

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:

#### 1. Име, постоянен адрес, търговско наименование и седалище

Георги Бостанджиев,  
Кристиана Йовчева, с.

#### 2. Пълен пощенски адрес

#### 3. Телефон, факс и e-mail

тел.

#### 4. Лице за контакти

Таня

### II. Резюме на инвестиционното предложение:

#### 1. Характеристики на инвестиционното предложение:

С настоящата информация Ви уведомяваме за промяна на Възложителите на инвестиционното предложение за "Изграждане на жилищна сграда в ПИ с идентификатор 51500.83.121 по КККР на гр. Несебър, местност „Кокалу“, Община Несебър". Съгласно приложен Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 93, том XXVI, рег. № 23359, дело № 4956 от 2025 г., новите собственици на имота са Георги Бостанджиев и Кристиана Йовчева

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

Инвестиционното предложение е за изграждане на жилищна сграда в ПИ с идентификатор 51500.83.121 по КККР на гр. Несебър, местност „Кокалу“, Община Несебър.

Съгласно представена скица № 15-2951206-23.10.2025 г., ПИ с идентификатор 51500.83.121 (предишен идентификатор 51500.83.42) по КККР на гр. Несебър, местност „Кокалу“, Община Несебър, с площ 1154 м<sup>2</sup>, представлява урбанизирана територия с начин на трайно ползване - За друг курортно рекреационен обект.

Съгласно Заповед № 3372/24.09.2024 г. на Кмета на Община Несебър, с влязло в сила Решение № 1148 от Протокол № 40/05.09.2019 г. на Общински съвет - Несебър е одобрен ПУП-ПР за кадастрални райони 51500.77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, м "Кокалу", землище гр. Несебър. С плана от имот с идентификатор 51500.83.42 е урегулиран УПИ XXV-42 в кв. 15 с площ 1154 кв.м (представляващ имот с идентификатор 51500.82.121), отреден "за жилищно - курортно строителство и обслужващи функции" и поземлен имот с идентификатор 51500.83.82 с площ 145 кв.м за второстепенна улица.

Със Заповед № 422/09.06.2008 г. на Кмета на Община Несебър е одобрен Подробен устройствен план-план за застрояване на имот с идентификатор 51500.83.42 по кадастралната карта на землище гр. Несебър, находящ се в местност "Кокалу", целия на площ от 1299 кв.м, с който план имота се отрежда за

“ЖМ”, при устройствени показатели: Кплътност=30%, Кинт.=1,20, максимална височина Н=10,00 м и минимално озеленена площ 50%.

Със Становище изх. № 8429/27.12.2007 г., Директорът на РИОСВ-Бургас е уведомил възложителите, че инвестиционно предложение за “Изграждане на жилищна сграда в поземлен имот № 51500.83.42, местност “Кокалу”, землище гр. Несебър, Община Несебър” не подлежи на процедури по реда на глава шеста от Закона за опазване на околната среда, както и по реда на глава втора, раздел V от Закона за биологичното разнообразие.

С Решение № 8 от 22-23.10.2008 г. за промяна предназначението на земеделски земи за неземеделски нужди и утвърждаване на площадки и трасета за проектиране на Комисията по земеделски земи към Министерството на земеделието и горите е променено предназначението на поземлен имот 51500.83.42, местност “Кокалу”, землище гр. Несебър, Община Несебър.

За реализация на настоящото инвестиционно предложение е необходимо да се потвърди Решение на ОДЗ - гр. Бургас - за промяна НТП.

Инвестиционното предложение на Възложителите включва изграждане на една жилищна сграда при спазване на одобрените показатели за застрояване, а именно:

- височина до Н=10,00 м
- Кплътност=30%
- Кинтензивност=1,20
- минимално озеленена площ - 50%.

Капацитетът на сградата ще е за 60 обитатели.

Съласно изходни данни от “ВиК” ЕАД - писмо изх. № ТД-2808-1/26.11.2025 г. в района на инвестиционното предложение има проектни улични ВиК мрежи - водопровод ПЕВП Ф110 и канализация PVC Ф315. На следващ етап, след изготвяне на проектите в част ВиК, ще се сключи договор за предоставяне на услугата, при спазване изискванията на Закона за устройство на територията и Наредба № 4 от 14 септември 2004 г. за условията и реда за присъединяване на потребителите и за ползване на водоснабдителните и канализационните системи, издадена от министъра на регионалното развитие и благоустройство. Изготвените технически проекти по част “ВиК”, своевременно ще се съгласуват с експлоатационното дружество.

Електроснабдяването на имота ще се осъществи от съществуващата в района мрежа след съгласуване с експлоатационното дружество.

Достъпът до имота ще се осъществява по новопроектираната улица.

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

Инвестиционното предложение за изграждане на жилищна сграда не противоречи на действащите планове за района. Със Заповед № 422/09.06.2008 г. на Кмета на Община Несебър за имота е одобрен Подробен устройствен план-план за застрояване, с който план имота е отреден за “ЖМ”.

Съгласно становище във връзка с чл. 17 от ЗУЧК с изх. № Н2-УТ-9149-001/10.12.2025 г. на гл. арх. на Община Несебър, имот с идентификатор 51500.83.121 /УПИ XXV-42 в кв. 15/ по кадастралната карта на гр. Несебър, местност “Кокалу” е в зона предвидена за “нови урбанизирани територии”.

С Решение № 1148 от протокол № 40/05.09.2019 г. на Общински съвет Несебър/влязло в сила на 05.12.2022 г./ е одобрен подробен устройствен план - план за регулация за кадастрални райони 51500.77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86 м “Кокалу”, землище гр. Несебър.

С влизане в сила на горепосочения план за регулация от поземлен имот с идентификатор 51500.83.42 по КККР на гр. Несебър, м “Кокалу”, е урегулиран УПИ XXV-42, в кв. 15 с площ 1154 кв. м. с

идентификатор 51500.83.121 по КKKP на гр. Несебър, м., „Кокалу“, отреден „за жилищно — курортно строителство и обслужващи функции“.

Поземлен имот с идентификатор 51500.83.121 по кадастралната карта на гр. Несебър, м. „Кокалу“ попада в зона „Б“, със специфични характеристики на територията и специален режим за опазване на териториалните и акваториалните ресурси.

Предвид характера на настоящото предложение и предвижданията за местността, при реализиране и експлоатация на жилищните сгради не се очаква кумулативен ефект.

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

По време на строителството ще се използват следните видове природни ресурси: земя (почвените материали за вертикалната планировка, добити при изкопните работи), вода (условно чиста за строителни нужди), баластра (доставена от пресевна инсталация), пясък, горива за техниката, ел. енергия. Земята като природен ресурс ще претърпи изменения по време на изкопните работи за изграждането на обектите, но ще има ограничен обхват. Излишните земни маси ще се извозват на депо, определено от Общината. Баластра и пясък ще се използват при изграждането на обектите.

Основните строителни материали, които ще се използват при изграждането на обектите са: бетонови (стоманобетенови) дренажни и канализационни тръби, полиетиленови тръби, стоманени профили, арматурно желязо, дървен материал, тухли, керемиди, бетони, ускоряващи добавки, фаянсови плочки, варови разтвори, бои и лакове. Те ще се доставят от фирмата изпълнител.

По време на извършване на строителните работи, инвестиционното предложение не включва използване, съхранение, транспорт, производство и работа с материали, които могат да бъдат опасни за околната среда и здравето на хората.

В процеса на експлоатация основно ще се използва електроенергия и вода, след сключване на договор с експлоатационните дружества.

Съласно изходни данни от “ВиК” ЕАД - писмо изх. № ТД-2808-1/26.11.2025 г. в района на инвестиционното предложение има проектни улични ВиК мрежи - водопровод ПЕВП Ф110. На следващ етап, след изготвяне на проектите в част ВиК, ще се сключи договор за предоставяне на услугата, при спазване изискванията на Закона за устройство на територията и Наредба № 4 от 14 септември 2004 г. за условията и реда за присъединяване на потребителите и за ползване на водоснабдителните и канализационните системи, издадена от министъра на регионалното развитие и благоустройство. Изготвените технически проекти по част “ВиК”, своевременно ще се съгласуват с експлоатационното дружество.

В следствие от реализацията на инвестиционното предложение не се очаква замърсяване на околната среда. По време на строителството и експлоатацията на ИП не се очаква въздействие върху земните недра и водите. Не се очакват отклонения в качеството на почвите. При изграждането и експлоатацията на обектите няма да се застрашат популациите от характерни за района растителни и животински видове.

По време на експлоатацията на инвестиционното предложение не се очакват отклонения от качеството и регенеративната способност на природните ресурси.

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

Отпадъци, които се очаква да се генерират са класифицирани, като наименование и код, съгласно приложение № 1 към чл. 5, ал. 1 на Наредба № 2 от 23.07.2014 г. за класификация на отпадъците.

При осъществяването на изкопни и строителни дейности за обособяването на територията, както се очаква отделяне на смесени строителни отпадъци от използваните строителни материали: 17 01 01 –

бетон; 17 01 02 – тухли; 17 01 03 – керемиди, плочки, фаянсови и керамични изделия, 17 01 07 – смеси от бетон, тухли, керемиди, плочки, фаянсови и керамични изделия, различни от упоменатите в 17 01 06; 17 02 01 – дървесен материал, 17 02 02 – стъкло.

Строителните отпадъци, които ще се формират, изискват специален контрол по тяхното събиране и извозване. Съгласно изискванията чл. 11, ал. 1 от Закона за управление на отпадъците следва да бъде изготвен План за управление на строителните отпадъци, който ще бъде включен в обхвата на инвестиционния проект по глава осма от Закона за устройство на територията.

При експлоатацията на сградата ще отпаднат битови отпадъци от група № 20 - смесени битови отпадъци с код № 20.03.01, отпадащи от функционирането на обекта. Те представляват предимно смет и др. и се събират в контейнери на определена за целта площадка. При работното проектиране ще се предвидят броя и ситуирането на площадката за контейнерите. Ще се предвиди и подхода за сметосъбирачната машина до съответната площадка. Задължение на Възложителя е да уведоми Общината, обслужваща района, за включване на инвестиционното предложение в системата за сметосъбиране и транспортиране отпадъците на община Несебър, за доставка на необходимия брой и вид контейнери, както и за транспортиране формирания отпадък до РДНБО.

Съгласно чл. 2, ал. 2, т. 4 от Закона за управление на отпадъците, изкопните земни маси по време на строителството не се считат за отпадъци, и последните ще се използват за обратна засипка на площадката на имота и извършване на необходимата вертикална планировка.

#### *Отпадъчни води*

От експлоатацията на жилищната сграда ще се генерират битово-фекални отпадъчни води.

Съласно изходни данни от “ВиК” ЕАД - писмо изх. № ТД-2808-1/26.11.2025 г. в района на инвестиционното предложение има проектни улични ВиК мрежи - канализация PVC Ф315. На следващ етап, след изготвяне на проектите в част ВиК, ще се сключи договор за предоставяне на услугата, при спазване изискванията на Закона за устройство на територията и Наредба № 4 от 14 септември 2004 г. за условията и реда за присъединяване на потребителите и за ползване на водоснабдителните и канализационните системи, издадена от министъра на регионалното развитие и благоустройство. Изготвените технически проекти по част “ВиК”, своевременно ще се съгласуват с експлоатационното дружество.

#### **д) замърсяване и вредно въздействие; дискомфорт на околната среда**

Комфорта на околната среда е съвкупност от природни фактори и условия, съчетание на природни образувания и географски дадености (релеф, растителност, водни пространства, оптимална температура, влажност на въздуха и др.). Това е субективното чувство, което обкръжаващата природна среда създава у човека - състояние на благополучие и спокойствие; и обезпечава неговото здраве и жизнената му дейност.

Предвиденото инвестиционно предложение не предполага замърсяване на почвите, водите и атмосферния въздух в района, както по време на строителството, така и по време на експлоатацията. Изграждането на жилищната сграда, както и съпътстващата инфраструктура ще бъде свързано с извършване на изкопни, транспортни, зидарски, мазачески и довършителни работи. Не се предвижда използване на горивни процеси по време на строителните работи. Ще се използва основно електричество. Атмосферните емисии, които ще се формират само по време на строителството са прахови емисии при изкопните работи. Прогнозната оценка за очакваното емисионно натоварване на атмосферния въздух в района на обекта, вследствие неговото изграждане ще бъде незначително, локално, временно и ще засегне предимно територията на работната площадка. Не се предвижда отделяне на емисии на замърсители или опасни, токсични или вредни вещества в атмосферния въздух в района. От реализирането на инвестиционното намерение /строителство и експлоатация/ не се очакват вредни физични фактори - шум,

вибрации, светлинни, топлинни, електромагнитни и йонизиращи лъчения.

В резултат от реализацията на настоящото инвестиционно намерение не се очаква съществена промяна от сега съществуващото състояние на околната среда.

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

Като риск може да се разглежда вероятността дадена потенциална опасност, свързана с експлоатацията на обекта да засегне неблагоприятно компонентите на околната среда или човешкото здраве.

Риск е всеки случай на съмнително извънредно събитие (възникнало или неизбежно), което може да има неблагоприятен ефект върху околната среда и/или човека.

При експлоатацията на обекта, риска от инциденти се състои в следното:

- опасност от наводнения;
- опасност от възникване на пожари;
- земетресения.

Мерките за предотвратяване на описаните рискове от инциденти ще се разработят в следваща фаза на проектиране с изготвяне на аварийен план и план за безопасност и здраве.

Предлаганото инвестиционно намерение не съдържа дейности, които могат да доведат до тежки аварии и инциденти, застрашаващи околната среда и човешкото здраве.

***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***

Съгласно § 1, т. 12 от допълнителните разпоредби на Закона за здравето, "Факторите на жизнената среда" са:

- а) води, предназначени за питейно-битови нужди;
- б) води, предназначени за къпане;
- в) минерални води, предназначени за пиене или за използване за профилактични, лечебни или за хигиенни нужди;
- г) шум и вибрации в жилищни, обществени сгради и урбанизирани територии;
- д) йонизиращи лъчения в жилищните, производствените и обществените сгради;
- е) нейонизиращи лъчения в жилищните, производствените, обществените сгради и урбанизираните територии;
- ж) химични фактори и биологични агенти в обектите с обществено предназначение;
- з) курортни ресурси;
- и) въздух.

При строителството и експлоатацията на настоящото инвестиционно предложение не се очаква въздействие върху: води, предназначени за питейно-битови нужди, води, предназначени за къпане; минерални води, предназначени за пиене или за използване за профилактични, лечебни или за хигиенни нужди, тъй като не се засягат такива.

През етапите на строителство и експлоатация на жилищната сграда не се очакват нива на шум и вибрации в жилищни, обществени сгради и урбанизирани територии над граничните стойности.

Инвестиционното предложение не е източник на *йонизиращи и нейонизиращи лъчения в жилищните, производствените и обществените сгради.*

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 обекта 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.

От реализацията и експлоатацията на жилищната сграда не се очаква промяна в качеството на атмосферния въздух. Не се предвижда отделяне на емисии на замърсители или опасни, токсични или вредни вещества във въздуха над ПДН, както и отделяне на неприятни миризми. Временен дискомфорт се очаква при извършване на строителни дейности. Въздействието ще е слабо изразено, локално, в рамките на имота, в който се извършват строителните дейности, временно и обратимо. В тази връзка не се очакват превишения на нормите за качество на атмосферния въздух за най-близките обекти. Експлоатацията на обекта не е свързана с емисии на вредни вещества - единствен източник ще са МПС на обитателите на сградата, като движението им е ограничено до съответното паркомясто в имота.

Рискове за човешкото здраве поради неблагоприятно въздействие върху факторите на жизнената среда по смисъла на § 1, т. 12 от допълнителните разпоредби на Закона за здравето поради естеството на инвестиционното предложение не се очакват. Самата жилищна сграда представлява обекти, подлежащ 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.

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

Инвестиционното предложение ще се реализира в ПИ с идентификатор 51500.83.121 по КК на гр. Несебър, местност „Кокалу“, Община Несебър. В приложение е представена скица с координати на имота.

Общата площ на имота е 1154 кв.м. Необходимата площ за временни дейности по време на строителството ще бъде осигурена в границите на УПИ, собственост на Възложителя.

## **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**

Инвестиционното предложение е свързано с изграждане и експлоатация на жилищни сгради и не се предвижда изграждане на промишлени инсталации, складове за химически препарати, складове за растителна защита и други подобни свързани с използването и съхраняването на опасни химични вещества съгласно приложение № 3 на ЗООС.

Основните процеси, предвидени в инвестиционното предложение включват:

- Презаверяване на Решение № 8 от 22-23.10.2008 г. на Комисията по чл. 17, ал. 1, т. 1 от ЗОЗЗ при ОДЗГ - гр. Бургас утвърждава площадки /трасета/ за проектиране на обекти и променя предназначението на земеделската земя за неземеделски нужди;
- Проектиране на застрояката в новообразувания УПИ;
- Съгласуване на проекта с Община Несебър;
- Съгласуване на проекта с „ВиК“ ЕАД Бургас;
- Съгласуване на проекта с „ЕВН България Електроразпределение“ ЕАД;
- Окончателният проект на ПРЗ, предвид чл. 49 от Наредба № 8 ще се изработи въз основа на приетия предварителен проект, Становище на РИОСВ, Становищата на СДКО и експлоатационните дружества, решението на ОБЕСУТ - Община Несебър, съобразени с проектното решение.

Инвестиционното предложение е за ново строителство. Строителството ще се извършва при

реализиране на следните процеси:

- Създаване на плътни ограждения преди започване на строителството около имота, с цел запазване състоянието на съседните парцели;
- Подготвителни работи;
- Изкопни работи за полагане основите;
- Извършване на строителни дейности при съблюдаване на всички действащи правилници, изисквания и нормативи за екологично строителство;
- Изграждане на комуникативни и инфраструктурни връзки и подобряване връзките със съществуващите пътища (при необходимост);
- Озеленяване от мин. 50% от общата площ на имота;
- Довършителни работи във връзка с благоустрояване на района.

Спазването на заложените в проекта показатели и мероприятия ще доведе до минимални въздействия върху околната среда и най-вече физическата ерозия на почвата ще се сведе до минимум.

#### **4. Схема на нова или промяна на съществуваща пътна инфраструктура**

Не се предвижда изграждане на нови пътища. Транспортният и пешеходен достъп до имота ще се осъществява по новопроектирана второстепенна улица от юг.

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

Предвижда се реализацията на инвестиционното предложение да се извърши на следните етапи:

- ✓ Одобряване на инвестиционното предложение;
- ✓ Изготвяне на инвестиционен проект;
- ✓ Издаване на разрешение за строеж по реда на ЗУТ;
- ✓ Изграждане на обекта;
- ✓ Въвеждане в експлоатация

Към настоящия момент възложителя не планира прекратяване на дейността, предмет на инвестиционното предложение. Изпълнението на всички етапи ще бъде съобразено с изискванията на действащото към дадения момент национално законодателство.

Строителството като организация ще се разгърне само вътре в парцела върху територията на собствения имот на възложителя. Не са необходими и не се предвижда ползване на допълнителни временни площадки, извън имота, поради което няма да бъдат засегнати съседните имоти.

Ще се извършат следните видове дейности:

- Строителство - земни работи/изкопи и насипи; строителство на площадкова инфраструктура;
- Експлоатация

Строителството на обекта ще се осъществи съгласно разработен комплексен план-график. Всички дейности, свързани с реализацията на инвестиционното предложение ще са подчинени на действащите към момента нормативни документи.

Експлоатацията на обекта предвижда използването му по предназначение.

Етапите за реализация на инвестиционното предложение са

##### **1. Предварителен етап:**

- проектиране;
- съгласуване, получаване на разрешения;

- избор на доставчици и изпълнители;
- сключване на договори за възлагане.

## 2. Строителен етап:

- строителство;
- доставка и монтаж на оборудване;
- вертикална планировка, довършителни работи;
- рекултивация и озеленяване.

## 3. Заключителен етап:

- приемателни комисии;
- получаване на разрешение за въвеждане на обекта в експлоатация.

## 6. Предлагани методи за строителство

Ще се използват класически методи на строителство. Всички строителни дейности ще бъдат извършени в границите на имота. Строителните отпадъци ще се извозват до депо определено от общината. Прилаганите методи за строителство трябва да гарантират добра организация и висока степен на качество на изпълнението от страна на изпълнителя на проекта за недопускане на отрицателно въздействие върху площадката и прилежащите територии.

При изграждането на обекта ще бъдат спазвани изискванията на Наредба № 2 от 22.03.2004г. за минималните изисквания за здравословни и безопасни условия на труд.

## 7. Доказване на необходимостта от инвестиционното предложение

Необходимостта от предложението на възложителя е продиктувано от:

- наличието на собствен имот.
- влиянието на климатичните, геоложките, екологичните и санитарно-хигиенните условия;
- местоположението и устройствените дадености на гр. Несебър са предпоставка за развитието на имота за жилищен отдих. Тенденциите в развитието на тази територията са както за краткотраен отдих, както и реализиране на жилищни сгради за семеен отдих.
- разглежданият имот попада в близост до територията на населеното място и е с характеристики, съответстващи на по-голяма част от индивидуалните сгради, обитавани от населението.

Необходимостта от изготвяне на инвестиционното предложение произтича и от изискванията за:

- запазване на съществуващото екологично равновесие;
- не се засягат горски, ценни степни или влажни съобщества;
- отдалеченост от други обекти, изискващи зона за здравна защита

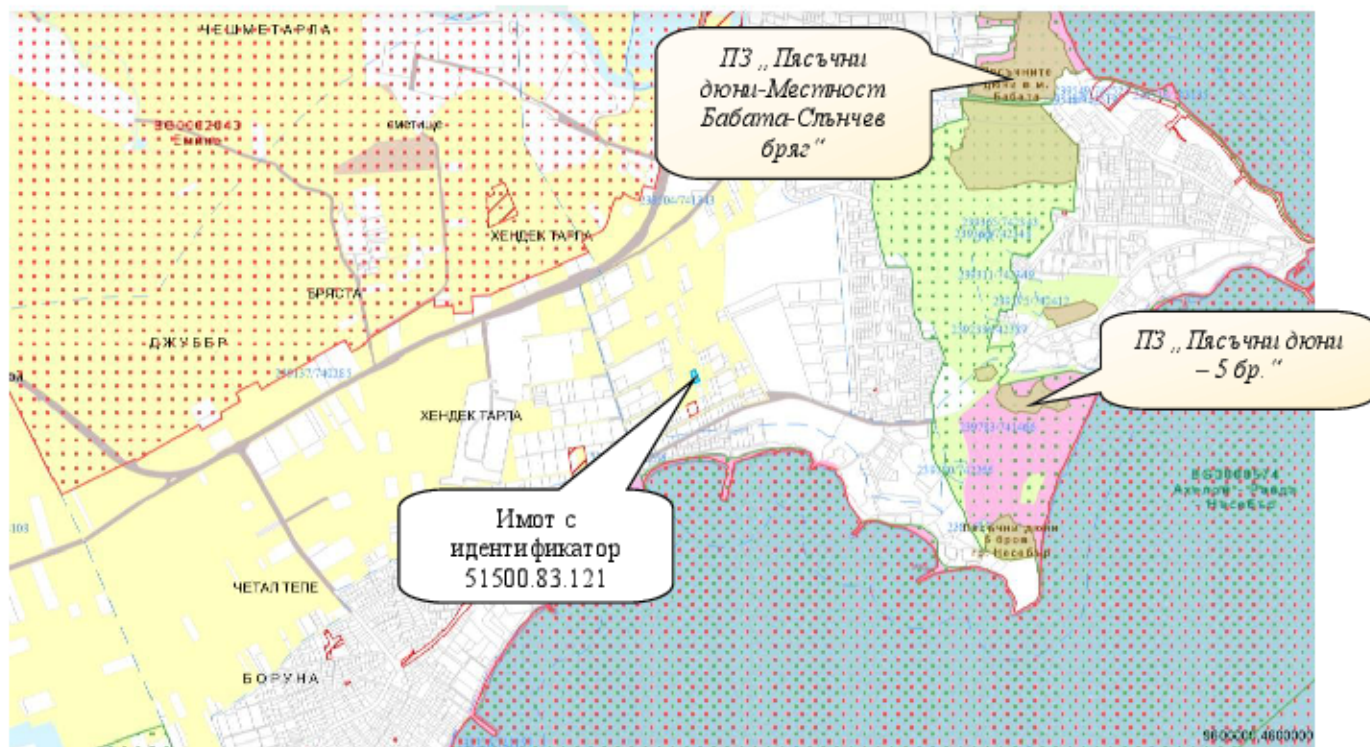
## 8. План, карти и снимки, показващи границите на инвестиционното предложение, даващи информация за физическите, природните и антропогенните характеристики, както и за разположените в близост елементи от Националната екологична мрежа и най-близко разположените обекти, подлежащи на здравна защита, и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

Имот с идентификатор 51500.83.121 се намира в местността „Кокалу“, землище гр. Несебър, Община Несебър.



Фигура 1. Местоположение на имот с идентификатор 51500.83.121 по КККР на гр. Несебър, местност „Кокалъ“, Община Несебър

Имотът не засяга защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии, както и защитени зони по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (Натура 2000 място). Най-близко разположените защитени зони /на 0,30 км/ са ЗЗ с код BG0002043 „Емине“ за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-560/21.08.2009 г. на министъра на околната среда и водите /ДВ, бр. 69/2009 г./, изм. със Заповед № РД-76/28.01.2013 г. /ДВ, бр. 10/2013 г./, и Заповед № РД-721/28.09.2023 г. /ДВ, бр. 83/03.10.2023 г./, всички на Министъра на околната среда и водите и ЗЗ с код BG0000574 „Ахелой-Равда-Несебър“ за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, обявена със Заповед № РД-400/12.06.2016 г. (обн., ДВ, бр. 58/2016 г.), изм. и доп. със Заповед № РД-720/28.09.2023 г. (обн. ДВ, бр. 83/2023 г.) и двете на министъра на околната среда и водите.



Фигура 2. Извадка с местоположение на имот с идентификатор 51500.83.121 по КККР на гр. Несебър, местност „Кокалу“, Община Несебър спрямо 33 BG0002043 „Емине“, 33 BG0000574 „Ахелой-Равда-Несебър“ и защитени територии по реда на 33Т

В района са регистрирани следните защитени територии: ПЗ „Пясъчни дюни - местност Бабата-Слънчев бряг“ и ПЗ „Пясъчни дюни - 5 бряг“.

Най-близко разположените обекти, подлежащи на здравна защита са жилищната територия на гр. Несебър, Акватарк Несебър на 700 м и новопостроените сгради в съседните имоти.

На практика новопредвиденият обект е със сходно предназначение и не представлява източник на вредности в околната среда. Характерът на обекта не предполага въздействия, които биха повлияли неблагоприятно на посетителите и обитателите на района.

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

Границите на имот с идентификатор 51500.83.121 по КККР на гр. Несебър, местност „Кокалу“, Община Несебър са уточнени и безспорни. С Решение № 1148 от Протокол № 40/05.09.2019 г. на Общински съвет - Несебър /влязло в сила на 05.12.2022 г./ е одобрен ПУП-ПР за кадастрални райони 51500.77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, м. „Кокалу“, землище гр. Несебър. С плана от поземлен имот с идентификатор 51500.83.42 по КККР на гр. Несебър, м. „Кокалу“, е урегулиран УПИ XXV-42, в кв. 15 с площ 1154 кв.м с идентификатор 51500.83.121 по КККР на гр. Несебър, м. „Кокалу“, отреден „за жилищно — курортно строителство и обслужващи функции“.

Съгласно представена скица № 15-2951206-23.10.2025 г., ПИ с идентификатор 51500.83.121 (предишен идентификатор 51500.83.42) по КККР на гр. Несебър, местност „Кокалу“, Община Несебър, с

площ 1154 м<sup>2</sup>, представлява урбанизирана територия с начин на трайно ползване - За друг курортно рекреационен обект.

При строителството и експлоатацията на жилищната сграда няма да бъдат засегнати съществуващи и бъдещи планирани ползватели на земи.

**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**

Имотът не засяга чувствителни и уязвими зони. С инвестиционното предложение не се засягат 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.

Съгласно писмо с изх. № ПД-3434/4/02.02.2026 г. на РИОСВ-Бургас, територията на която ще се реализира инвестиционното предложение не попада в защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии, както и в защитени зони по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (Натура 2000 място). Най-близко разположените защитени зони /на 0,30 км/ са ЗЗ с код BG0002043 „Емине“ за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-560/21.08.2009 г. на министъра на околната среда и водите /ДВ, бр. 69/2009 г./, изм. със Заповед № РД-76/28.01.2013 г. /ДВ, бр. 10/2013 г./, и Заповед № РД-721/28.09.2023 г. /ДВ, бр. 83/03.10.2023 г./, всички на Министъра на околната среда и водите и ЗЗ с код BG0000574 „Ахелой-Равда-Несебър“ за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, обявена със Заповед № РД-400/12.06.2016 г. (обн., ДВ, бр. 58/2016 г.), изм. и доп. със Заповед № РД-720/28.09.2023 г. (обн. ДВ, бр. 83/2023 г.) и двете на министъра на околната среда и водите.

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

За реализацията на инвестиционното предложение е необходимо да се изгради и съответната инфраструктура.

♦ **добив на строителни материали – НЕ**

♦ **нов водопровод – ДА**

Съгласно изходни данни от “ВиК” ЕАД - писмо изх. № ТД-2808-1/26.11.2025 г. в района на инвестиционното предложение има проектни улични ВиК мрежи - водопровод ПЕВП Ф110. На следващ етап, след изготвяне на проектите в част ВиК, ще се сключи договор за предоставяне на услугата. Изготвените технически проекти по част “ВиК”, своевременно ще се съгласуват с експлоатационното дружество.

♦ **добив или пренасяне на енергия – НЕ**

♦ **електроснабдяване на обекта – ДА**

Електроснабдяването на имота ще се осъществи от съществуващата в района мрежа след съгласуване и сключване на договор на следващ етап с Електроразпределителното дружество.

♦ **жилищно строителство – ДА**

С инвестиционното предложение се предвижда изграждане на една жилищна сграда.

♦ **третиране на опадъчните води:**

Съласно изходни данни от “ВиК” ЕАД - писмо изх. № ТД-2808-1/26.11.2025 г. в района на инвестиционното предложение има проектни улични ВиК мрежи - канализация PVC Ф315. На следващ етап, след изготвяне на проектите в част ВиК, ще се сключи договор за предоставяне на услугата. Изготвените технически проекти по част “ВиК”, своевременно ще се съгласуват с експлоатационното дружество.

Не се предвиждат други дейности за реализиране на инвестиционното намерение.

## **12. Необходимост от други разрешителни, свързани с инвестиционното предложение**

Във връзка с реализацията на инвестиционното предложение е необходимо потвърждаване на Решението за промяна предназначението на земеделски земи за неземеделски нужди и утвърждаване на площадки и трасета за проектиране на комисията по чл. 17, ал. 1, т. 1 от ЗОЗЗ, издаване на Разрешително за строеж от Главния архитект на Община Несебър и други актове, свързани със строителството и въвеждане в експлоатация на обекта с оглед спазване на изискванията на Закона за устройство на територията и свързаните с него поднормативни актове.

**III. 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:**

### **1. Съществуващо и одобрено земеползване**

Предвидената жилищна сграда ще се реализира в границите на имот с идентификатор 51500.83.121 по КК на гр. Несебър, местност „Кокалу“, Община Несебър и не засяга други земеползватели.

За имота има одобрен ПУП-план за застрояване, касаещ промяна предназначението на земеделска земя за неземеделски нужди. С Решение № 1148 от Протокол № 40/05.09.2019 г. на Общински съвет - Несебър /влязло в сила на 05.12.2022 г./ е одобрен ПУП-ПР за кадастрални райони 51500.77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, м „Кокалу“, землище гр. Несебър. С плана от поземлен имот с идентификатор 51500.83.42 по КККР на гр. Несебър, м „Кокалу“, е урегулиран УПИ XXV-42, в кв. 15 с площ 1154 кв. м. с идентификатор 51500.83.121 по КККР на гр. Несебър, м „Кокалу“, отреден „за жилищно — курортно строителство и обслужващи функции“.

### **2. Мочурища, крайречни области, речни устия**

В близост до имота няма речни устия, мочурища, крайречни области.

### **3. Крайбрежни зони и морска околна среда**

Поземлен имот с идентификатор 51500.83.121 по кадастралната карта на гр. Несебър, м „Кокалу“ попада в зона „Б“, със специфични характеристики на територията и специален режим за опазване на териториалните и акваториалните ресурси. Имотът се намира на 320 м от Черноморското крайбрежие.

### **4. Планински и горски райони**

Имот с идентификатор 51500.83.121 по КК на гр. Несебър, местност „Кокалу“, Община Несебър не попада в планински и горски райони.

### **5. Защитени със закон територии**

Имотът не засяга защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии. Най-близко разположените защитени територии са ПЗ „Пясъчни дюни - местност Бабата-Слънчев бряг“ и ПЗ “Пясъчни дюни - 5 бр.” (фигура 2).

- **ПЗ „Пясъчни дюни - местност Бабата-Слънчев бряг“** - обявена със Заповед № 2109 от 20.12.1984 г. /ДВ, бр. 3/1985 г./, с цел опазване на забележителни ботанически и геоложки обекти. Разположена е в гр. Несебър с площ 94.4 хектара.

*Режим на дейности:*

1. Забраняват се всякакви действия, като нараняване на стъблата, кастрене, чупене на клоните и други, които биха довели до повреждане на дърветата
2. Забранява се късането или изкореняването на растенията
3. Забранява се паша на домашни животни
4. Забранява се влизането, лагеруването, преминаването и паркирането на моторни превозни средства
5. Забранява се безпокоенето на диви животни и вземането на техните малки или яйцата им, както и разрушаване на гнездата и леговищата
6. Забранява се разкриването на кариери, провеждането на минно-геоложки и други дейности, с които се поврежда или изменя както естествения облик на местността, така и на водния и режим
7. Забранява се извеждането на сечи, освен отгледни и санитарни
8. Забранява се всякакво строителство

- **ПЗ „Пясъчни дюни - 5 бр.“** - обявена със Заповед № 1187 от 19.04.1976 г. /ДВ, бр. 44/1976 г./, с цел опазване на забележителни геоложки обекти. Разположена е в гр. Несебър с площ 10 хектара.

*Режим на дейности:*

1. Забранява се да се секат, кастрят и повреждат дърветата, както и да се късат или изкореняват всякакви растения
2. Забранява се пашата на какъвто и да е добитък и през всяко време
3. Забранява се преследването на дивите животни, птиците и техните малки и развалянето на гнездата и леговищата им
4. Забранява се да се разкриват кариери за камъни, пясък и пръст, с което се провежда и изменя естествения облик на местността и включително водните течения
5. Забранява се чупенето, драскането и повреждането по какъвто и да е начин, сталактити, сталагмити и други скални образувания в пещерите
6. Забранява се извеждането на интензивни и голи главни сечи
7. Забранява се всякакво строителство
8. Разрешава се воденето на санитарна сеч и изваждане престарелите дървета с влошени декоративни качества

По права въздушна линия имотът се намира на 1,4 км от ПЗ „Пясъчни дюни - местност Бабата-Слънчев бряг“ и 1,16 км от ПЗ „Пясъчни дюни - 5 бр.“.

Поради отдалечеността на защитените територии, не се очаква отрицателно въздействие от реализацията и експлоатацията на обекта.

#### **6. Засегнати елементи от Националната екологична мрежа**

Теренът на инвестиционното предложение не засяга защитени зони по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (Натура 2000 място). Най-близко разположените защитени зони са ЗЗ с код BG0002043 „Емине“ за опазване на дивите птици и ЗЗ с код BG0000574 „Ахелой-Равда-Несебър“ за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна.

**Защитена зона „Емине“ с код BG0002043** е с площ на ЗЗ: 66750.52 хектара и е обявена с цел:

1. Опазване и поддържане на местообитанията на посочените в т. 2 видове птици за постигане на тяхното благоприятно природозащитно състояние;

2. Възстановяване на местообитанията на видове птици по т. 2, за които е необходимо подобряване на природозащитното им състояние.

**Предмет на опазване (видове и местообитания):**

1. Съгл. чл. 6, ал. 1, т. 3 от ЗБР: Черногуш гмуркач (*Gavia arctica*), Обикновен буревестник (*Puffinus yelkouan*), Розов пеликан (*Pelecanus onocrotalus*), Къдроглав пеликан (*Pelecanus crispus*), Среден корморан (*Phalacrocorax aristotelis desmarestii*), Малък корморан (*Phalacrocorax pygmaeus*), Малък воден бик (*Ixobrychus minutus*), Малка бяла чапла (*Egretta garzetta*), Червена чапла (*Ardea purpurea*), Черен щъркел (*Ciconia nigra*), Бял щъркел (*Ciconia ciconia*), Блестящ ибис (*Plegadis falcinellus*), Лопатарка (*Platalea leucorodia*), Червен ангъч (*Tadorna ferruginea*), Орел рибар (*Pandion haliaetus*), Осояд (*Pernis apivorus*), Черна каня (*Milvus migrans*), Червена каня (*Milvus milvus*), Белоглав лешояд (*Cyps fulvus*), Орел змиар (*Circus gallicus*), Тръстиков блатар (*Circus aeruginosus*), Полски блатар (*Circus cyaneus*), Степен блатар (*Circus macrourus*), Ливаден блатар (*Circus pygargus*), Малък креслив орел (*Aquila pomarina*), Голям креслив орел (*Aquila clanga*), Скален орел (*Aquila chrysaetos*), Малък орел (*Hieraaetus pennatus*), Късопръст ястреб (*Accipiter brevipes*), Белоопашат мишелов (*Buteo rufinus*), Царски орел (*Aquila heliaca*), Белошипа ветрушка (*Falco naumanni*), Сокол скитник (*Falco peregrinus*), Ловен сокол (*Falco cherrug*), Сив жерав (*Grus grus*), Ливаден дърдавец (*Crex crex*), Кокилобегач (*Himantopus himantopus*), Турилик (*Burhinus oedicnemus*), Кафявокрил огърличник (*Glaucolala pratincola*), Малък горски водобегач (*Tringa glareola*), Малка черноглава чайка (*Larus melanocephalus*), Малка чайка (*Larus minutus*), Дебелоклюна рибарка (*Gelochelidon nilotica*), Каспийска рибарка (*Sterna caspia*), Гривеста рибарка (*Sterna sandvicensis*), Речна рибарка (*Sterna hirundo*), Белочела рибарка (*Sterna albifrons*), Белобуза рибарка (*Chlidonias hybridus*), Черна рибарка (*Chlidonias niger*), Бухал (*Bubo bubo*), Козодой (*Caprimulgus europaeus*), Земеродно рибарче (*Alcedo atthis*), Синявица (*Coracias garrulus*), Сив кълвач (*Picus canus*), Черен кълвач (*Dryocopus martius*), Среден пъстър кълвач (*Dendrocopos medius*), Сирийски пъстър кълвач (*Dendrocopos syriacus*), Дебелоклюна чучулига (*Melanocorypha calandra*), Късопръста чучулига (*Calandrella brachydactyla*), Горска чучулига (*Lullula arborea*), Полска бьбрица (*Anthus campestris*), Червеногърба сврачка (*Lanius collurio*), Черночела сврачка (*Lanius minor*), Белочела сврачка (*Lanius tubicus*), Черногърбо каменарче (*Oenanthe pleschanka*), Ястребогушо коприварче (*Sylvia nisoria*), Голям маслинов присмехульник (*Hippolais olivetorum*), Полубеловрата мухоловка (*Ficedula semitorquata*), Градинска овесарка (*Emberiza hortulana*), Червеногуша гъска (*Branta ruficollis*), Поен лебед (*Cygnus cygnus*), Голяма бяла чапла (*Egretta alba*), Червеногуш гмуркач (*Gavia stellata*), Белоопашат морски орел (*Haliaeetus albicilla*), Бойник (*Philomachus pugnax*);

2. Съгл. чл. 6, ал. 1, т. 4 от ЗБР: Среден морелетник (*Stercorarius parasiticus*), Малък гмурец (*Tachybaptus ruficollis*), Голям гмурец (*Podiceps cristatus*), Червеногуш гмурец (*Podiceps grisegena*), Черногуш гмурец (*Podiceps nigricollis*), Голям корморан (*Phalacrocorax carbo*), Сива чапла (*Ardea cinerea*), Ням лебед (*Cygnus olor*), Голяма белочела гъска (*Anser albifrons*), Бял ангъч (*Tadorna tadorna*), Фиш (*Anas penelope*), Зимно бърне (*Anas crecca*), Зеленоглава патица (*Anas platyrhynchos*), Шилоопашата патица (*Anas acuta*), Лятно бърне (*Anas querquedula*), Червеноклюна потапница (*Netta rufina*), Кафявоглава потапница (*Aythya ferina*), Качулата потапница (*Aythya fuligula*), Планинска потапница (*Aythya marila*), Обикновена гага (*Somateria mollissima*), Звънарка (*Bucephala clangula*), Среден нирец (*Mergus serrator*), Голям нирец (*Mergus merganser*), Малък ястреб (*Accipiter nisus*), Обикновен мишелов (*Buteo buteo*), Северен мишелов (*Buteo lagopus*), Черношипа ветрушка (*Керкенец*) (*Falco tinnunculus*), Сокол орко (*Falco subbuteo*), Воден дърдавец (*Rallus aquaticus*), Зеленоножка (*Gallinula chloropus*), Лиска (*Fulica atra*), Стридожд (*Haematopus*

*ostralegus*), Речен дъждосвирец (*Charadrius dubius*), Обикновена калугерица (*Vanellus vanellus*), Голям горски водобегач (*Tringa ochropus*), Речна чайка (*Larus ridibundus*), Чайка буревестница (*Larus canus*), Малка черногърба чайка (*Larus fuscus*), Жълтокрака чайка (*Larus cachinnans*), Пчелояд (*Merops apiaster*), Клопач (*Anas chipeata*), Сива патица (*Anas strepera*), Сива гъска (*Anser anser*), Трипръст брегобегач (*Calidris alba*), Тъмногърд брегобегач (*Calidris alpina*), Кривоключен брегобегач (*Calidris ferruginea*), Малък брегобегач (*Calidris minuta*), Средна бекарина (*Gallinago gallinago*), Черноопашат крайбрежен бекас (*Limosa limosa*), Сребристокер дъждосвирец (*Pluvialis squatarola*), Голям зеленоног водобегач (*Tringa nebularia*), Малък зеленоног водобегач (*Tringa stagnatilis*), Малък червеноног водобегач (*Tringa totanus*).

#### **Режим на дейности**

1. Забранява се премахването на характеристики на ландшафта (синори, единични и групи дървета), при ползването на земеделските земи като такива;

2. Забранява се залесяването на ливади, пасища и мери, както и превръщането им в обработваеми земи и трайни насаждения;

3. Забранява се използването на пестициди и минерални торове в пасища и ливади;

4. Забранява се изграждането на съоръжения за производство на електроенергия посредством силата на вятъра, с изключение на тези, за които към датата на обнародване на заповедта в "Държавен вестник" има завършена процедура по реда на глава шеста от Закона за опазване на околната среда и чл. 31 от Закона за биологичното разнообразие;

5. Забранява се косенето на тръстика в периода от 1 март до 15 август;

6. Забранява се паленето на тръстикови масиви и крайбрежна растителност;

7. Забранява се извършването на дейности, свързани с отводняване, пресушаване или промяна на водния режим на мочурища и естествени водни обекти, освен при изпълнение на дейности, свързани с подобряване състоянието на водните екосистеми и местообитания;

8. В границите на определени поземлени имоти в землищата на с. Емона и гр. Обзор се забранява: допускането и извършването на жилищно, курортно и вилно строителство до влизането в сила на нов ОУП на община Несебър или негово изменение, с изключение на тези имоти, за които към 18.08.2006 г. има стартирала процедура по реда на глава шеста от Закона за опазване на околната среда, промяната на естествения характер на речните корита извън границите на населените места, с изключение на дейности, свързани с превантивна защита или оперативна защита при бедствени ситуации; провеждането на офроуд състезания.

9. Забранява се използването на неселективни средства за борба с вредителите в селското стопанство;

10. Забранява се косенето на ливадите от периферията към центъра с бързодвижеща се техника и преди 15 юли.

**Защитена зона "Ахелой-Равда-Несебър"** попада в землищата на гр. Ахелой, гр. Каблешково, с. Александрово, община Поморие и гр. Несебър, с. Равда, с. Тънково, Община Несебър с обща площ 3926,78 ха.

#### **Цели на обявяване:**

1. Опазване на типовете природни местообитания, посочени в т. 2.1, местообитанията на посочените в т. 2.2 видове, техните популации и разпространение в границите на зоната за постигане и поддържане на благоприятното им природозащитно състояние;

2. Подобряване при необходимост на състоянието на типове природни местообитания, посочени в т. 2.1, и на местообитания на видовете, посочени в т. 2.2;

3. Възстановяване при необходимост на типове природни местообитания, посочени в т. 2.1, местообитания на посочени в т. 2.2 видове и техните популации.

#### **Предмет на опазване (видове и местообитания):**

1. Съгл. чл. 6, ал. 1, т. 1 от ЗБР: 1110 Постоянно покрити от морска вода пясъчни и тинести плитчини; 1130 Естуари; 1140 Тинесто-песъчливи крайбрежни площи, които не са покрити или са едва покрити с морска вода; 1160 Обширни плитки заливи; 1170 Съобщества с кафяви, червени и зелени водорасли по скалисти морски дъна (рифове); 1210 Едногодишна растителност върху морски крайбрежни наноси; 2110 Зараждащи се подвижни дюни; 2120 Подвижни дюни с *Ammophila arenaria* по крайбрежната ивица (бели дюни); 2130\* Неподвижни крайбрежни дюни с тревна растителност (сиви дюни); 2180 Облесени дюни; 2190 Влажни понижения между дюните; 3150 Естествени еутрофни езера с растителност от типа *Magnopotanion* или *Hydrocharition*; 6210\* Полуестествени сухи тревни и храстови съобщества върху варовик (*Festuco-Brometalia*) (\*важни местообитания на орхидеи); 6420 Средиземноморски влажни съобщества на високи тревни от съюз *Molinio-Holoschoenion*; 6430 Хидрофилни съобщества от високи тревни в равнините и в планинския до алпийския пояс; 8330 Подводни или частично подводни морски пещери; 91F0 Крайречни смесени гори от *Quercus robur*, *Ulmus laevis* и *Fraxinus excelsior* или *Fraxinus angustifolia* покрай големи реки (*Ulmion minoris*); 92A0 Крайречни галерии от *Salix alba* и *Populus alba*;

2. Съгл. чл. 6, ал. 1, т. 2 от ЗБР: Местообитанията на следните видове: Бозайници - Видра (*Lutra lutra*), Муткур (морска свиня) (*Phocoena phocoena*), Лалугер (*Spermophilus citellus*), Афала (*Tursiops truncatus*), Пъстър пор (*Vormela peregusna*); Земноводни и влечуги - Голям гребенест тритон (*Triturus karelinii*), Червенокоремна бумка (*Bombina bombina*), Шипоопашата костенурка (*Testudo hermanni*), Шипобедрена костенурка (*Testudo graeca*), Обикновена блатна костенурка (*Emys orbicularis*), Леопардов смук (*Elaphe situla*), Пъстър смук (*Elaphe sauromates*); Риби - Карагъз (Дунавска скумрия) (*Alosa immaculata*), Малък карагъз (Харип) (*Alosa tanaica*), Обикновен щипок (*Cobitis taenia*), Европейска горчивка (*Rhodeus sericeus amarus*); Безгръбначни - Бръмбар рогач (*Lucanus cervus*), Обикновен сечко (*Cerambyx cerdo*), Ценагрион (*Coenagrion ornatum*), Обикновен паракалоптенус (*Paracaloptenus caloptenoides*).

#### **Режим на дейности**

1. Забранява се изкореняването на високотревната крайречна растителност и заменянето и с дървесно-храстова;

2. Забранява се увреждането и унищожаването на естествената растителност в крайбрежната плажна ивица и в дюни, извън активната плажна площ, освен в случаите на почистване от инвазивни и неместни видове; увреждане или унищожаване на дюни чрез разораване, разкопаване, засипване, подравняване, утъпкване, паркиране и др.;

3. Забранява се въвеждане на неместни видове в пасища, мери, естествени водни обекти, дюни, дерета и горските територии, както и умишлено внасяне на чужди видове в морската среда;

4. Забранява се промяната на начина на трайно ползване, разораването, залесяването и превръщането в трайни насаждения на пасища, мери, мочурища, дюни, както и разораването, залесяването и превръщането в трайни насаждения на обработваеми земи, които не са включени в сеитбооборот 5 или повече години при ползването на земеделските земи като такива;

5. Забранява се движение на МПС извън съществуващи пътища (вкл. селскостопански, горски, полски, местни и ведомствени) в неурбанизирани територии освен за провеждане на селскостопански, горскостопански, аварийни и контролни дейности или по предварително съгласувани по съответния ред маршрути;

6. Забранява се употребата на минерални торове в пасища, мери, изоставени орни земи и горски територии, както и на продукти за растителна защита и биоциди освен разрешените за биологично производство и при каламитет, епифитотия, епизоотия или епидемия;

7. Забранява се търсене и проучване на общоразпространени полезни изкопаеми (строителни и скалнооблицовъчни материали), разкриване на нови и разширяване на концесионните площи за добив на общоразпространени полезни изкопаеми (строителни и скалнооблицовъчни материали); забраната не се прилага в случаите, в които към датата на обнародване на заповедта в "Държавен вестник" има започната процедура за предоставяне на разрешения за търсене и/или проучване и/или за предоставяне на концесия за добив по Закона за подземните богатства (ЗПБ) и по Закона за концесиите, или е започнала процедура за съгласуването им по реда на глава шеста от Закона за опазване на околната среда и/или чл. 31 от Закона за биологичното разнообразие, или е подадено заявление за регистриране на търговско откритие;

8. Забранява се изграждане на постоянни конструкции, изкуствени подводни рифове и острови върху морските местообитания с изключение на брегоукрепителни съоръжения и природозащитни, поддържащи и възстановителни дейности;

9. Забранява се използването на дънни тралеращи и драгиращи средства, вкл. биймтралове и смучещи драги, депониране на драгажни маси в границите на морските местообитания;

10. Забранява се стопански улов на пясъчни миди *Donacilla cornea*, *Donax trunculus*, *Chamelea gallina* и десетокраки ракообразни *Upogebia pusilla* и *Callinassa candida* и използване за промишлени нужди на морски тревы от видовете *Zostera marina*, *Zostera noltii*, *Zannichellia palustris*, *Potamogeton pectinatus*;

11. Забраняват се промени в хидрологичния режим чрез отводняване, коригиране, преграждане с диги в границите на водозависимите природни местообитания, изключения се допускат в урбанизирани територии, при бедствия и аварии или за дейности, подобряващи природозащитното състояние на местообитанията;

12. Забранява се промяна предназначението на земеделски земи и горски територии, освен ако това не се предвижда във влязъл в сила общ устройствен план, с изключение на имоти в границите на населените места и селищните образувания.

Защитените зони са отдалечени на 0,3 км от имота.

#### **7. Ландшафт и обекти с историческа, културна или археологическа стойност**

Имотът, предмет на инвестиционното предложение не засяга обекти с историческа, културна или археологическа стойност.

#### **8. Територии и/или зони и обекти със специфичен санитарен статут или подлежащи на здравна защита**

Имотът не засяга територии и обекти със специфичен санитарен статут или подлежащи на здравна защита.

#### **IV. Тип и характеристики 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**

С инвестиционното предложение се предвижда изграждане на една жилищна strada с капацитет 60 обитатели и не се предвиждат други дейности, като добив на строителни материали и др.

➤ **въздействие върху населението и човешкото здраве**

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, като: 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, наднормен шум и вибрации от дейностите, свързани със строителството и работата на строителната и транспортна техника; физическо натоварване, свързано с пренасяне на строителни материали, оборудване и др.; риск от травми и злополуки, свързан с работите на строителния обект и използването на строителната и транспортна техника.

Работата при такива условия изисква ползването на подходящо работно облекло и лични предпазни средства (противопрахови маски, защитни очила и др. За ограничаване на 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.

От гледна точка на експозицията, за работниците по строително-монтажните дейности излагането ще е директно, но ще има временен характер, като въздействието като цяло е обратимо. Рисковите фактори през периода на строителството ще имат въздействие предимно в зоната на площадката на обектите, като с използването на подходящи лични предпазни средства и спазване на инструкциите и изискванията за здравословни и безопасни условия на труд, съгласно Наредба № 2 от 22 март 2004 г. за минималните изисквания за здравословни и безопасни условия на труд при извършване на строителни и монтажни работи, влиянието на тези фактори може да бъде сведено до минимум.

Основни рискови фактори на околната среда за близкото население за етапа на строителство са свързани с неблагоприятното въздействие на: прахови емисии в атмосферния въздух; генериране на шум от използваната техника.

Тези въздействия ще са краткотрайни /основно по време на изкопни работи и грубото строителство/ и през светлата част на денонощието. След приключване на строителството тези въздействия ще изчезнат.

По време на експлоатацията на сградите не се очаква негативно влияние върху здравето на живущите в населеното място - гр. Несебър и обитателите и почиващите в съседните имоти, тъй като то има същите функции и задачи като тях - да създаде добри условия за живеене. Инвестиционното предложение няма да оказва негативно въздействие върху хората в района на местоположението му и на самите обитатели, както и върху тяхното здраве. Районът се характеризира с добри природни дадености, без производствени обекти.

Доминиращите природни туристически ресурси в района няма да се засягат и унищожават от обитателите на сградата. Инвестиционното предложение със своите функции и предназначение не излиза с влиянието си извън границите на имота и не засяга съседни имоти.

***Класификацията на сградите за защита при проникване на радон от почвата и/или от строителните материали, съгласно чл. 1, ал. 1, т. 2; чл. 2, ал. 2, т. 1 и чл. 16 от Наредба № РД-02-20-01 от 3 април 2019 г. за техническите изисквания към сградите за защита от радон***

Радонът е радиоактивен газ без цвят, мирис и вкус, произхождащ от радиоактивното семейство на урана, който е разпространен навсякъде в земното кълбо. Основните източници на радон са почвата, която съдържа радий (Ra), водата и строителните материали. От 30 различни изотопа само два достигат атмосферата. Радонът се придвижва чрез почвения газ на големи разстояния и достига повърхностните земни слоеве.

Съществено влияние за постъпването на радона в сградите оказват атмосферното налягане, въздухоплътността на сградата, хидростатичното налягане, свойствата на почвата и др. През зимата нивата на радон в сградите са по-високи в сравнение с лятото, дължащо се на по-малкото проветряване.

Според СЗО радонът е токсичен газ и е втория по значимост след тютюнопушенето, причиняващ рак на белия дроб. При продължително облъчване с концентрации над референтните  $300 \text{ Bq/m}^3$  и в комбинация с тютюнопушене риска за здравето се увеличава многократно.

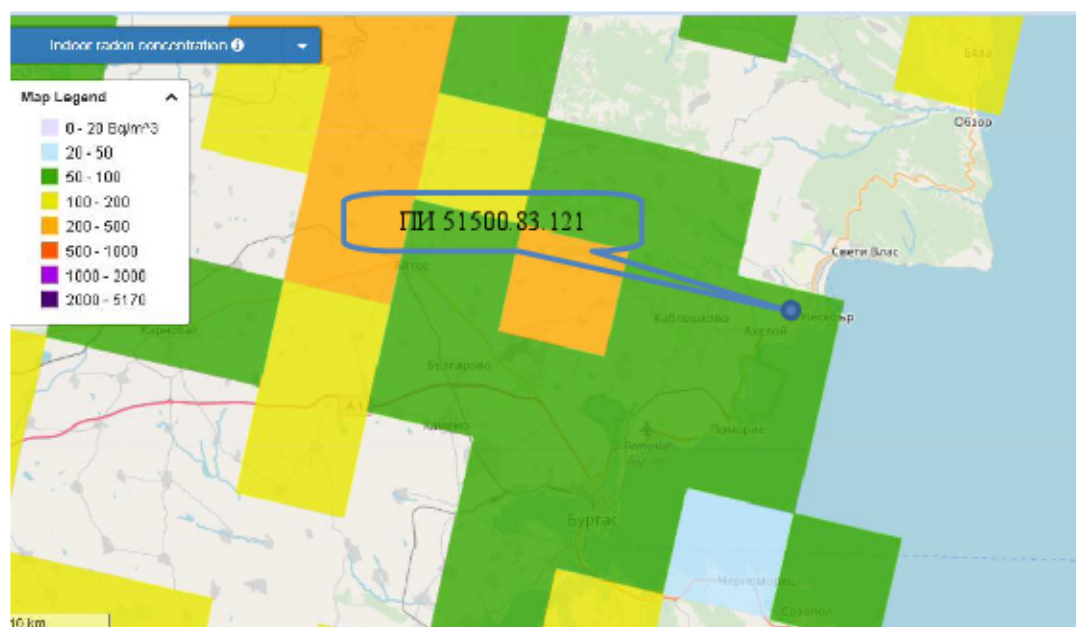
Основният път на въздействие върху човека на радона и дъщерните му продукти е чрез инхалиране (вдишване). Биологичната опасност се дължи не на самия Радон  $\text{Rn-222}$ , а на дъщерните му продукти - Полоний  $\text{Po-218}$ , Полоний  $\text{Po-214}$ , Бисмут  $\text{Bi-214}$  и Олово  $\text{Pb-214}$ , кратко живущи продукти на радона с периоди на полуразпадане под 30 минути, отделящи алфа и бета частици които се прикрепят към аерозолите във въздуха, отлагат се по различни повърхности от където по късно могат да попаднат в белия дроб с вдишвания от нас въздух.

В изпълнение на Национална програма за намаляване въздействието на радон в жилищни сгради върху българското население (2013-2017 г.) приета с Решение № 537 от 12.09.2013 г. на Министерски съвет е проведено Национално проучване, което е първото систематично изследване на радон в жилища. Осъществено е в сътрудничество с Регионалните здравни инспекции.

Във връзка със заложената в Националния план за действие за намаляване на риска от облъчване от радон 2018-2022 г. цел 3 „Събиране и систематизиране на информация за облъчването от радон в жилищни и обществени сгради, и работни места, чрез провеждането на национални проучвания и други систематизирани измервания“ продължи провеждането на проучвания в сгради по цялата територията на България

Съгласно последният ОТЧЕТ от Национално проучване на концентрацията на радон в жилищни сгради 2017-2018, средногодишната обменна активност на радон за Област Бургас е  $121 \text{ Bq/m}^3$ . За сравнение средната стойност за България тази стойност е  $130 \text{ Bq/m}^3$ .

По данни от Европейския атлас за естествена радиоактивност, която отчита средноаритметичните стойности на годишната концентрация на радон в помещенията на приземния етаж на жилищното помещение, базирани на клетки от мрежа  $10 \text{ km} \times 10 \text{ km}$ , за територията на инвестиционното предложение /ПИ с идентификатор 51500.83.121 по КК на гр. Несебър, местност „Кокалу“, Община Несебър/ е отчетено, че концентрацията на радон в помещенията е в интервала  $50\text{-}100 \text{ Bq/m}^3$  /фигура 4/.



Фигура 4. Извадка от Европейския атлас за естествена радиоактивност с приблизително местоположение на ПИ с идентификатор 51500.83.121 по КК на гр. Несебър, местност „Кокалу“, Община Несебър

Съгласно чл. 16 от Наредба № РД-02-20-01 от 3 април 2019 г. за техническите изисквания към сградите за защита от радон, в зависимост от териториалното разпределение на концентрацията на радон в Република България, съгласно националната база данни от измервания, сградите се класифицирани като:

1. сгради в райони с ниска потенциална вероятност от проникване на радон – с измерена средногодишна обемна концентрация на радон, по-малка или равна на  $100 \text{ Bq/m}^3$  за представителна извадка от територията на района;
2. сгради в райони с умерена потенциална вероятност от проникване на радон – с измерена средногодишна обемна концентрация на радон в интервала  $101 \text{ Bq/m}^3 < \text{ОКР} \leq 300 \text{ Bq/m}^3$  за представителна извадка от територията на района;
3. сгради в райони с висока потенциална вероятност от проникване на радон – с измерена средногодишна обемна концентрация на радон над  $300 \text{ Bq/m}^3$  за представителна извадка от територията на района.

Предвид гореизложеното: съгласно данните от Отчета на Националното проучване на концентрацията на радон в жилищни сгради 2017-2018, територията на инвестиционното предложение попада в район с умерена потенциална вероятност от проникване на радон, а съгласно данните от Европейския атлас за естествена радиоактивност - в район с ниска потенциална вероятност от проникване на радон.

**Необходимост от включване на мерки за недопускане проникването на радон, на база класификацията на сградите**

Измерването на стойностите на радон в сградите се извършва от РЗИ, а информацията се събира и обобщава от Националния център по радиобиология и радиационна защита. Наредбата за техническите изисквания дава ясни инструкции какви мерки за защита да бъдат предприети, ако се установят високи стойности на радон при проектиране и изграждане на нови сгради и при основен ремонт, реконструкция и обновяване на съществуващи сгради. Оценката се прави от проектанта, който, ако установи наличие на радон, описва в техническия проект необходимите мерки според нивото на риск за съответната сграда и след това строителят изпълнява проекта.

Проектираните мерки са в зависимост от определения радонов индекс на строителната площадка с отчитане на местоположение на сградата, площ в контакт с почвата/земната основа, вътрешно разпределение на пространствата, кратност на въздухообмена и др. Основните мерки са пасивни (осигуряване въздухоплътността на сградата) и активни - вентилация на земния слой под контактната повърхност и/или вентилиране на помещения в сградата.

*Установените стойности на средногодишна обемна активност на радон в района на ПИ с идентификатор 51500.83.121 по КК на гр. Несебър, местност „Кокалу“, Община Несебър не надвишават националното референтно ниво на средно-годишната обемна активност на радон от 300 Bq/m<sup>3</sup> и не е необходимо включване на мерки за недопускане проникването на радон при реализацията на настоящото инвестиционно предложение.*

➤ **въздействие върху материалните активи**

Инвестиционното предложение няма да доведе до унищожаване на материални активи. Такива в имота не съществуват. То самото е свързано със създаване на материални активи: жилищни сгради, вътрешно площадкова инфраструктура, озеленяване.

➤ **въздействие върху културното наследство**

Не е известно да се засягат единични или групови паметници на културата. Въздействието се оценява като нулево.

➤ **въздействие върху атмосферния въздух и климата**

Не се очаква отрицателно въздействие върху атмосферния въздух. Временно емисионно натоварване с прах, SO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub> и ЛОС ще има при изпълнение на строителните работи. Количеството на ФПЧ зависи от сезона, през който се извършват строителните работи, климатичните и метеорологичните фактори (вятър, валежи, температура, характеристика на земните частици). Тези вредни емисии обаче са ограничени по време и количество и са характерни и задължителни за всяко строителство. Като се има предвид малкия брой строителни машини и строителни работници, без наличие на струпване на много хора на мястото, се предполага, че атмосферния въздух ще се натовари с незначително атмосферно замърсяване с ФПЧ<sub>10</sub>, SO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub> и ЛОС.

Не се очаква по време на строителните работи да се наблюдават концентрации на замърсители в атмосферния въздух на населените места над ПДК.

По време на експлоатацията, значителни въздействия върху атмосферния въздух също не се очакват. Евентуално замърсяване на атмосферния въздух и приземния атмосферен слой може да се получи основно от транспортните средства, като се очаква имитиране на следните замърсители: оловни аерозоли, въглероден окис, азотен окис, алдехиди и др. Емисиите от движението на МПС и при паркиране са неорганизирани и непостоянни. Отопление на твърдо или друго гориво не се предвижда. Ще се използват климатични системи. Топла вода ще се получава от бойлери.

Отделените емисии няма да доведат до промени в качеството на атмосферния въздух в района.

От реализацията на ИП не се очаква въздействие върху атмосферата. Наличието на пазарен Регламент 1980/2000/ЕС от 17. юли 2000 г. и спазването му от страна на строителната фирма за екомаркировка на вложените в строителството и експлоатацията на обекта продукти с ограничено въздействие върху околната среда, е предпоставка за твърдението.

➤ **въздействие върху водите**

По време на експлоатацията на обекта не се очакват отклонения в качеството на водите в района. Инвестиционното предложение не предвижда заустване на пречистени и непречистени води във водни хоризонти.

➤ **въздействие върху почвата**

По време на строителните дейности и експлоатацията на обекта не се очакват отклонения в качеството на почвите.

При изкопните работи почвената покривка-хумусния пласт ще се съхрани временно на площадка в границите на имота и ще се оползотвори за озеленяването му.

➤ **въздействие върху земните недра**

Инвестиционното предложение изключва възможност за въздействие върху земните недра. В границите на разглеждания имот и в района му няма полезни изкопаеми, не се предвиждат дейности в земни недра.

➤ **въздействие върху ландшафта**

ИП не води до промяна в ландшафта - дейностите ще се реализират в район, отреден и усвоен в значителна част за жилищни и вилни сгради. Предвижда се озеленяването да се съобрази с ландшафтното райониране на страната. Ландшафтният проект да бъде в съответствие с препоръчителния видов състав за най-подходящи основни и допълнителни дървесни и храстови видове, и декоративни форми за този ландшафтен район.

➤ **въздействие върху биологичното разнообразие и неговите елементи и защитените територии**

Всички дейности свързани с реализирането на инвестиционното предложение дейности ще се осъществят на територията на урбанизиран имот, без да се засяга растителност подлежаща на опазване.

Реализирането на инвестиционното предложение засяга територия, в която няма регистрирани видове, чиито находища подлежат на опазване съгласно Раздел II, чл. 37 и чл. 40 от ЗБР. На площадката растителността е представена от тревни видове, няма наличие на дървесна и храстова растителност. Първичния характер на природата в района е силно променен от дейността на човека, като естествената растителност е била заменена основно от тревни видове.

След приключване на строително-монтажните работи на площадката ще бъде изпълнено озеленяване в съответствие с одобрен проект. За озеленяване ще бъдат използвани местни видове.

Въздействието на дейността върху околния животински свят ще е незначително, с малък териториален обхват и постоянно по продължителност, с възможност за възстановяване.

При изграждането на обекта няма да се нанасят непоправими щети на флората и фауната в района, както и не се засягат местообитания, а оттам и до изчезване на редки и защитени растителни и животински видове.

Въздействието от реализацията на предлаганата дейност по инвестиционното предложение ще е пряко унищожаване и утъпкване на незначителните петна от наличната производна тревна растителност в

имота в резултат от движение на транспортната техника. Тези въздействия ще са локални и сравнително краткотрайни и няма да се отразят съществено върху общото състояние на биотата. След преустановяване на нарушението в сравнително кратък период от време, се очаква възстановяване на растителната покривка в резултат от регенеративната ѝ способност.

## **2. Въздействие върху елементи от Националната екологична мрежа, включително на разположените в близост до инвестиционното предложение**

Предвид местоположението на имота - извън границите на защитените зони, при реализирането на ИП не се очаква пряко или косвено да бъдат засегнати елементи от Националната екологична мрежа /НЕМ/.

Очакваните въздействия по време на строителството и експлоатацията на жилищните сгради, чрез отделяне на емисии, генерирани отпадъци и други физични фактори, които пряко или косвено биха увредили компонентите на околната среда или оказали негативно въздействие върху типовете местообитания и видовете предмет на опазване в най-близко разположените защитени зони могат да се характеризират като незначителни, тъй като ИП предвижда мерки за недопускане на замърсяване, отвеждане на битово-фекалните води в канализационната мрежа в района и събиране и обезвреждане на отпадъците.

Не съществува вероятност някой от видовете, предмет на опазване в защитените зони да престане да ги обитава в резултат от реализиране на обекта. Целостта на защитените зони, тяхната структура, функции и природозащитни цели няма да бъдат засегнати.

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

Възможните рискове от инциденти са свързани с организацията и безопасността по време на изграждането и експлоатацията на обекта. Не е предвидено да се извършват взривни работи. Не се предвижда повишен риск от възникване на инциденти по време на строителството и по време на експлоатацията. На територията на площадката няма да се съхраняват опасни вещества и препарати.

В периода на строително-ремонтните дейности и по време на експлоатацията ще се прилагат правилата за безопасна работа и превенция на аварийните ситуации.

При избор на изпълнител за реализация на проекта е необходимо възложителя да изиска добра организация и използване на най-съвременни методи в строителния процес, които трябва да гарантират недопускане на инциденти, включително на площадката и прилежащите ѝ територии, както и висока степен на контрол на качество на изпълнение на СМР.

Предвидени са мерки за недопускане на разливи и замърсявания на територията на обекта. Не се очакват инциденти с последици върху човешкото здраве и околната среда.

За предотвратяването на аварии и управление на действията при бедствия и аварии Възложителят ще разработи и ще прилага *Аварийен план* за обекта. При настъпване на аварии, вследствие на природни бедствия, стриктното изпълнение на предвидените мероприятия ще бъдат предпоставка за адекватни действия и за овладяване на аварийната ситуация без сериозни последствия за околната среда и обитателите на сградата.

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

Очакваните въздействия 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. 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 - въздействието ще бъде временно, по време на строителството пряко с ниска степен на въздействието в границите на строителната площадка, без кумулативен ефект;
- ✓ По отношение на защитените територии - въздействието ще бъде временно, по време на строителството пряко, с незначителна степен на въздействието в границите на строителната площадка, без кумулативен ефект;
- ✓ 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.)**

Въздействията по време на строителството на обекта са с ниска степен, локални в границите на инвестиционната площадка и непосредствено до нея.

Не се очаква реализирането и експлоатацията на обекта да засегне близко населени места.

#### **6. Вероятност, интензивност, комплексност на въздействието**

Незначително въздействие по време на строителството ще се прояви върху атмосферния въздух и ландшафта, растителния и животинския свят, както и от физическите фактори – шум и вибрации.

Не се очаква вероятност от поява на въздействие върху почвата (извън границите на имота), земните недра, водите, културното наследство, върху населението и от генерирането на отпадъци.

Не се очаква появата на отрицателно въздействие по време на експлоатацията на обекта върху атмосферния въздух, водите, земните недра, почвата, флората и фауната, ландшафта, културното наследство, от генерирането на отпадъци и от вредните физически фактори. Въздействието ще бъде незначително, характерно за жилищната среда на населеното място от битовата дейност на обитателите.

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

Въздействието по време на строителството на жилищната сграда ще се прояви върху:

- атмосферния въздух. То ще бъде временно по време на строителството.
- почвата. То ще бъде временно по време на строителството пряко с ниска степен на въздействието в границите на строителната площадка на площ от 30% от цялата площ на имота, ще е краткотрайно.
- ландшафта. То ще бъде временно по време на строителството, пряко със средна степен на въздействието в границите на строителната площадка, дълготрайно с положителен ефект по време на експлоатацията чрез озеленяване и поддържане на зелените площи.
- растителния и животинския свят. То ще бъде временно по време на строителството, пряко с ниска степен на въздействието в границите на строителната площадка.
- вредните физически фактори (шум и вибрации). То ще се прояви като пряко на строителната площадка по време на определени строителни операции с ниска степен на въздействието.

Не се очаква поява на отрицателно въздействие от жизнената дейност на обитателите по време на експлоатацията на обектите върху атмосферния въздух, водите, земните недра, почвата, растителния и животинския свят, ландшафта, културното наследство, от генериране на отпадъци, от вредни физически фактори и върху населението, поради което не се прави оценка за продължителност, честота и обратимост на въздействието.

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

При реализиране на настоящото ИП не се очаква кумулативен ефект.

#### **9. Възможността за ефективно намаляване на въздействията**

Въздействията могат да се намалят при:

- ✓ Екологосъобразното управление на отпадъците;
- ✓ Строително-монтажните работи да се ограничат само в имота на Възложителя;
- ✓ Опазване на съседните терени от замърсяване;
- ✓ Своевременно извозване на строителните отпадъци, съгласуване на схемите за извозване на отпадъците с Общината;
- ✓ Спиране на товаро-разтоварни дейности на прахообразни материали и отпадъци при силен вятър;
- ✓ Оросяване на запрашени повърхности и терени.

#### **10. Трансграничен характер на въздействието**

Инвестиционното предложение няма да окаже въздействие с трансграничен характер.

**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**

В общ план мерките за намаляване на отрицателните последици могат да се разделят в две групи:

А) По време на строителството:

- Опазване на почвите и земите - да се определят подходящи места за изграждане на площадки за временно съхраняване на строителните материали на територията на имота;
- Монтиране на химическа тоалетна по време на строителството;
- Строителната техника да се движи само в границите на отредения терен;
- При извършване на строителните работи площадката да се оросява с вода за предотвратяване образуването на прахови емисии;
- Да се създаде организация на строителството, при която да не се допуска престой и работа на празен ход на строителната техника;
- Недопускане разливи на горива и ГСМ на площадката;
- Използване на изправна транспортно - строителна техника по време на строителните работи;
- Ползване на горива, отговарящи на нормативните изисквания;
- По време на строителството е необходимо да се спазват традиционните изисквания към всички строителни обекти. Особено внимание да се обърне на проблема с разкалването на прилежащите към обекта пътища. Те се превръщат в сериозен източник на емисии от прах, чийто териториален обхват често надхвърля многократно зоната на строителството;
- Рекултивация на всички нарушени терени;
- Изпълнение на вертикална планировка и озеленяване;
- За опазване здравето на строителите да се провеждат редовни периодични и годишни инструктажи за безопасност на работа, хигиена на труда, пожарна безопасност;
- Осигуряване на лични и колективни предпазни средства на работниците;

Б) По време на експлоатацията

- Регламентиране и устройване на местата за събиране на отпадъците;
- Своевременно извозване на ТБО;
- Здравето на обитателите ще се осигури чрез доставянето на питейна вода с качества съгласно изискванията на Наредба № 9 от 16.03.2001 г. за качеството на водата, предназначена за питейно-битови цели /изд. от МЗ, МРРБ и МОСВ, обн. ДВ, бр. 30 от 28.03.2001 г./;
- Здравето на обитателите ще се осигури чрез сключване на договор за доставка на необходимите съдове за събиране и извозване на генерираните от битовата дейност отпадъци.

При стриктно спазване на посочените мерки не се очаква отрицателно въздействие върху компонентите и факторите на околната среда

**V. Обществен интерес към инвестиционното предложение**

Съгласно изискванията на Наредбата за условията и реда за извършване на оценка на въздействието върху околната среда (ДВ, бр. 25/2003 г., изм. и доп. ДВ, бр. 3 от 5 Януари 2018 г.) от страна на възложителя е публикувана обява за информиране на обществеността. Към настоящия момент няма постъпили становища, мнения, препоръки и възражения срещу реализацията на инвестиционното предложение.



## СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-2951206-23.10.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 51500.83.121

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: няма извършено изменение на КKKP със заповед

Адрес на поземления имот: гр. Несебър, м. Кокалу

Площ: 1154 кв.м

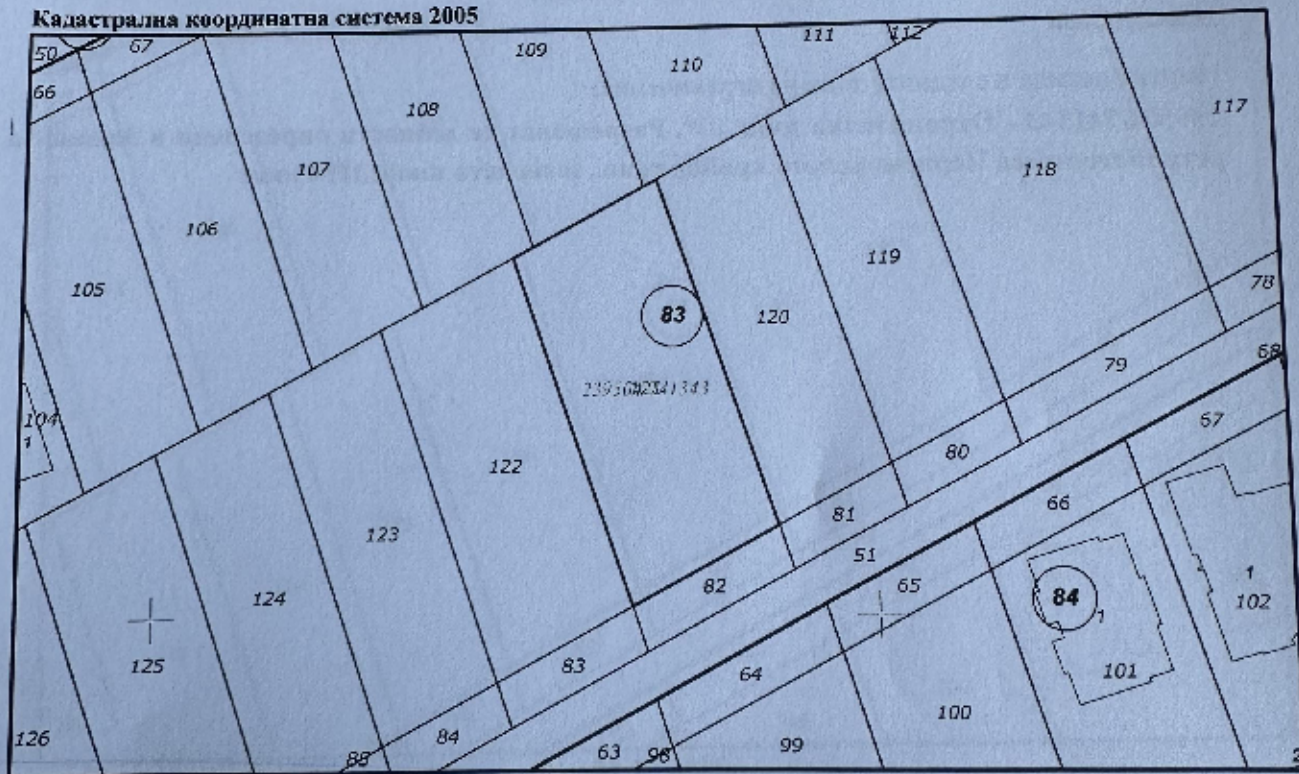
Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: За друг курортно-рекреационен обект

Предишен идентификатор: 51500.83.42

Номер от предходен план: 083042, квартал: 15, парцел: XXV

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 1000

Съседи: 51500.83.83, 51500.83.81, 51500.83.109, 51500.83.108, 51500.83.110, 51500.83.82, 51500.83.120, 51500.83.122

Собственици по данни от КРНИ:

Скица №15-2951206-23.10.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-832215-23.10.2025 г.

Код за достъп: 460c5135aa66





АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,  
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, к.а.Павлов, ул.Мусала №1  
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33  
ACAD@CADASTRE.BG - WWW.CADASTRE.BG

стр. 2 от 2

**ДОРА [REDACTED] ГЕОРГИЕВА**

Няма данни за идеалните части

Заповед № 20, том 1, рег. 16, дело 13 от 06.01.2025г., вписан в Служба по вписванията  
гр.Несебър

**МОНИКА [REDACTED] СТОЙЧЕВА**

Няма данни за идеалните части

Заповед № 20, том 1, рег. 16, дело 13 от 06.01.2025г., вписан в Служба по вписванията  
гр.Несебър

**ИВЕЛИНА [REDACTED] КАЛЧЕВА**

Няма данни за идеалните части

Заповед № 20, том 1, рег. 16, дело 13 от 06.01.2025г., вписан в Служба по вписванията  
гр.Несебър

**ТОДОР [REDACTED] КАЛЧЕВ**

Няма данни за идеалните части

Заповед № 20, том 1, рег. 16, дело 13 от 06.01.2025г., вписан в Служба по вписванията  
гр.Несебър

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

Имотът попада в следните зони на ограничение:

239504/741343 - Охранителна зона „Б“. Разрешават се дейности определени в Закона за устройството на Черноморското крайбрежие., засегната площ 1154 кв.м

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия:

Дата:

Georgi Georgiev  
23.10.2025. Подпи

Скица №15-2951206-23.10.2025 г.,  
издадена въз основа на  
Заявление №01-832215-23.10.2025 г.  
Код за достъп: 460c5135aa66

CN=eng. Georgi Georgiev  
C=BG  
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency  
E=acad@cadastre.bg  
23.10.2025 10:56:08

община

**НЕСЕБЪР**

|                                   |                      |
|-----------------------------------|----------------------|
| Служба по вписванията гр. Несебър |                      |
| Вх. рег. №                        | 16 / 06-12/2024      |
| Акт №                             | 20 том 1 / дело № 13 |
| Партидна книга: том               | стр.                 |
| Имотна партида                    |                      |
| Д.Т.                              | кв. №                |
| Съгласно вписванията              |                      |



**ЗАПОВЕД**

№ 3342 / 24.09.2024г.

С влязло в сила Решение №1148 на Общински съвет - Несебър по т.26 от Протокол №40 от 05.09.2019 г., на осн. чл.129, ал.1, от ЗУТ е одобрен подробен устройствен план – план за регулация (ПУП – ПР) за кадастрални райони 51500.77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, в м. „Кокалу“, в землището на град Несебър, за територията между първокласен път I-9 Бургас – Варна на север, военно поделение, кадастрални райони 51500.76 и 51500.87, в м. „Кокалу“ на изток, четвъртокласен път град Несебър - село Равда (ул. „Несебър“) на юг и на запад - границата между землищата на град Несебър и село Равда.

С плана от имот с идентификатор 51500.83.42 е урегулиран УПИ XXV-42 в кв.15 с площ 1154кв. м. (представляващ имот с идентификатор 51500.83.121), отреден „за жилищно - курортно строителство и обслужващи функции“, при граници на имота/съседите - поземлени имоти с идентификатори: 51500.83.83, 51500.83.82, 51500.83.81, 51500.83.110, 51500.83.120, 51500.83.122, 51500.83.109 и 51500.83.108.

С одобрената с Решението на Общински съвет разработка са определени необходимите площи за изграждане на обектите на зелената система, на социалната и на техническата инфраструктура – публична собственост. За осъществяване на тези предвиждания с влизането в сила на плана в полза на общината е прехвърлена процентна част от площта на имота, определена с плана в размер 11,1%, при което за улица е отреден поземлен имот с идентификатор 51500.83.82 по КККР на област Бургас, община Несебър, гр.Несебър, м.„Кокалу“, одобрени със Заповед №РД-18-46/18.08.2006г. на Изпълнителния директор на АК, с площ 145кв. м., с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: за второстепенна улица, при граници на имота/съседите - поземлени имоти с идентификатори: 51500.83.120, 51500.83.122, 51500.83.121, 51500.83.51, 51500.83.83 и 51500.83.81.

ПУП – ПР е влязъл в сила на 05.12.2022г.

Съгласно разпоредбата на чл.16, ал.6 от ЗУТ, собствениците на поземлени имоти в обхвата на плана придобиват собственост върху новообразуваните с плана урегулирани поземлени имоти, а общината придобива собственост върху отстъпените ѝ части от поземлени имоти от датата на влизане в сила на плана.

В изпълнение на чл. 16, ал.6, изречение второ от ЗУТ, за всеки отделен урегулиран поземлен имот кметът на общината или упълномощено от него лице издава заповед с точно индивидуализиране на имота.

Като взех предвид изложеното, разгледах в цялост предоставената ми преписка и се убедих, че са изпълнени изискванията на закона и на основание чл.16, ал.6, II изречение от ЗУТ,



НЕСЕБЪР - град световно културно наследство

8230. гр. Несебър, ул. „Еденвайс“ 10, contacts@nesebar.bg, www.nesebar.bg



**НАРЕЖДАМ :**

Съгласно ПУП - ПР, одобрен с Решение №1148/05.09.2019 на Общински съвет – Несебър, за поземлен имот с идентификатор **51500.83.42** по КККР на гр.Несебър, м.„Кокалу“, на площ от 1299кв.м, се определят **НОВООБРАЗУВАНИ** поземлени имоти, както следва:

**I. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 51500.83.121** (пет, едно, пет, нула, нула, точка, осем, три, точка, едно, две, едно) по КККР на област Бургас, община Несебър, гр.Несебър, м.„Кокалу“, одобрени със Заповед №РД-18-46/18.08.2006г. на Изпълнителния директор на АК, с площ **1154кв.м.** (хиляда сто петдесет и четири квадратни метра), трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**, начин на трайно ползване: **за друг курортно – рекреационен обект**, представляващ **УПИ XXV-42**, (урегулиран поземлен имот римско двадесет и пет за имот четиридесет и две), в кв.15, (петнадесет) по ПУП – ПР, с отреждане „за жилищно – курортно строителство и обслужващи функции“, при граници на имота/съседни – поземлени имоти с идентификатори: **51500.83.83** (пет, едно, пет, нула, нула, точка, осем, три, точка, осем, три), **51500.83.82** (пет, едно, пет, нула, нула, точка, осем, три, точка, осем, две), **51500.83.81** (пет, едно, пет, нула, нула, точка, осем, три, точка, осем, едно) **51500.83.110** (пет, едно, пет, нула, нула, точка, осем, три, точка, едно, едно, нула), **51500.83.120** (пет, едно, пет, нула, нула, точка, осем, три, точка, едно, две, нула), **51500.83.122** (пет, едно, пет, нула, нула, точка, осем, три, точка, едно, две, две), **51500.83.109** (пет, едно, пет, нула, нула, точка, осем, три, точка, едно, нула, девет) и **51500.83.108** (пет, едно, пет, нула, нула, точка, осем, три, точка, едно, нула, осем), собственост на **Дора Георгиева с** и постоянен адрес **Моника Стойчева** и постоянен адрес **Ивелина Калчева с** и постоянен адрес **и Тодор Калчев с** и постоянен адрес

Съгласно чл. 16, ал.7 от ЗУТ, ипотеките, наложени върху поземления имот преди урегулирането му, преминават изцяло върху новосъздадения урегулиран поземлен имот.

**II. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 51500.83.82** (пет, едно, пет, нула, нула, точка, осем, три, точка, осем, две) по КККР на област Бургас, община Несебър, гр.Несебър, м.„Кокалу“, одобрени със Заповед №РД-18-46/18.08.2006г. на Изпълнителния директор на АК, с площ **145кв. м.** (сто четиридесет и пет квадратни метра), трайно предназначение на територията: **урбанизирана**, начин на трайно ползване: **за второстепенна улица, при граници на имота/съседни** – поземлени имоти с идентификатори: **51500.83.120** (пет, едно, пет, нула, нула, точка, осем, три, точка, едно, две, нула), **51500.83.122** (пет, едно, пет, нула, нула, точка, осем, три, точка, едно, две, две), **51500.83.121** (пет, едно, пет, нула, нула, точка, осем, три, точка, едно, две, едно), **51500.83.51** (пет, едно, пет, нула, нула, точка, осем, три,



община

**НЕСЕБЪР**



точка, пет, едно), **51500.83.83** (пет, едно, пет, нула, нула, точка, осем, три, точка, осем, три) и **51500.83.81** (пет, едно, пет, нула, нула, точка, осем, три, точка, осем, едно), собственост на ОБЩИНА НЕСЕБЪР, с Булстат 000057122, седалище и адрес на управление: град Несебър, ул. "Еделвайс" № 10, представлявана от кмета Николай Димитров.

Общината придобива поземлен имот с идентификатор 51500.83.82 по КККР на гр. Несебър, м. "Кокалу" без вещни тежести.

Неразделна част от настоящата заповед са скица - проект №15-116791-03.02.2023г. и скица - проект №15-113109-02.02.2023г. издадени от СГКК-гр. Бургас.

Заповедта да се съобщи на всички заинтересувани лица по реда на АПК.

Заповедта може да бъде оспорена пред Административен съд-Бургас в 14-дневен срок от съобщаването и.

На основание чл.16, ал.6, изр. последно от ЗУТ заповедта да се изпрати на Служба по вписванията - Несебър за служебно вписване в имотния регистър.

**ВИКТОР БОРИСОВ БОРИСОВ**

Зам. Кмет „Правно обслужване и общинска собственост“  
Упълномощен съгласно Заповед №2866/14.11.2023г.

Съгласувал: адв. Милена Василева

Изготвил: М. Караджова, главен специалист „УТ“



**НЕСЕБЪР - град световно културно наследство**

8230, гр. Несебър, ул. „Еделвайс“ 10, [contacts@nesebar.bg](mailto:contacts@nesebar.bg), [www.nessebar.bg](http://www.nessebar.bg)





## СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - гр. БУРГАС

8000 ПОЩЕНСКА КУТИЯ -526, Бул. "СТ.СТАМБОЛОВ" №120, ет.4, Тел/факс: 056/813518;549701, burgas@cadastre.bg,  
acad\_burg@mail.bg, БУЛСТАТ:130362903

### СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 39896 / 26.08.2008 г.

Поземлен имот с идентификатор 51500.83.42

Гр. Несебър, общ. Несебър, обл. Бургас

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

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо  
поземления имот - няма изменение

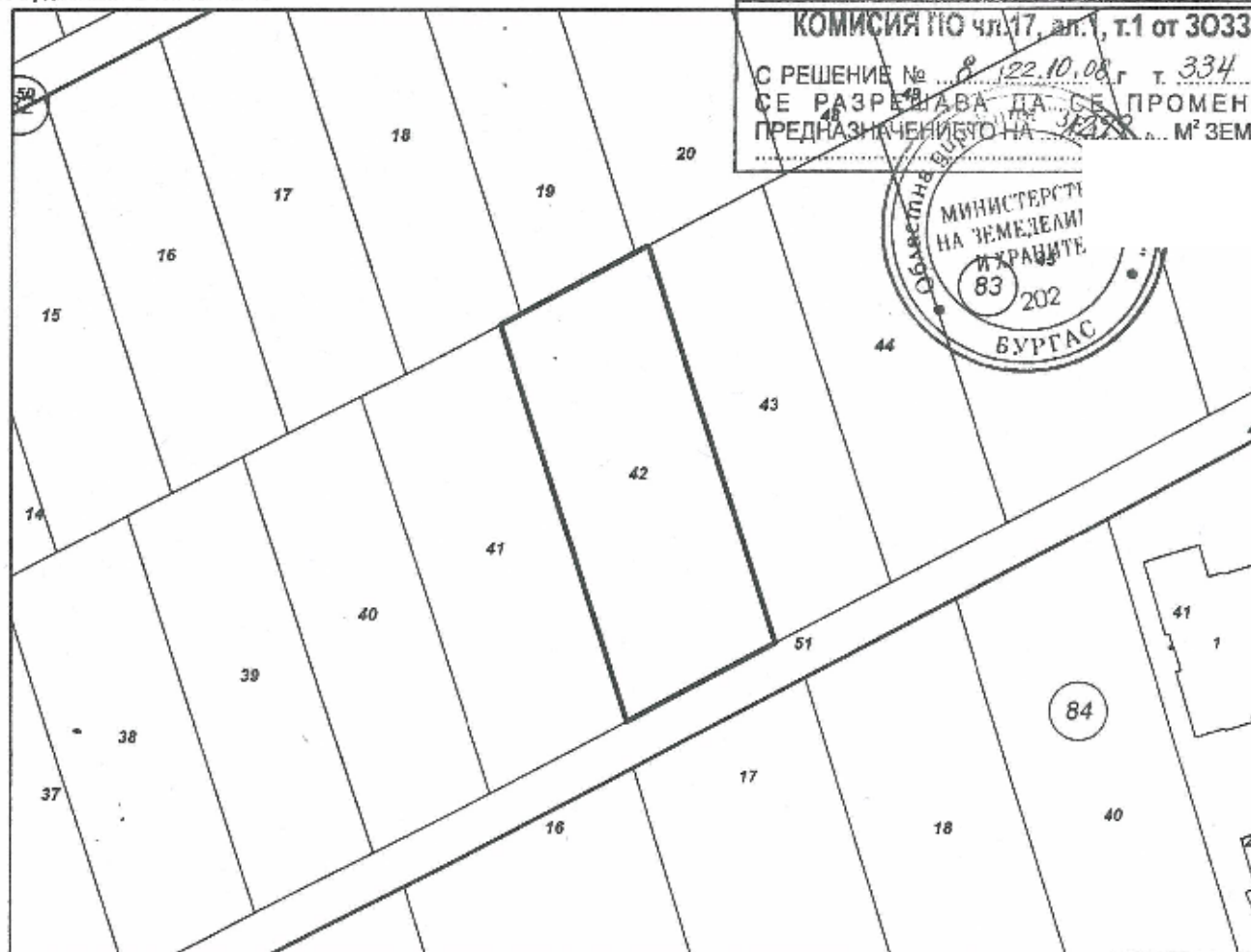
Адрес на поземления имот: местност КОКАЛУ

Площ: 1299 кв.м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

Начин на трайно ползване: Пасище

Координатна система 1970г.



М 1:1000

Стар идентификатор: няма

Съседи: 51500.83.41, 51500.83.51, 51500.83.43, 51500.83.20, 51500.83.19, 51500.83.18

Скица № 39896 / 26.08.2008 г. издадена въз основа на  
документ с вх.оп.№ 94-13888 / 25.08.2008 г.

Изработил:

Зюлфи Гугов

МЗХ  
ОД "ЗЕМЕДЕЛИЕ" БУРГАС

КОМИСИЯ ПО чл.17, ал.1, т.1 от 303З

С РЕШЕНИЕ № 8, 22.10.08 г. т. 334  
СЕ РАЗРЕШАВА ДА СЕ ПРОМЕНИ  
ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕТО НА 1299 М² ЗЕМЯ



ИНЖ. СВЕТЛА ЗАХАРИЕВА /



Собственици:

1. **ДОРА** **ГЕОРГИЕВА**

Ид. част 1/2 от правото на собственост

Нотариален акт № 190 том 14 рег. 3874 дело 3167 от 21.11.2003г., издаден от Служба по вписванията гр. Несебър

2. **МОНИКА** **СТОЙЧЕВА**

Няма данни за идеалните части

Нотариален акт № 38 том 6 от 18.11.1997г., издаден от Районен съд Несебър

3. **ИВЕЛИНА** **КАЛЧЕВА**

Няма данни за идеалните части

Нотариален акт № 37 том 6 от 18.11.1997г., издаден от Районен съд Несебър

4. **ТОДОР** **КАЛЧЕВ**

Няма данни за идеалните части

Нотариален акт № 37 том 6 от 18.11.1997г., издаден от Районен съд Несебър

Скица № 39896 / 26.08.2008 г. издадена въз основа на документ с входящ № 94-13888 / 25.08.2008 г.

Изработил:

3



## ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

за

Обект: ПУП-ПЗ за имот №51500.83.42 м."Кокалу",  
Землище гр.Несебър - Община Несебър

Настоящият проект ПУП - ПЗ за имот №51500.83.42, м."Кокалу", землище гр.Несебър, Община Несебър е изработен по искане на Възложителите, собственици на имота, съгласно Документ за собственост, Молба за ПУП и на база Мотивирано предписание от Кмета на Община Несебър; Становище и Виза за проектиране на Подробен устройствен план, издадени от Главния архитект.

Желанието на възложителите е да се промени предназначението на земеделската земя на имота и се ситуира в него нискоетажна свободна застрояка за ЖМ, с оглед реализация на инвестиционни намерения - изграждане на **жилищна сграда за сезонно ползване**.

За основа при проектирането служи ТУП на Община Несебър, Кадастралната карта на землището на м."Кокалу" гр.Несебър и скица от службата по кадастъра-Бургас, към "Агенцията по кадастъра". Разработката е съобразена и с приет ПУР за м."Кокалу" от Общинския съвет на гр.Несебър

Поземленият имот е с площ 1299 кв.м и граничи на юг с полски път, на запад с имот №51500.83.41, на изток с имот №51500.83.43 и на север с имоти №51500.83.18, №51500.83.19, №51500.83.20.

На чертеж **Ситуация** е маркирано местоположението на разглеждания имот в извадка от землището и е показана съществуващата в близост подземна и надземна комуникация. Ситуирането на застрояката е съобразено с бъдещо урегулиране, - *(приет ПУР за м."Кокалу" от Общинския съвет на гр.Несебър)*. Оставена е възможност за прокарване на улично трасе по

съществуващия полски път, който в момента осигурява транспортен и пешеходен достъп на ПИ и има връзка с асфалтовия път за с.Равда. Осигурени са 6 паркоместа в имота

С настоящия проект се предлага **Препоръчителна застроявка** - нискоетажно свободно застрояване, като са показани в ситуация потенциалните възможности на третирания имот, отговарящи на градоустройствени показатели оптимални за разработката.

На Плана за застрояване в матричен и табличен вид са дадени граничните градоустройствени параметри и линии на застрояване за имота, които отговарят на изискванията на ЗУТ, Наредба №7, и на характеристиките за строителство в съответните зони както следва:

- макс. плътност на застрояване – 40%
- макс. етажност – 3ет. / $h_{корниз} = 10\text{м}$
- Кинт – 1,20
- мин. озеленяване – 40%

Обектът се обезпечава с необходимата инженерна инфраструктура както следва: с канал и вода от новоизграждащите се в момента в близост трасета; а с електрозахранване от предвидените в района трафопостове.

Настоящият проект за ПУП-ПЗ за имот №51500.83.42, м."Кокалу" след приемане то му от ОБЕСУТ е основание за одобряването му по чл.129 от ЗУТ и провеждане на процедурата по промяна предназначението на земята съгласно ЗОЗЗ.

Съставил:.....

/арх. А. Чобанова/

ПУП - ЧАСТИЧЕН ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ за ПИ 51500.83.42

м. "КОКАЛУ", земл. гр. Несебър - Община Несебър

## ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ

M 1:500



МЗХ  
ОД „ЗЕМЕДЕЛИЕ“ БУРГАС  
КОМИСИЯ ПО чл. 17, ал. 1, т. 1 от ЗОЗЗ  
С РЕШЕНИЕ № 8 12.10.08 г. т. 334  
СЕ РАЗРЕШАВА ДА СЕ ПРОМЕНИ  
ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕТО НА 1299 12.10.08 г. т. 334



|         |                   |
|---------|-------------------|
| <3<(10) | 40%               |
| 1.20    | 40%               |
| e       | паркиране и имота |

41

### ГРАДОУСТРОЙСТВЕНИ ПОКАЗАТЕЛИ

| № ПОСТ. №   | ПЛОЩ.<br>КВ. М. | МАКС.<br>ПЛОТН. | МАКС.<br>ЭТАЖН. | К<br>ИЗТ. | МИН.<br>ОЗЕЛЕН. |
|-------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------|-----------------|
| 51590.83.42 | 1299            | 40%             | h=10m           | 1.20      | 40%             |

Съгласувал:

инж. Ил. Балабанов /

Гл. проектант на ТУП Община Несебър

СД "АКСИС" — СОФИЯ

обект: ПУП - Частичен план за застрояване  
 ПИ 51500.83.42, м. "Кокалу", земл. гр. Несебър  
**ОБЩИНА НЕСЕБЪР**

възложители: Дора Георгиева,  
Моника Стойчева, Ивелина Калчева,  
Ивелина Калчева, Тодор алчев

чертеж: ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ М 1:500

проектанти: арх. А. Чобанова

инж. М.Ралева

за фирмата: инж. З.Стамболиев



**МИНИСТЕРСТВО НА ЗЕМЕДЕЛИЕТО И ХРАНИТЕ**  
**ОБЛАСТНА ДИРЕКЦИЯ "ЗЕМЕДЕЛИЕ И ГОРИ" - гр. БУРГАС**

КОМИСИЯ ПО чл.17, ал.1, т.1 от ЗОЗЗ

**Препис-извлечение!**

Протокол №8  
от 22-23.10.2008г.

**РЕШЕНИЕ**

**№ 8**

**от 22-23.10.2008 година**

**ЗА: Промяна предназначението на земеделски земи за неземеделски нужди и утвърждаване на площадки и трасета за проектиране**

**КОМИСИЯТА ПО чл.17, ал.1, т.1 от ЗОЗЗ**

**РЕШИ:**

***I. На основание чл.22, ал.1 от ЗОЗЗ и чл.32, ал.1 от ППЗОЗЗ, утвърждава площадка (трасе) за проектиране на обекти, както следва:***

**166.** Площадка за проектиране на обект: "Жилищно строителство", с което се засягат 1299 кв.м. земеделска земя от IV (четвърта) категория, неполивна, съсобственост на Дора Георгиева, Моника Стойчева, Ивелина Калчева и Тодор Калчев, в землището на гр.Несебър, ПИ №51500.83.42, община Несебър, област Бургас, при граници, посочени в приложената скица и проект на подробен устройствен план.

***II. На основание чл.24, ал.2 от ЗОЗЗ и чл.41, ал.1 от ППЗОЗЗ, променя предназначението на земеделска земя, собственост на физически и юридически лица, за нуждите на собствениците, както следва:***

**334.** На 1299 кв.м. земеделска земя от IV (четвърта) категория, неполивна, съсобственост на Дора Георгиева, Моника Стойчева, Ивелина Калчева и Тодор Калчев, за изграждане на обект: "Жилищно строителство" в землището на гр.Несебър, ПИ №51500.83.42, община Несебър, област Бургас, при граници, посочени в приложената скица и влязъл в сила Подробен устройствен план.

Съсобствениците на земята **да отнемат и оползотворят хумусния пласт от площадката** и да заплатят на основание чл.30 от ЗОЗЗ такса по чл.6, т.7 на Тарифата

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА КОМИСИЯТА: (п) ( Селим Иса )**

**СЕКРЕТАР НА КОМИСИЯТА: (п) ( ивж Л Илчева )**

Вярно!  
ли/ли





**“ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ” ЕАД**  
**гр. Бургас, кв. Победа, ул. „Ген. Владимир Вазов” № 3**

Изпълнителен Директор: +359 56 871 440

Факс: +359 56 842 979

e-mail: [office@vik-burgas.com](mailto:office@vik-burgas.com)

WEB: [www.vik-burgas.com](http://www.vik-burgas.com)

Изх. № ТД-2808-1/26.11.2025г.

|         |           |
|---------|-----------|
| ДО      |           |
| ДОРА    | ГЕОРГИЕВА |
| МОНИКА  | СТОЙЧЕВА  |
| ИВЕЛИНА | КАЛЧЕВА   |
| ТОДОР   | КАЛЧЕВ    |

**Относно:** Заявление с вх. № ТД-2808/06.11.2025г. за предоставяне на изходни данни за присъединяване към водоснабдителната и канализационна мрежа на ПИ 51500.83.121, м. „Кокалу“, гр. Несебър, Община Несебър, Област Бургас.

**УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,**

Важи за ППП и проектиране.

Уведомявам Ви, че до ПИ 51500.83.121, м. „Кокалу“, гр. Несебър, Община Несебър няма ВиК проводи, които Дружеството ни експлоатира.

Отразените на приложената от Вас скица ВиК проводи са нанесени схематично.

За проектните улични ВиК мрежи: водопровод *ПЕВН Ф110* и канализация *PVC Ф315* има съгласувани с Дружеството пи проекти на частни Инвеститори и не разполагаме с данни да са въведени в експлоатация с *Разрешение за ползване*.

Възможностите за присъединяване на нови сгради и обекти към проектни ВиК проводи и съоръжения на частен Инвеститор се договарят и се конкретизират в *Договор* или в нотариално заверена *Декларация*.

Липсата на договореност възпрепятства съгласуването на изготвените проекти.

Изграждането на нови и допълнителни ВиК мрежи и съоръжения са ангажимент и за сметка на Инвеститора.

Изготвените технически проекти по част „ВиК“, своевременно следва да се съгласуват с Дружеството ни.

С уважение,

**ЦВЕТАН МИРЧЕВ**  
**ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИР**





"В и К" ЕАД гр. Бургас

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-2951206-23.10.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 51500.83.121

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: няма извършено изменение на КKKP със заповед

Адрес на поземления имот: гр. Несебър, м. Кокалу

Площ: 1154 кв.м

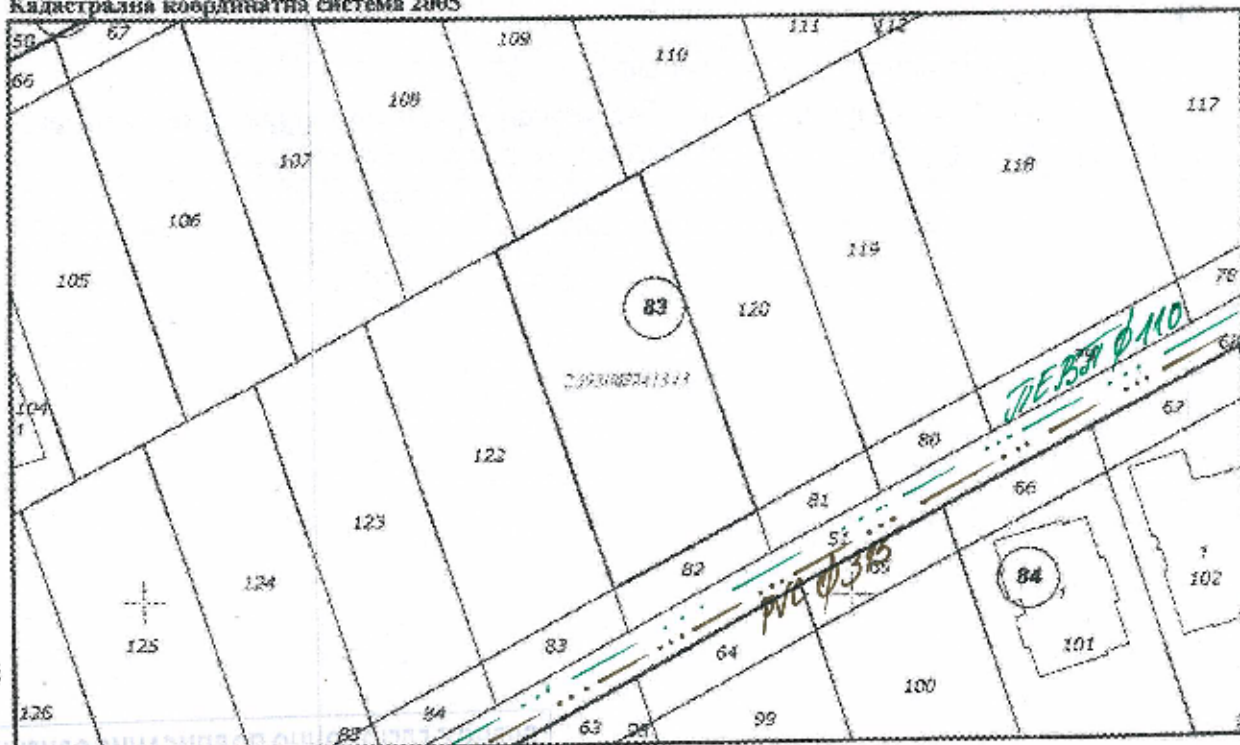
Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: За друг курортно-рекреационен обект

Предишен идентификатор: 51500.83.42

Номер от предходен план: 083042, квартал: 15, царцел: XXV

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 1000

Съседни: 51500.83.83, 51500.83.81, 51500.83.109, 51500.83.108, 51500.83.110, 51500.83.82, 51500.83.120, 51500.83.122

Собственици по данни от КРНИ:

Скица №15-2951206-23.10.2025 г.,

издана въз основа на

Заповед №03-832215-23.10.2025 г.

Код за достъп: 468e5135a866



**ДОРА ГЕОРГИЕВА**

Няма данни за идеалните части

Заповед № 20, том 1, рег. 16, дело 13 от 06.01.2025г., вписан в Служба по вписванията

гр.Несебър

**МОНИКА СТОЙЧЕВА**

Няма данни за идеалните части

Заповед № 20, том 1, рег. 16, дело 13 от 06.01.2025г., вписан в Служба по вписванията

гр.Несебър

**ИВЕЛИНА КАЛЧЕВА**

Няма данни за идеалните части

Заповед № 20, том 1, рег. 16, дело 13 от 06.01.2025г., вписан в Служба по вписванията

гр.Несебър

**ТОДОР КАЛЧЕВ**

Няма данни за идеалните части

Заповед № 20, том 1, рег. 16, дело 13 от 06.01.2025г., вписан в Служба по вписванията

гр.Несебър

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

**Няма данни**

Имотът попада в следните зони на ограничение:

239504/741343 - Охранителна зона „Б“. Разрешават се дейности определени в Закона за устройството на Черноморското крайбрежие., засегната площ 1154 кв.м

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЕ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия: Дарина Циркова

Дата: 23.10.2025г. П

**ОБЩИНА НЕСЕБЪР**

ЦЕНТЪР ЗА АДМИНИСТРАТИВНО ОБСЛУЖВАНЕ

УПИ, КС, УПИ, ЕКОЛОГИЧЕН

№ 10

DATA

**СТАНОВИЩЕ 2**

във връзка с чл. 17 от ЗУЧК

Във връзка с предназначението на поземлен имот с идентификатор 51500.83.121 по кадастралната карта на гр.Несебър, м.,„Кокалу“.

С подробен устройствен план – план за застрояване, одобрен със заповед №422/09.06.2008г. на Кмета на Община Несебър, за поземлен имот 51500.83.42 по КККР на гр.Несебър, м.,„Кокалу“, се установяват устройствени показатели, както следва: Кплътност на застрояване=30%, Кинтензивност=1,20, максимална височина Н=10,00м. и минимално озеленена площ 50% .

С решение №8/22-23.10.2008г., т.334 на Комисия по чл.17, ал.1, т.1 от ЗОЗЗ към МЗХ, областна дирекция „Земеделие и гори“ – гр.Бургас предназначението на поземлен имот с идентификатор 51500.83.42 по КККР на гр.Несебър, м.,„Кокалу“ е променено за неземенделски нужди /за изграждане на обект „Жилищно строителство“/.

В поземлен имот с идентификатор 51500.83.42 по КККР на гр.Несебър, м.„Кокалу“ не е реализирано строителство и съгласно текста на чл.24, ал.5 от ЗОЗЗ, решението за промяна на предназначението на имота за неземенделски нужди е загубило правно действие.

С Решение №1148 от протокол №40/05.09.2019г. на Общински съвет Несебър /влязло в сила на 05.12.2022г./ е одобрен подробен устройствен план - план за регулация за кадастрални райони 51500.77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86 м.„Кокалу“, землище гр.Несебър.

С влизане в сила на горепосочения план за регулация от поземлен имот със стар идентификатор 51500.83.42 по КККР на гр.Несебър, м.,„Кокалу“, с урегулиран УПИ XXV-42, в кв.15 с площ 1154кв.м. с идентификатор 51500.83.121 по КККР на гр.Несебър, м.,„Кокалу“, отреден „за жилищно - курортно строителство и обслужващи функции“.

Поземлен имот с идентификатор 51500.83.121 по кадастралната карта на гр.Несебър, м.,„Кокалу“ попада в зона „Б“, със специфични характеристики на територията и специален режим за опазване на териториалните и акваториалните ресурси.

Действащият териториално устройствен план на Община Несебър е одобрен със заповед №104/19.12.1997г..

Имот с идентификатор 51500.83.121 /УПИ XXV-42 в кв.15/ по кадастралната карта на гр.Несебър, м.,„Кокалу“ е в зона предвидена за „нови урбанизирани територии“.

Постоящото становище се издава във връзка със заявление вх.№II2-УТ-9149 от 21.11.2025г. за да послужи при необходимост.

**ГЛАВЕН АРХИТЕКТ:**

/арх.Валентин Димров/

Изготвил: Мария Караджова, гл. специалист

**НЕСЕБЪР - град световно културно наследство**

8230, гр. Несебър, ул. „Еделвайс“ 10, contacts@nesebar.bg, www.nesebar.bg

