

Приложение № 2 към чл. 6 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка на въздействието върху околната среда

Информация за преценяване на необходимостта от ОВОС

I. Информация за контакт с възложителя:

Име, и седалище „ ПИ ДЖЕЙ КОМЕРС "ЕООД , ЕИК 207151747

Адрес: гр. Несебър ул. „Струма" No 41, ет. 5, ап.18

Телефон, и ел. поща (e-mail):

Управител на фирмата възложител: Пенко Йорданов

Лице за контакти: Йорданов – тел.

1. Характеристики на инвестиционното предложение

Инвестиционното намерение на „ ПИ ДЖЕЙ КОМЕРС " ЕООД се отнася за ПИ No 51500.75.200, местност „Кокалу", землище гр. Несебър, Община Несебър.

С инвестиционното предложение се предвижда изграждане на жилищна сграда в ПИ No 51500.75.200 , местност „Кокалу", землище гр. Несебър, Община Несебър.

Настоящата информация за преценяване на необходимостта от ОВОС е изготвена на основание писмо с изх. рег. № ПД-2275 (1)/17.07.2025г., съгласно което компетентния орган по околна среда – Директора на РИОСВ-Бургас е преценил, че настоящото инвестиционно предложение попада в обхвата на т. 10, буква „б" от Приложение 2, към чл. 93, ал. 1, т. 1 и 2 на ЗЗООС и съгласно чл. 81, ал. 1, т. 2 инвестиционното предложение подлежи на преценяване на необходимостта от извършване на оценка на въздействието върху околната среда (ОВОС).

Съгласно Скица No 15-197696-05.02.2025г. за ПИ No 51500.75.200, издадена от СГГК - Бургас, имотът е с площ 10822 кв. м.

Съгласно Становище на Гл.архитект на Община Несебър с изх. № Н2-УТ-2042-001/01.07.2025 г.,поземлен имот с идентификатор 51500.75.200 по КККР на гр.Несебър, м. „Кокалу" е образуван от имоти с идентификатори 51500.75.191 и 51500.75.192 по КККР на гр. Несебър, м. „Кокалу", за които са налични: Решение № 2/22.02.2007 г., т. 106 на Комисията по чл. 17, ал. 1, т.1 от ЗЗООС към МЗГ, областна дирекция „Земеделие и гори"-гр.Бургас, с което предназначението на имот с идентификатор 51500.75.191 по КК на гр. Несебър, м. „Кокалу", е променено за неземеделски нужди - за изграждане на обект „Жилищни сгради"; Решение № 7/05.07.2007 г., т. 245 на Комисията по чл. 17, ал. 1, т. 1 от ЗЗООС към МЗГ, областна дирекция „Земеделие и гори"-гр. Бургас, с което предназначението

на имот с идентификатор 51500.75.192 по КК на гр. Несебър, м. „Кокалу“, е променено за неземеделски нужди-за изграждане на обект „Жилищни сгради“.

В поземлени имоти с идентификатори 51500.75.191 и 51500.75.192 по КККР на гр. Несебър, м. „Кокалу“ не е реализирано строителство и съгласно текста на чл. 24, ал. 5 от 3033, решенията за промяна на предназначението на имотите за неземеделски нужди е загубило провпно действие.

За имота с идентификатор 51500.75.200 има издадено Становище на РИОСВ съответно N БС-90-ИР /19.07.2018г. Решението е изгубило правно действие, тъй като в срок от 5 години от датата на издаването му не е започнала реализация на инвестиционното намерение.

Настоящата процедура се провежда с цел набавяне на необходимата документация и произнасяне на Комисията по чл. 17, ал.1, т. 1 от 3033 за подновяване на цитирани Решения от 2007г. за промяна на предназначението на земята.

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

ПИ No 51500.75.200 се намира в регулационните граници на гр. Несебър. Имотът е с трайно предназначение на територията - Земеделска и начин на трайно ползване – Пасище. За реализацията на проекта не се предвиждат допълнителни площи за временни дейности.

По време на строителството ще се използват ограничени количества от следните природни ресурси, енергийни източници, суровини и материали: електроенергия за захранване на строителните машини и строителната база; дизелово гориво за строителната механизация; инертни материали/ пясък и трошен камък за направа на бетон/; цимент за бетон и замазки; вода аз направа на бетон и замазки; вода за питейни нужди на работещите в обекта; армировъчна стомана; стомана и др. материали за метална конструкция; пластмасови изделия; дървен материал. По време на строителството ще се използва и земя (почва за вертикална планировка, обратен насип, добита при изкопни работи). Почвата като природен ресурс ще претърпи изменения по време на изкопните работи и ще има ограничен обхват. Излишните земни маси ще се депонират по начин и място определено от Община Несебър. Материалите за строителството ще бъдат доставени готови от съответните специализирани фирми.

Строителни отпадъци ще се генерират основно по време на строителството и ограничено количество при евентуални ремонтни работи. Земните маси от горния почвен слой богат на хумус, ще бъдат запазени и след приключване на строителството ще бъдат използвани за обратен насип и за озеленяване. Излишните земни маси, които ще създадат изкопните работи и генерираните строителни отпадъци ще бъдат транспортирани до място определено от общинската администрация. Количество строителни отпадъци ще е минимално, които ще се предават на лица притежаващи рег. документ по ЗУО. Отпадъците от новото строителството ще бъдат извозени на депо за строителни отпадъци, посочено от Община Несебър.

Инвестиционното предложение не съдържа дейности, които могат да доведат до тежки аварии и инциденти, застрашаващи околната среда. Всички строителни дейности ще бъдат извършени спазвайки всички нормативни изисквания за пожаробезопасност, условия за безопасен труд, както и стриктно спазване на технологична дисциплина и правила по охрана на труда. Стриктно ще се спазва одобрения План за безопасност и здраве към техническия проект. По време изкопните и строителните дейности застите с тях работници ще се допускат на работа след провеждане на въвеждащия и периодичните инструктажи и вписването в книгата за инструктажите. Допускането в района на обекта ще става само при наличието на необходимото работно облекло и предпазни средства.

Строителната площадка да бъде оградена и по време на строежа с цел недопускане навлизане на хора извън работното време и предотвратяване на несчастни случаи и инциденти. Използваната техника и съоръжения ще отговарят на съвременните технически изисквания и стандарти.

Инвестиционното предложение не съдържа дейности, които да окажат неблагоприятно въздействие върху факторите на жизнена среда. С изграждането на обекта не се очаква вредно въздействие върху здравето на живеещите в района. Реализирането на инвестиционното предложение не е свързано с рискове за човешкото здраве и местоположението му не е в противоречие на Закона за здравето (ДВ бр.70/2004г., изм. и доп.бр. 102/2006г.). През етапите на строителство и експлоатация не се очакват шум и вибрации превишаващи граничните стойности.

Няма емисии на йонизиращи лъчи, източници на електромагнитни вълни. Инвестиционното предложение не е свързано с употреба и съхранение на опасни вещества. Според данните за строителните решения може да се предположи, че при реализирането на проекта населението от най-близките обекти, подлежащи на здравна защита няма да бъде засегнато при нормална експлоатация.

В заключение, въздействието върху здравето на хората от реализиране на инвестиционното предложение е:

- Без отрицателни въздействия върху здравния статус на населението;
- Незначително по време на експлоатация.

При изготвянето на проекта за организация и изпълнение на подготвителните и строителните работи на площадката, сериозно внимание ще се обърне на мерките по безопасност и хигиена на труда за работниците, които ще работят на обекта. Тъй като на площадката ще се извършват различни видове строителни работи с необходимо работниците да бъдат инструктирани за специфичните условия, съществуващи при изграждането на различните подобекти и мерките за предотвратяване или преодоляване на евентуално възникналите аварийни и критични ситуации.

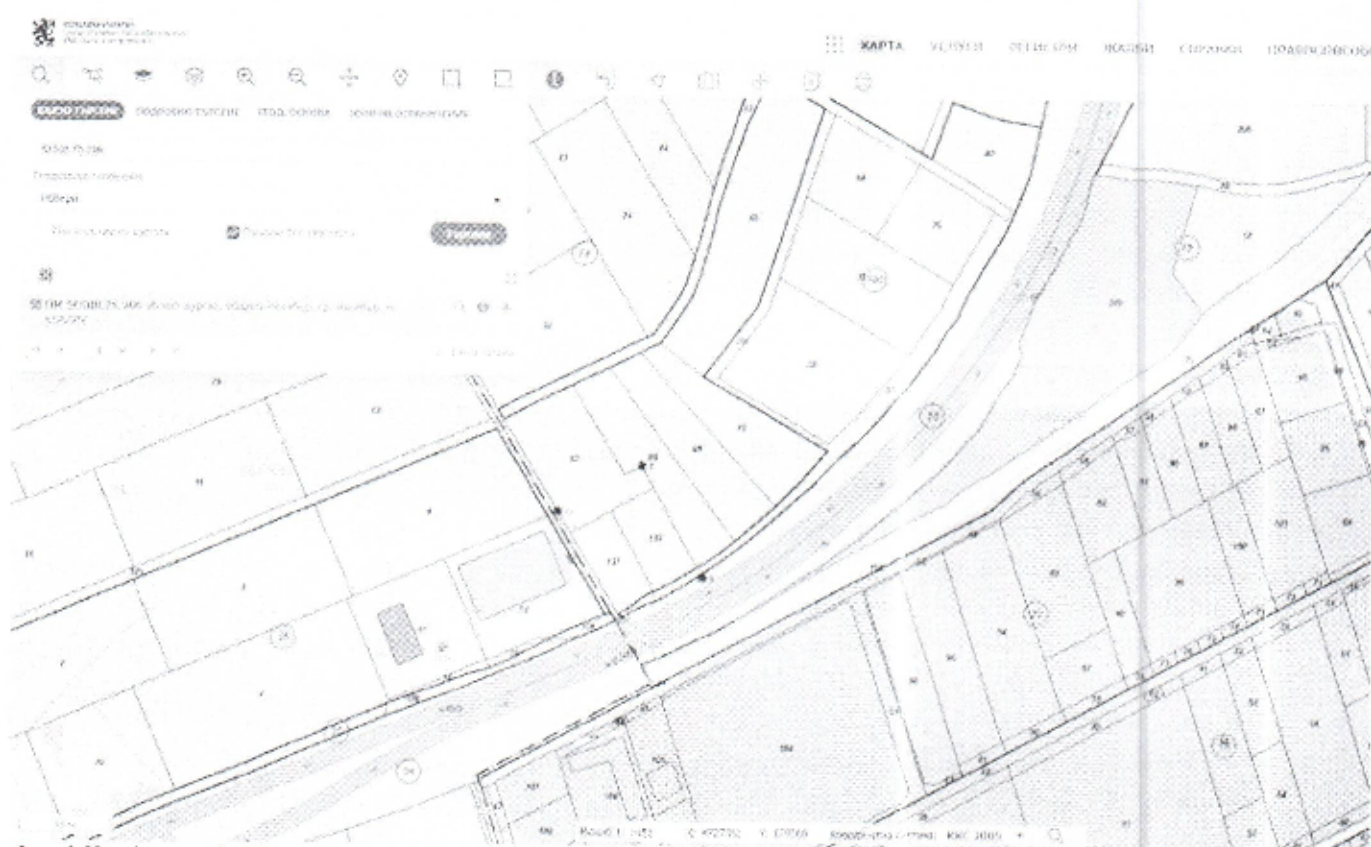
Изборът на техническите решения гарантира следните стандарти и параметри:

- Технологичното оборудване ще съответства на следните параметри:
 - високо качество на материалите;
 - ниска консумация на енергия;
 - дълъг експлоатационен живот;

- лесна за потребителя експлоатация;
- ниска себестойност;
- високо ниво на ефективност ;

• Експлоатацията на отделните елементи на ИП ще бъдат с ниски разходи по отношение на консумацията на електроенергия, поддръжката и обслужването на инсталацията; Шумовите емисии извън сградите и помещенията ще осигуряват спазване на нормите; Възможните атмосферни емисии от предвидените дейности ще са минимални и няма да водят до увеличаване на съществуващото .

3. 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.



Фиг. 1 Изходка от КАИС местоположение 51500.75.200

Предвиденият за реализирането на инвестиционното предложение имот е разположен в местност "Кокалу", гр. Несебър в непосредствена близост до общински път, свързващ гр. Несебър с републикански път 1-9 (Е87 Бургас - Варна).

Имотът, обект на инвестиционното предложение се намират в регулационните граници на гр. Несебър. Временните дейности по строителството ще се извършват изцяло върху площадката. По време на строителството ще е необходима площадка с площ до 200 м, където ще бъдат разположени фургони за строителите и

складиране на инструменти и материали и една химическа тоалетна за работниците. От експлоатацията на обекта не се очакват източници на смисии, вредни за околната среда и здравето на хората.

Захранването с питейна вода ще се осъществи чрез включване към съществуващата водопроводна мрежа в гр. Несебър. Няма съществуващи съоръжения за водовземане от подземни води и няма да се изграждат нови. За водоснабдяването на имотите ще се изгради площадкова водопроводна мрежа. Предвижда се битовите отпадни води от обекта да се отвеждат в съществуващата канализация на населеното място - гр. Несебър. Пречистването на водите на гр. Несебър се извършва в пречиствателна станция аз отпадъчни води „Равда- Слънчев бряг- Несебър“.

Транспортната връзка на бъдещия обект ще се осъществява от съществуващия път 1-9 (Е87 Бургас - Варна) и от друг съществуващ местен път на Община Несебър, с който имотът граничи.

Във връзка с горе описаното, осъществяването на инвестиционното предложение е свързано с цел:

а) да се промени предназначението на ПИ No 51500.75.200 в Зона Жм/Жилищно строителство. Градоустройствените показатели, заложи в инвестиционното предложение, са както следва:

- устройствена зона Жм - „Жилищно строителство“;
- максимална плътност на застрояване (Пзастр.) - 30%;
- максимална етажност - 5 етаж, корниз = 15 м;
- интензивност на застрояване (К инт.) - 1,50;
- минимално озеленяване — 40%.

Необходимост от нова инфраструктура - пътища, електрооснабдяване, ВиК.

Имотът, в който се предвижда реализацията на инвестиционното намерение се намира в регулационните граници на гр. Несебър.

Транспортният достъп до имотите ще се осъществи от съществуващия път 1-9.

Електрозахранването, водоснабдяването и отвеждането на битово-отпадъчните води ще се осъществи по изготвени за целта схеми, сгласуване и сключване на договори със съответните за целта дружества.

Основните природни суровини и материали, които ще бъдат използвани при изграждане на подобектите на площадката са:

- Вода за питейно-битови и за строителни работи;
- Електроенергия;
- Традиционни строителни материали като пясък, чакъл, филц и др., количествата на които ще бъдат уточнени в следващата фаза на проектиране.

През време на експлоатацията на обекта ще бъдат използвани следните природни ресурси и материали:

- Вода за питейно-битови, противопожарни и др. нужди;
- Електроенергия.

Одобряването на инвестиционното предложение ще се осъществява съгласно ЗУТ и ще се съблюдава от органите, имащи правомощия по този закон.

2.1. Характеристики на засегнатата територия - вид и начин на ползване на земите.



Фиг. 2. Извадка от картата на КАИС защитени зони местоположение 51560.75.200.



Фиг. 3. Извадка от картата на ИАОС дирекция МООС и ИО местоположение 51500.75.200.

Видно от приложените фигури и описаната информация в писмо с изх. рег. № ПД-2275(1)/17.07.2025г. поземлен имот 51500.75.200 не попада в граници на защитени територии по смисъла на 33Т и в граници на 33 от мрежа „Натура 2000“.

Най-близко е разположена защитена зона за опазване на дивите птици **BG0002043 „Емине“** определена съгласно чл. 6, ал. 1, т. 1 и 2 от ЗБР и обявена със Заповед № РД-560/21.08.2009 г. (ДВ, бр. 69/2009г.), изм. със Заповед № РД-76/2013г. /обн. ДВ бр.10/2013г./, изм. и доп. със Заповед № РД-721/2023 г. (ДВ, бр. 83/2023г.) всички на Министра на околната среда и водите.

Съгласно писмо с изх. рег. № ПД-2275(1)/17.07.2025г. на Директорът на РИОСВ- Бургас, теренът не попада в граници на защитени територии по смисъла на 33Т и в граници на 33 от мрежа „Натура 2000“, няма и наличие на пясъчни дюни в имота. Инвестиционното предложение няма данни да попада в чувствителни зони, уязвими зони, защитени зони, санитарно-охранителни зони около водоизточниците и съоръженията за питейно-битово водоснабдяване и водоизточниците.

Теренът на инвестиционното предложение ПИ No 51500.75.200, местност „Кокалу“, землище гр. Несебър не засяга защитени територии съгласно чл. 5 от Закона за защитените територии. След извършена проверка по наличната към момента в РИОСВ-Бургас цифрова информация и модели за разпространение на дюпши природни местообитания по Черноморското крайбрежие е установено, че в имота няма пясъчни дюни.

4. Местоположение 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:

- мочурища, крайречни области, речни устия - не се засягат;
- крайбрежни зони и морска околна среда - не се засягат;
- планински и горски райони - не се засягат;
- защитени със закон територии - не се засягат; не попада в границите им;
- засегнати елементи от Националната екологична мрежа - не се засягат;
- ландшафт и обекти с историческа, културна или археологическа стойност - няма данни в непосредствена близост до ИП да съществуват обекти с историческа, културна или археологическа стойност.

Инвестиционното предложение не съдържа обекти и мероприятия, които да доведат до поява на нови, значими по количества замърсители на разглежданата територия. Имайки предвид настоящото състояние на ландшафта в имота може да се твърди, че изграждането на обекта няма да доведе до значими негативни изменения в състоянието на ландшафта. Измененията в елементите на ландшафта ще бъдат основно по отношение на визуалната среда.

Здравна защита - няма данни за засягане на такива;

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

Реализиране на настоящото инвестиционно предложение не се очаква да има съществен негативен ефект върху здравето на населението на района.

Въздействие върху компонентите на околната среда

Атмосферен въздух и атмосфера - При реализиране на инвестиционното предложение се очаква временно незначително въздействие върху околната среда по време на строителството, вследствие работата на строителни машини. Въздействието ще е временно, локално и ще бъде преустановено след строителните работи.

Води - За имот 51500.75.200 разполагаме с изходни данни от ВиК Бургас ЕАД ТД-668- 1/03.04.2025г., на база на които ще стартира проектирането на необходимите ВиК отклонения.

Почва и земни недра - Не се очаква въздействие върху почвите. Изкопания хумус ще се съхранява във границите на имота или ще се предава за съхранение на площадка като част от него ще се използва за обратни насипи и рекултивация и моделиране на терена при

Ландшафт и природни обекти - Подборът за озеленяването и растителността, ще бъде съобразен с климатичните особености на района и съответната зона, в съответствие с одобрената проектна документация.

Биологично разнообразие - Строителството и експлоатацията на обекта няма да окажат въздействие върху растителния и животинския свят в района и върху защитените природни територии. На площадката на обекта и в близост до нея, не са известни находища и местообитания на редки и защитени видове. Районът не попада в чувствителни територии с нарушено скоравновесие.

Културно наследство - Няма данни обектът да се намира в охранителни територии на културно-исторически резерват и в близост до защитени културни паметници и не засяга защитени територии и територии за опазване обектите на културното наследство.

Отпадъци - В района на обекта няма стари депа за отпадъци. Отпадъците от бъдещия обект се предвиждат както следва: Строителни отпадъци ще се генерират основно през строителния период и ограничено количество при евентуални ремонтни работи. Те са предимно изкопни земни маси и отпадъци строителни материали. Земните маси от горния почвен слой, който съдържа хумус, ще бъдат временно съхранявани на площадката и след приключване на строителството ще бъдат използвани за обратен насип и за засаждане на декоративна растителност за озеленяване. В случай на наличие на неизползвани земни маси, които ще се формират при изкопните работи и генерираните строителни отпадъци същите ще бъдат транспортирани до място, определено от общинската администрация.

Строителните отпадъци ще се извозват до депо за строителни отпадъци, определено със заповед на кмета на Община Несебър. Твърдите битови отпадъци ще се събират в контейнери, поставени от Община Несебър. Количествата им ще са минимални и ще се обхванат от системата за сметосъбиране на гр. Несебър.

Предвижда се прилагането на стандартни методи за строително монтажните.

Инвестиционното намерение няма да доведе до формиране на общи емисии на вредни вещества във въздуха по замърсители. Не се очаква да окаже отрицателно влияние върху човешкото здраве и ландшафта.

Рискови за енергийни вибрации, радиации - инвестиционното намерение няма източници на вибрации и радиационни източници. Повишени шумови нива могат да се получат само от влизащите и излизащи от обекта автомобили. Не се очаква да има наличие на голям брой едновременно работещи двигатели на автомобили. Не се очаква наднормено ниво на шум.

Въздействие върху хората и тяхното здраве - При експлоатацията на обекта не се очакват рискови фактори за увреждане здравето на хората.

Въздействие върху елементи от Националната екологична мрежа, включително на разположените в близост до инвестиционното предложение. Описаното местоположение и параметри на инвестиционното предложение не създава предпоставка за въздействие върху елементите на Националната екологична мрежа. Въздействието от дейността на обекта ще бъде локално, в рамките на типа дейност в него.

Очакваните последиствия, произтичащи от уязвимостта на инвестиционното предложение от риск от големи аварии и/или бедствия. Няма риск от големи аварии и бедствия от реализацията на инвестиционното предложение. Ще бъдат взети предвид всички законови изисквания за пожаробезопасност при строителството и експлоатацията на сградата.

Предвижда се при строителството да се ползват най-кратките маршрути за предвиждане на техниката; да се ползва наличната инфраструктура; всички дейности, свързани с изграждането на обекта, да се извършват върху строителната площадка, разположена изцяло в имота; временно да се съхранява хумусния слой, който ще се използва за озеленителните мероприятия;

да се избягва струпването на голям брой строителна техника, за да не се получи запрашване и замръсяване на въздуха от отработени от двигателите газове.

Реализацията на инвестиционната инициатива ще има положителен социален ефект за общината и ще създаде условия за по-рационално и екологосъобразно използване на територията.

Инвестиционното предложение се изгражда за дългосрочна експлоатация. Предвидения за изграждане обект и наличието на изградена пътна инфраструктура, определят местоположението на имота, като изключително подходящо, поради което инвеститорът не разглежда други алтернативи за местоположение на бъдещото инвестиционно предложение.

Обществен интерес към инвестиционното предложение.

В изпълнение на чл.4, ал. 1 от Наредбата по ОВОС е информирана Община Несебър. До настоящия момент няма проявен обществен интерес

С уважение:

Дата: 01.11.2025г.