимост от метеорологичните условия, а по малките ще се разсейват в околната среда и ще бъдат отмивани или утаявани след коагулация и уедряване на сравнително големи разстояния. По-малките фракции на праха, включително тези с респираторен размер под 10 μm (респ. 2 μm - 10 μm) ще бъдат засегнати от турбулентията на въздушните маси в приземния слой и ще бъдат разсеяни в

атмосферата. Основни източници на респираторни частици ще бъдат отпадъчните газове от двигателите с вътрешно горене на земекопната техника и транспортните средства. Предвид близостта на съществуващи хотелски сгради до имота на ИП, в зависимост от метеорологичните условия, до тях ще достигнат различни количества прах. Следва да се има предвид, че хотелите са обитаеми основно през активния летен сезон, когато строителните дейности са забранени съгласно ЗУЧК, поради което не следва да се очаква въздействие и дискомфорт за населението.

- *Емисии и отлагания на вредни вещества в почвите* – генерират се прах и емисии от работата на двигателите на използваната техника, съответно такива замърсители ще се отложат в прилежащите почви – въздействието е локално, незначително като степен, основно в обхвата на имота на ИП.
- *Емисии и отлагания на вредни вещества във водни тела* – дейностите по СМР не са свързани със замърсяващи вещества и емисии в повърхностни, в т.ч. в подземни води. Не се очакват негативни въздействия върху състоянието на подземните водни тела, зони за защита на водите, санитарно-охранителни зони.

• **Генериране на шум от използваната техника:**

Източник на шум в околната среда при извършване на строителните дейности е традиционно използваната строителна и транспортна техника (товарни камиони, заваръчна машина, къртачи др.). Еквивалентното ниво на шум, излъчван от малогабаритна техника, каквато ще се използва предвид ограничените параметри и мащаби на строителство, е в граници 70÷80 dB(A).

В Наредба № 6 от 26.06.2006 г. за показателите за шум в околната среда, отчитащи степента на дискомфорт през различните части на денонощието, граничните стойности на показателите за шум в околната среда, методите за оценка на стойностите на показателите за шум и вредните ефекти от шума върху здравето на населението, е определен основния показател за оценка на шумовото въздействие – еквивалентно ниво на шум L_{eq} , dB(A) за трите периода от денонощието, както следва:

- дневен (07:00-19:00 ч.) с продължителност 12 часа,
- вечерен (19:00 – 23:00 ч.) с продължителност 4 часа,
- нощен (23:00 – 07:00 ч.) с продължителност 8 часа.

Граничните стойности на нивата на шума в различните територии и устройствени зони в урбанизираните територии и извън тях са регламентирани в Наредба № 6 и са посочени в следващата таблица:

Таблица 2. Граничните стойности на нивата на шума в различните територии и устройствени зони в урбанизираните територии и извън тях

Територии и устройствени зони в урбанизираните територии и извън тях	Еквивалентно ниво на шума dB(A)		
	Ден *1	Вечер *2	Нощ *3
Жилищни зони и територии	55	50	45
Производствено-складови територии и зони	70	70	70
Територии, подложени на въздействието на интензивен автомобилен трафик	60	55	50
Зони за обществен и индивидуален отдих	45	40	35
Зони за лечебни заведения и санаториуми	45	35	35
Зони за научноизследователска и учебна дейност	45	40	35

Тихи зони извън агломерациите	40	35	35
-------------------------------	----	----	----

*¹ Еквивалентните нива на шума за ден с продължителност 12 часа

*² Еквивалентните нива на шума за вечер с продължителност 4 часа

*³ Еквивалентните нива на шума за нощ с продължителност 8 часа

Най-близки обекти, подлежащи на здравна защита, е хотелска сграда – отстои на около 40 m от границите на имотите на ИП (Фиг. 5).

За оценката на шума (с оглед принципа на превантивност са взети максималните възможни нива от 80 dB(A)) се използва методиката за отчитане на шум от локални и промишлени източници по Наредба № 6 от 26.06.2006 г. за показателите за шум в околната среда, отчитащи степента на дискомфорт през различните части на денонощието, граничните стойности на показателите за шум в околната среда, методите за оценка на стойностите на показателите за шум и вредните ефекти от шума върху здравето на населението.

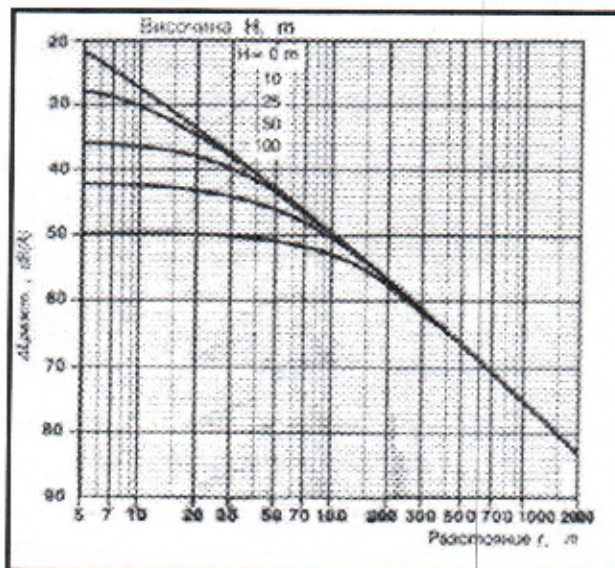
Еквивалентните А-претеглени нива на шума $L_{Aтер, T}$ в децибели [dB(A)] в местата на въздействие (изчислителна точка от територията на защитавания обект) за ден, вечер и нощ (период $T = 12, 4, 8$ часа) се определят по формулата:

$$L_{Aтер, T} = L_{Aекв, T(*)} - \Delta L_{разст.} - \Delta L_{екр.},$$

където:

$L_{Aекв, T(*)}$ е изходното еквивалентно ниво на източника на шум в dB(A);

$\Delta L_{разст.}$ - намаляването на нивото на шума в dB(A) в зависимост от разстоянието и разликата във височините на източника и изчислителната точка (мястото на въздействие), определено по графиката на Фиг. 7:



Фиг. 7. Определяне на $\Delta L_{разст.}$ - намаляване на нивото на шума в dB(A) в зависимост от разстоянието r и разликата във височините H

$\Delta L_{разст}$ по Фиг. 7 – на разстояние 40 m от границата на имота (предвид, че това е най-близкото разстояние до обект, подлежащ на здравна защита) очакваното намаление на шума е около 40 dB(A);

$\Delta L_{екр}$ е със стойност 0, тъй като около имотите/строителния обект/ няма скраниращи съоръжения по пътя на разпространение на шума.

Следователно $L_{Aтер, T} = 80 - 40 - 0 = 40$ dB(A), или на разстояние 40 m от строителната машина еквивалентното ниво на шум ще бъде 40 dB(A), което е под граничната стойност

на еквивалентно ниво на шум (45 dB(A)) за зони за обществен и индивидуален отдих през деня съгласно Таблица 2 по-горе.

Строително-монтажните дейности ще се извършват само денем, като съгласно чл.15, ал.1 на ЗУЧК тези дейности са забранени в периода 15 май-1 октомври, в който е най-вероятно съществуващите сгради, в близост до обхвата на ИП не са обитаеми, за разлика от активния летен сезон.

Като цяло, въздействието на шума по време на СМР ще е временно, незначително и ограничено.

- **Генериране на отпадъчни води:** Не се предвиждат дейности при реализацията на ИП, при които да се формират отпадъчни води, съответно няма риск от замърсяване на подземни и повърхностни водни обекти. За нуждите на работещите ще се използва химическа тоалетна, поддържана от лицензирани фирми на основата на сключен договор;
- **Генериране на отпадъци:** Отпадъци за етапа на строителство се генерират еднократно, като при законосъобразното им управление не се очакват рискове за близкото население. Временното им съхранение до предаване на специализирана фирма за последващо третиране е в границите на строителните площи, като не се засягат терени извън имота, определен за реализация на ИП;
- **Непрогнозируеми рискове, свързани с аварийни ситуации** - свързани са с извънредни ситуации – катастрофи, аварии, пожари, природни бедствия, взривове, терористични атаки и др. Такива извънредни ситуации могат да доведат до значително пряко увреждане на човешкото здраве, включително смърт. Превенцията и управлението на такива рискове с предмет на аварийните планове за етапа на строителство.

Въздействие по време на фазата на експлоатация

На етапа на експлоатация ще се извърши оценка на риска на всяко работно място, като предвид характера на дейностите – рекреация и спорт, не се очакват значими рискове.

По отношение на близкото население, експлоатацията на обекта не е свързана с отделяне на вредности в околната среда и отрицателно въздействие върху близкото население и обитателите на съседни хотелски сгради. В проекта ще се предвидят мерки за минимизиране на въздействието на миризми от конюшните.

В заключение, анализите и прогнозните оценки показват, че ИП не е свързано с рискове от значимо неблагоприятно въздействие върху населението в района.

1.2. Въздействие върху материалните активи

Въздействието е пряко, положително и дългосрочно, предвид че с ИП се инвестира в материални активи, и собственикът ще има ползи от притежавания от него имот.

1.3. Въздействие върху културното наследство

Имотът не засяга регистрирани културни ценности. При откриване на находки с признаци на културни ценности, да се спре дейността на обекта до получаване на указания за последващи действия от компетентните органи, като се действа съобразно чл.160 от Закона за културното наследство.

1.4. Въздействие върху компонентите на околната среда

1.4.1. Въздействие върху атмосферния въздух

Въздействие по време на СМР

Основното въздействие е свързано с отделяне на неорганизиран емисии от прах при работата на строителната и транспортна техника. Праховите частици, отделени от работата на строителната и транспортна техника, с размери над 10 µm (респ. 15 µm - 30 µm) ще се утаяват на около 20 – 50 m от строителната площадка в зависимост от метеорологичните условия, а по малките ще се разсейват в околната среда и ще бъдат отмивани или утаявани след коагулация и уедряване на сравнително големи разстояния. По-малките фракции на праха, включително тези с респираторен размер под 10 µm (респ. 2 µm - 10 µm) ще бъдат засегнати от турбулентията на въздушните маси в приземния слой и ще бъдат разсеяни в атмосферата. Основни източници на респираторни частици ще бъдат отпадъчните газове от двигателите с вътрешно горене на земекопната техника и транспортните средства. Предвид непосредствената близост на съществуващи хотелски сгради до имота на ИП, в зависимост от метеорологичните условия, до тях ще достигнат различни количества прах. Следва да се има предвид, че съседните хотелски сгради са обитаеми основно през активния летен сезон, когато строителните дейности са забранени съгласно ЗУЧК, поради което не следва да се очаква въздействие и дискомфорт за населението/ползватели на хотелите в района.

Предвид незначителния обем на дейностите това въздействие ще бъде краткотрайно и локално, обратимо и незначително.

Въздействие по време на фазата на експлоатация

Като източници на емисии ще действат единствено превозните средства на ползвателите на обекта и доставчици. Движението им е ограничено в границите на имота до паркоместата, като не се очаква влияние върху качеството на въздуха – приносът е незначителен, въздействието епизодично, напълно обратимо.

1.4.2. Въздействие върху климата

ИП няма принос към изменението на климата или промяна на локалните климатични условия.

1.4.3. Въздействие върху води

ИП не е свързано с ползване на води от повърхностни и подземни водни тела, нито със заустване на отпадъчни води във водни обекти.

Изкопите са на незначителна дълбочина и няма риск от достигане на нивото на подземните води.

На етапа на строителство не се генерират отпадъчни води, като за работниците ще се осигури химическа тоалетна – с периодична поддръжка и обслужване на базата на договор.

Генерираните битово-фекални води на етапа на експлоатация ще се заустват в безотточен резервоар с подходящ обем в границите на имота и ще се извозват периодично до най-близката ГПСОВ за последващо подходящо пречистване.

Отпадъчни води от зоната, обитавана от конете се генерират при почистване боксовете и прилежащите площи ще се събират през трапове и утаители в система за улавяне на твърди частици. След предварително утаяване и механично почистване, тези води се отвеждат към безотточен резервоар с подходящ обем, в който тези води ще се заустват и регулярно ще се извозват за последващо пречистване. Изпражнените и постелята (слама, стъргодини) от конете се почистват ежедневно и се събират на специално обособена, водонепропусклива площадка (торова площадка), покрита или с лек навес, с

бетонна настилка и бордове за предотвратяване на разливи. На площадката се осигурява временен престой за стабилизиране (компостиране) на материала. Полученият стабилизирания материал (оборски тор) се предава на земеделски производители за оползотворяване като органичен тор, или се извозва до регламентирано място за компостиране с договор.

В тази връзка не се очаква въздействие върху водите.

1.4.4. Въздействие върху почвите и земните недра

Изкопните работи са на малка дълбочина - не се оказва въздействие върху земните недра.

Въздействието върху почвите е ограничено, в строителните петна и траншеи в границите на имотите на ИП. Хумусният пласт ще бъде разделно отнет при подготвителните дейности за строителството. Ще бъде съхранен на депа в границите на имотите и след приключване на строителството ще се използва по предназначение – в свободните от застрояване зелени площи.

Експлоатацията не е свързана с отрицателно въздействие върху почвите.

1.4.5. Ландшафт

ИП не води до промяна в ландшафта – дейностите ще се реализират в район с реализирано строителство на хотелски комплекси.

1.4.6. Въздействие върху биологичното разнообразие

В района на имота няма находища на лечебни растения, и на такива със стопанско значение или от видове, под специален режим на опазване и ползване. На площадката липсват, гнездови находища на птици. В района не се срещат представители на фауната, под специален режим на защита, съгласно действащото европейско и българско законодателство. Въздействието се оценява на *непряко, временно, незначително и обратимо*.

2. Въздействие върху елементи от Националната екологична мрежа и защитените територии по реда на ЗЗТ, включително на разположените в близост до инвестиционното предложение

Обхватът и степента на въздействие на ИП не предполага въздействие върху най-близките защитени зони и защитени територии.

3. Очакваните последици, произтичащи от уязвимостта на инвестиционното предложение от риск от големи аварии и/или бедствия

ИП не предвижда дейности по съхранение и употреба на опасни химични вещества и смеси и в тази връзка не води до риск от големи аварии. Проектирането на дейностите съобразява особеностите на района, в т.ч. рисковете от природни бедствия.

4. Вид и естество на въздействието (пряко, непряко, вторично, кумулативно, краткотрайно, средно- и дълготрайно, постоянно и временно, положително и отрицателно)

Прогнозите за вида и естеството на въздействието по компоненти и фактори на средата, са както следва:

- По отношение на **населението и човешкото здраве** – Очаква се пряко краткотрайно, временно отрицателно въздействие **по време на СМР**, свързано с дискомфорт и повишени нива на прах и шум. На това въздействие ще бъдат подложени работниците на обекта и най-близките обекти на здравна защита – хотелски сгради, които се очаква да не са обитаеми в периода на строителство. Въздействието е обратимо, като за работещите на обекта може да бъде сведено до минимум с ползването на подходящи лични предпазни средства, поради което се оценява като незначително. Въздействието е без кумулативен ефект. **Фазата на експлоатация** не е свързана с отрицателно въздействие и рискове за човешкото здраве;
- По отношение на **материалните активи** – очаква се положително въздействие;
- По отношение на **културното наследство** – не се очаква въздействие;
- По отношение на **климата** – не се очаква въздействие;
- По отношение на **атмосферния въздух** – По време на строителството се очаква временно въздействие, локално за строителния терен, отрицателно, краткотрайно, без кумулативен ефект. Като цяло, въздействието е обратимо, което го прави незначително. Експлоатацията е с незначително, практически неутрално, дългосрочно въздействие;
- По отношение на **водите** – не се очаква въздействие;
- По отношение на **почвите** – незначително въздействие, в голяма степен обратимо за етапа на строителство, а за експлоатацията – без въздействие;
- По отношение на **земните недра** – не се очаква въздействие;
- По отношение на **ландшафта** – не се очаква отрицателно въздействие – ландшафтът на района е антропогенен;
- По отношение на **биоразнообразието** – въздействието ще бъде временно, по време на строителството пряко, с незначителна степен на въздействието в границите на строителната площадка, без кумулативен ефект, обратимо;
- По отношение на **защитените зони** – не се очаква въздействие;
- По отношение на **защитените територии** – не се очаква въздействие;
- Въздействие на **отпадъците** – пряко въздействие, свързано с генериране на строителни и битови отпадъци, обратимо и незначително (при управление съобразно нормативната уредба).

5. Степен и пространствен обхват на въздействието - географски район; засегнато население; населени места (наименование, вид - град, село, курортно селище, брой на населението, което е вероятно да бъде засегнато, и др.);

- географски район - въздействието от реализацията на инвестиционното предложение ще бъде основно в рамките на предвидения имот и в непосредствена близост;
- засегнато население – временен дискомфорт за населението и конкретно – за обитатели на най-близките хотелски сгради, е възможен единствено за етапа на СМР – по отношение на прахови частици и шум, предвид близостта на съществуващи хотелски сгради до имотите на ИП – не се очаква значим такъв риск, тъй като дейностите ще се извършват извън периода 1 май – 1 октомври, като в периода на строителство не се очаква хотелите да са обитаеми. В най-

неблагоприятния случай, въздействието ще е временно, управляемо с графици и контролируемо.

6. Вероятност, интензивност, комплексност на въздействието

Интензивно въздействие не се очаква, предвид че за етапа на строителството дейностите са в ограничен обхват и мащаб, а за експлоатацията не се очакват неблагоприятни въздействия.

Като *комплексно* може да се окаже въздействието за етапа на СМР, тъй като то засяга повече от един компонент и фактор на средата – почви, ландшафт, въздух, шум, работещи на обекта. Това въздействие е ограничено в рамките на площадката на ИП, което го определя като незначително. При правилна организация на дейностите и спазване на мерките, предвидени в т. IV.11 на настоящата информация, ще бъде ограничено до минимум.

7. Очакваното настъпване, продължителността, честотата и обратимостта на въздействието

Въздействията са краткотрайни, с продължителност в рамките на работния ден, обратими за етапа на СМР, и дългосрочни за етапа на експлоатация.

8. Комбинирането с въздействия на други съществуващи и/или одобрени инвестиционни предложения

Настоящото ИП няма потенциал за кумулиране на отрицателен ефект с други инвестиционни предложения – анализ е направен по-горе към т. I б.

9. Възможността за ефективно намаляване на въздействията

Предвидени са следните мерки и дейности за ефективно намаляване на въздействията:

- 1) Разработване и прилагане на План за управление на строителните отпадъци за етапа на строителство;
- 2) Спазване на изискванията за строителните елементи, конструкции и съоръжения в съответствие с изискванията за безопасно ползване;
- 3) Осигуряване на химическа тоалетна за етапа на строителство и поддръжка и обслужване на базата на договор с лицензирана фирма.

10. Трансграничен характер на въздействието

ИП отстои на над 90 km по права линия от най-близката държавна граница - южно с Република Турция. Характерът и мащабността на дейностите по е с изцяло локално въздействие – в рамките на имотите на ИП и в непосредствена близост, поради което не се очаква въздействието да засегне околната среда и човешкото здраве на територията на други държави.

11. Мерки, които е необходимо да се включат в инвестиционното предложение, свързани с избягване, предотвратяване, намаляване или компенсиране на предполагаемите значителни отрицателни въздействия върху околната среда и човешкото здраве

Освен предвидените от Възложителя мерки, описани към т. IV.9 по-горе, се

препоръчва и прилагането на следните допълнителни мерки:

- 1) Спазване на ограниченията, произтичащи от ЗУЧК за охранителна зона „Б“, в т.ч. при изготвяне на графика за строителство;
- 2) По време на строителните дейности да се предвидят и прилагат мерки за недопускане на разливи на нефтопродукти от използваната транспортна и строителна техника;
- 3) Зареждането на строителната и транспортна техника с горивни материали, както и подмяната на масла и всякакви ремонтни дейности следва да се извършват извън територията на обекта, в лицензирани сервиси;
- 4) Недопускане на работа на празен ход на строителната и транспортна техника по време на строителството;
- 5) При откриване на находки с признаци на културни ценности, да се спре дейността на обекта до получаване на указания за последващи действия от компетентните органи, като се действа съобразно чл.160 от *Закона за културното наследство*;
- 6) При събирането и съхранението и последващото транспортиране на торова маса да не се допуска изтичане и разхвърляне на същата извън определеното за това място, с цел предотвратяване на замърсяването на подземни води и прилежащи територии.

V. ОБЩЕСТВЕН ИНТЕРЕС КЪМ ИНВЕСТИЦИОННОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ

До настоящия момент не е проявен обществен интерес към ИП.

Приложения към информацията:

- 1) *Нотариален акт № 132, том 8, рег. 2319, дело 1945 от 15.05.2006 г.;*
- 2) *Заповед № КД-14-02-1835 от 07.11.2006 г. на Служба по кадастъра, гр. Бургас;*
- 3) *Заповед № 884/14.09.2005 г. за одобряване на ПУИ-ПЗ;*
- 4) *Становище на Община Несебър с изх.№ Н2-УТ-5194-01/16.07.2025 г.;*
- 5) *Скица на поземлен имот № 15-1064633-26.06.2025 г.*
- 6) *Скица с нанесена ВиК инфраструктура*

Дата: 20.10.2025 г.

Възложител



АГЕНЦИЯ ПО КАДАСТЪРА

СЛУЖБА ПО КАДАСТЪРА – БУРГАС

гр. Бургас 8000, бул. "Ст.Стамболов" №120, ет.4, тел.: 056/813518; тел./факс 549701
e-mail: burgas@cadastre.bg

ЗАПОВЕД № КД-14-02-1835 от 07.11.2006 г.

На основание чл.54, ал.1 от Закона за кадастъра и имотния регистър и заповед № 300-152/29.10.2003 г. на изпълнителния директор на Агенцията по кадастъра (АК)

ОДОБРЯВАМ:

Изменението в кадастралната карта и кадастралните регистри /КККР/ гр. Несебър, община Несебър, ЕКАТТЕ 51500, одобрена със заповед № РД-18-46/18.08.2006 год. на изпълнителния директор на АК, за имоти с идентификатори **51500.45.49, 51500.45.50, 51500.45.51 и 51500.45.54**

състоящо се във:

1. Обединяване на имоти с идентификатори **51500.45.49, 51500.45.50, 51500.45.51 и 51500.45.54** в имот с идентификатор **51500.45.69**, на основание заявление № 94-5786/01.11.2006 год. от „Система РУ“ ЕООД.

2. Вписване на собственик за имот с идентификатор **51500.45.69**
„СИСТЕМА РУ“ ЕООД, БУЛСТАТ 102950228 с адрес на управление гр. Бургас, ж.к. „Лазур“, бл.79, вх. 4, ет.7, ап.81, на основание нотариален акт № 132, т. VIII, д. 1945, вх. р. 2319 от 15.05.2006 год. на Служба по вписванията при НРС.

3.Заличава имоти с идентификатори **51500.45.49, 51500.45.50, 51500.45.51 и 51500.45.54**

на основание заявление № 94-5786/01.11.2006 год. от „Система РУ“ ЕООД.

Заповедта да се връчи на длъжностните лица за изпълнение.

Заинтересуваните лица да бъдат уведомени по реда на ГПК.

Съгласно чл.54, ал.2 от Закона за кадастъра и имотния регистър заповедта подлежи на обжалване в 14-дневен срок по реда на ЗАП пред Бургаски окръжен съд.

НАЧАЛНИК НА СК гр.1

ат



/инж. Св. Захариева/

О Б Щ И Н А - Н Е С Е Б Ъ Р

З А П О В Е Д № 884

гр.Несебър

14.09.2005 год.

На основание молба вх.№ 94-00-0661/07.02.2003 год., мотивирано предписание изх.№94-00-0661/14.02.2003 год. по реда на чл.109 от ЗУТ, решение №10/30.09.2004 г. на комисията по чл.17, ал.1, т.1 от ЗОЗЗ при Областна дирекция "Земеделие и гори" - гр.Бургас за промяна предназначението на земеделска земя и съгласно протоколни решения т.20/протокол №7/26.02.2003 год. и т.47/протокол №29/08.09.2005 год. на ОБЕСУТ при община Несебър на основание чл.129, ал.2 от ЗУТ

О Д О Б Р Я В А М :

Частичен ПУП – план за застрояване на имоти пл.№045049, пл.№045054, пл.№045050 и пл.№045051 в м."Инджекойско блато", землище гр.Несебър, касаещ промяна предназначението на земеделска земя за неземеделски нужди на площ от 26 948 кв.м. с цел изграждане на конна база с манеж и прилежащи към нея помещения и административно-битова сграда и установяване на новопредвидена застройка с височина до 10.00 м., при спазване на Кплътност=15%, Кинт.=0.45 и минимално озеленена площ=45%, съгласно приложените чертежи със съответните цветове, надписи размери и сигнатури.

ЦМ/ЦМ



Николай Трифонов/

**СТАНОВИЩЕ**

във връзка с чл. 17 от ЗУНК

**ОБЩИНА НЕСЕБЪР**

ЦЕНТЪР ЗА АДМИНИСТРАТИВНО ОБСЛУЖВАНЕ

УТ. ИЖ. КС. УИ. СЕКОЛОГНА

№ 42-91-5194-09

Дат. 16.04.2025

Във връзка с предназначението на поземлен имот с идентификатор 51500.45.69 по кадастралната карта на гр.Несебър, м.„Инджекьойско блато“.

Поземлен имот с идентификатор 51500.45.69 по КККР на гр.Несебър, м.„Инджекьойско блато“ е образуван чрез обединяване на имоти пл.№045049, пл.№045054, пл.№045050 и пл.№045051 в землището на гр.Несебър, м.„Инджекьойско блато“.

С подробен устройствен план – план за застрояване, одобрен със заповед №884/14.09.2005г. на кмета на Община Несебър, за имоти пл.№045049, пл.№045054, пл.№045050 и пл.№045051 в землището на гр.Несебър, м.„Инджекьойско блато“, с цел изграждане на конна база с манеж и прилежащи към нея помещения и административно-битова сграда, за имота се установява новопредвидена застроявка с височина до 10,00м. и устройствени показатели, както следва: Кплътност на застрояване=15%, Кинтензивност=0,45 и минимално озеленена площ 45%.

С решение №14/08.12.2005г., т.117 на Комисия по чл.17, ал.1, т.1 от ЗОЗЗ към МЗГ, областна дирекция „Земеделие и гори“ – гр.Бургас предназначението на имоти пл.№045049, пл.№045054, пл.№045050 и пл.№045051 в землището на гр.Несебър, м.„Инджекьойско блато“ е променено за неземеделски нужди /за изграждане на обект „Конна база с манеж и прилежащи към нея помещения и административно-битова сграда“/.

Поземлен имот с идентификатор 51500.45.69 по кадастралната карта на гр.Несебър, м.„Инджекьойско блато“ попада в зона „Б“, със специфични характеристики на територията и специален режим за опазване на териториалните и акваториалните ресурси.

Поземлен имот с идентификатор 51500.45.69 по кадастралната карта на гр.Несебър, м.„Инджекьойско блато“ е разположен извън регулационните граници на гр.Несебър.

Действащият териториално устройствен план на Община Несебър е одобрен със заповед №104/19.12.1997г.. Видно от същия поземлен имот с идентификатор 51500.45.69 по кадастралната карта на гр.Несебър, м.„Инджекьойско блато“ е в зона предвидена за „разширение и нови спортни терени“.

Настоящото становище се издава във връзка със заявление вх.№Н2-УТ-5194 от 25.06.2025г. за да послужи при необходимост.

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ:

/арх.Валентин Димов

Изготвил: Мария Караджова, гл. специалист „УТ“



НЕСЕБЪР – град световно културно наследство

3230 Несебър, ул. „Едипово“ 10, тел.: 0564 4 32 81, факс: 0564 2 93 70
office@nessebar.bg www.nessebar.bg www.visitnessebar.bg



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-1064633-26.06.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **51500.45.69**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. **Несебър**, общ. **Несебър**, обл. **Бургас**, одобрени със **Заповед №РД-18-46/18.08.2006 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР НА АК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **Заповед №КД-14-02-1835/07.11.2006 г. на НАЧАЛНИКА НА СК - БУРГАС**

Адрес на поземления имот: **гр. Несебър**

Местност: **"ИНДЖ.БЛАТО / БЛАТО"**

Площ: **26943 кв.м**

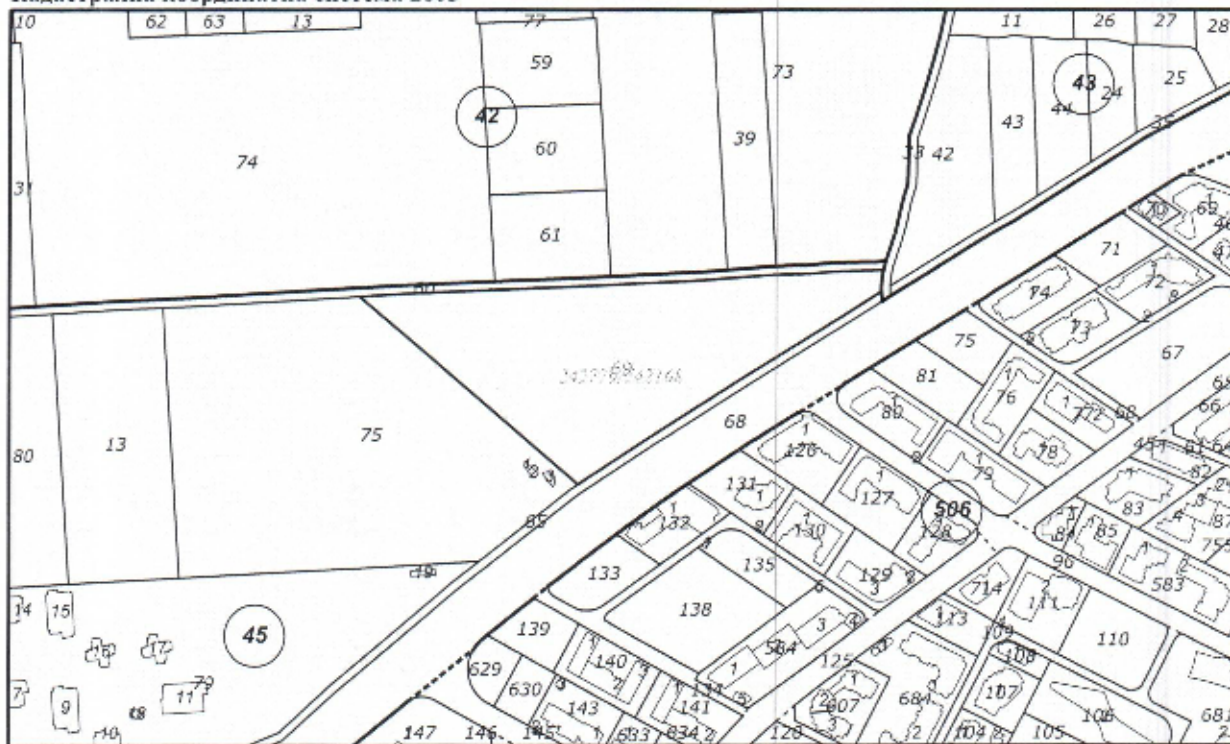
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **За други видове спорт**

Предишен идентификатор: **пяма**

Номер от предходен план: **045048**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 5000

Съседи: **51500.45.60, 51500.43.33, 51500.45.75, 51500.45.65**

Собственици по данни от КРНИ:

Скица №15-1064633-26.06.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-495324-24.06.2025 г.

Код за достъп: 9e68ff5ae943



102950228, СИСТЕМА РУ ЕООД

Няма данни за идеалните части

Нотариален акт № 132, том 8, рег. 2319, дело 1945 от 15.05.2006г., вписан в Служба по вписванията към НРС

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

Имотът попада в следните зони на ограниченис:

242779/742168 - Охранителна зона „Б“. Разрешават се дейности определени в Закона за устройството на Черноморското крайбрежие., засегната площ 26943 кв.м

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. БУРГАС
8000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ - 626, Бул. "СВ. СТОЯН БОЛЮВ" №120, ет. 4, 255/913519, 549701,
burgas@cadastre.bg, БУРСТАТ 130262003

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-554064-31.05.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор: 51500.45.69

Гр. Несебър, общ. Несебър, обл. Бургас

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-46/18.08.2006 г.
на ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР НА АК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот № 07.08.2018 г.

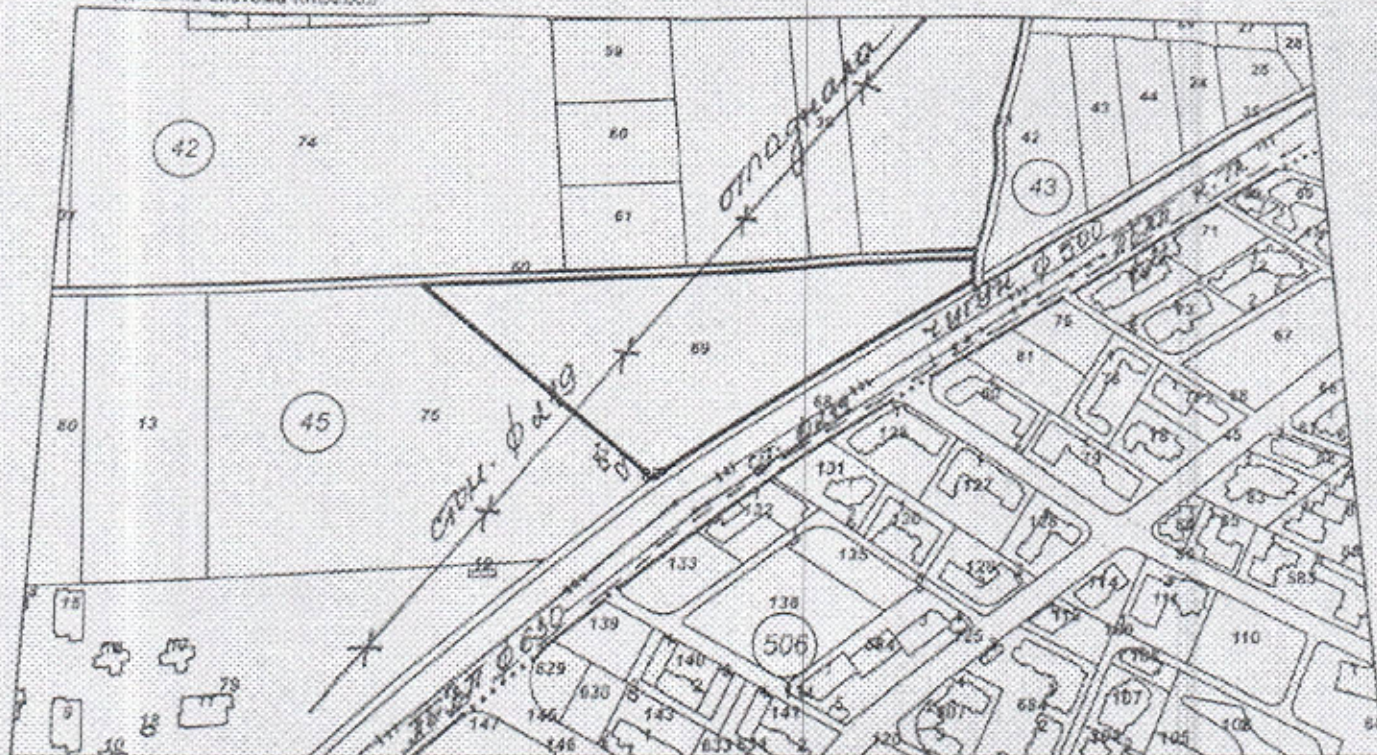
Адрес на поземления имот: гр. Несебър, местност ИНДЖ.БЛАТО / БЛАТО

Площ: 26943 кв. м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: За други видове спорт

Координатна система: ИКС2005



М 1:5000

Предишен идентификатор: няма

Номер по предходен план: 045048

Съсед: 51500.45.75, 51500.45.65, 51500.43.33, 51500.45.60

Собственици по данни от КРНИ:

1. 102950228, СИСТЕМА РУ ЕООД

Няма данни за идеалните части

Нотариален акт № 132 том 8 рег. 2319 дело 1945 от 15.05.2006г., издаден от Служба по вписванията
НРС

Скица № 15-554064-31.05.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-295689-29.05.2024 г.

/Мариана П.