



## РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

ИЗХ. № ПД-1169 - (3)

16.06.2022

ГР. БУРГАС

ДО

„БЪЛГАРСКИ ХОРИЗОНТ“ ООД  
УЛ. „РУСАЛКА“ №228, ЕТ. 4, АП. ЛЯВ  
ГР. СВЕТИ ВЛАС

КОПИЕ ДО  
ОБЩИНА НЕСЕБЪР

**Относно:** Инвестиционно предложение „Изграждане на комплекс от еднофамилни жилищни сгради – Къща „А“, Къща „Б“, Къща „В“, Къща „Г“, Къща „Д“, Къща „Е“, Къща „Ж“, Къща „З“ в ПИ с идентификатор 39164.26.73, местност „Под село“, с. Кошарица, община Несебър“, с възложител: „Български Хоризонт“ ООД

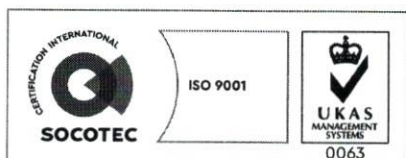
Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-1169/2022г. в РИОСВ-Бургас за цитираното инвестиционно предложение, която приемам като уведомление по чл.10, ал.1 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените зони, наричана за краткост Наредбата за ОС и на основание чл.6а, т.2 от същата, Ви уведомявам следното:

Инвестиционно предложение „Изграждане на комплекс от еднофамилни жилищни сгради – Къща „А“, Къща „Б“, Къща „В“, Къща „Г“, Къща „Д“, Къща „Е“, Къща „Ж“, Къща „З“ в ПИ с идентификатор 39164.26.73, местност „Под село“, с. Кошарица, община Несебър“ попада в обхвата на чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС.

За ПИ с идентификатор 39164.26.73, м. „Под село“, с. Кошарица, община Несебър Директорът на РИОСВ-Бургас е издал:

- Решение № БС-30-ЕО/09.03.2007г. за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка за: „Подобен устройствен план – План за регулация и застрояване за „Жилищно застрояване“ в ПИ № 39164.26.73, м. „Под село“, землище с. Кошарица, община Несебър“, с възложител: Мария Станчева с което е преценено да не се извършва екологична оценка. Със Заповед № 479/26.06.2007 г. от Община Несебър е одобрен ПУП-План за застрояване на имот с идентификатор 39164.26.73 по КК на с. Кошарица, местност „Под село“ на площ от 3164 кв.м, с отреждане „Жм“ и установяване на новопредвидена застройка с максимална височина Н=10,00м. при градоустройствени показатели: Кпл. - 40%, Кинт. - 1,20 и Мин. озел. площ 60%. Съгласно чл. 88, ал. 6 от ЗООС Решение БС-30-ЕО/09.03.2007г. **не е загубило правно действие.**

- Решение № БС-693-ПР/11.06.2008 г. за преценяване на вероятната степен на отрицателно въздействие върху защитени зони, с което е съгласувал инвестиционно



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

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

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

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





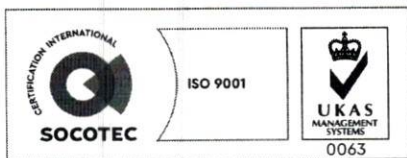
предложение „Изграждане на шест жилищни сгради в поземлен имот № 39164.26.73, м. „Под село“, землище с. Кошарица, общ. Несебър“. Решението е по отношение на защитена зона BG0000393 „Екокоридор Камчия-Емине“ за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна и защитена зона BG0002043 „Емине“ за опазване на дивите птици. Предмет на разглежданото инвестиционно предложение е: изграждане на шест жилищни сгради с общ капацитет – 36 легла. Цитираното Решение № БС-693-ПР/11.06.2008 г. за преценяване на вероятната степен на отрицателно въздействие върху защитени зони, издадено от директора на РИОСВ-Бургас **не е изгубило правно действие**, тъй като разпоредбата на чл. 31, ал. 24 (предишна ал. 23) от Закона за биологичното разнообразие е в сила от 24.04.2012г. и не важи за решения, издадени преди тази дата (съгласно методически указания от МОСВ, писмо Изх. №05-08-294/17.02.2017г.).

- Писмо изх. № 343/20.02.2014 г. за „Изменение на ПУП-ПРЗ за поземлен имот № 39164.26.73, м. „Под село“, с. Кошарица общ. Несебър“, с което е определено, че изменението на плана не очертава рамката за бъдещо развитие на ИП, които попадат в позициите на Приложения 1 и 2 към чл. 92 и чл. 93 от ЗООС и не подлежи на регламентираните с Глава шеста от ЗООС процедури, както и на процедури по реда на Глава втора от Наредбата за ОС. С изменението на плана е разгледано разделяне на ПИ № 39164.26.73, м. „Под село“, землище с. Кошарица на два УПИ, в които да се реализира жилищното застрояване, съгласувано с Решение № БС-693-ПР/11.06.2008 г. за преценяване на вероятната степен на отрицателно въздействие върху защитени зони (шест жилищни сгради).

- Писмо изх. ПД-446(1)/05.03.2022 г. за инвестиционно предложение „Изграждане на едноетажна жилищна сграда в ПИ № 39164.26.73 по КК, землище с. Кошарица, местност „Под село“, община Несебър“, с възложител: Мария Станчева, с което е определено, че инвестиционното предложение не подлежи на регламентираните с Глава шеста от Закона за опазване на околната среда (ЗООС) процедури по преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка и/или оценка на въздействието върху околната среда, задължителна екологична оценка и/или оценка на въздействието върху околната среда, както и на процедури по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.

За имота е представено Решение № 3-2/30-31.03.2021г., издадено от Комисията по чл. 17, ал. 1, т. 1 от ЗОЗЗ, с което потвърждава Решение № 6 от 26.06.2008 г. за промяна на предназначението на земеделски земи за неземеделски нужди и утвърждаване на площадка и трасе за проектиране. **Решението е влязло в сила на 28.04.2021г.**

С настоящото инвестиционно предложение се предвижда изграждане на комплекс от еднофамилни жилищни сгради – Къща „А“, Къща „Б“, Къща „В“, Къща „Г“, Къща „Д“, Къща „Е“, Къща „Ж“, Къща „З“ в ПИ с идентификатор 39164.26.73, местност „Под село“, с. Кошарица, община Несебър, всяка на по два етажа, ажурна и плътна ограда. По продължението на имота от югоизток е разположена съществуваща улица от където е и основния достъп. Към нея е предвидено да се включи вътрешно-имотна алея, прокарана по североизточната и северозападната страни на имота, която ще служи за достъп на хора и автомобили във вътрешността на имота. Всяка от къщите е предвидено да има прилежаща площ-двор, като в него се предвижда и собствен вход-изход за автомобилно и пешеходно движение. За всяка къща е предвидено минимум един брой паркомясто. За водоснабдяване на сградите ще се изгради водопроводно отклонение. Формираните от обекта битово-фекални отпадъчни води ще се заустват в съществуваща улична канализационна мрежа, посредством канализационно отклонение и от там ще се отвеждат за пречистване в ГПСОВ. Строителството ще се извърши при спазване на следните градоустройствени показатели: Пл. застрояване – до 40%, Кинт – 1,2,



гр. Бургас, к-с Лазур, ул. „Перушица“ 67, ет.3, п.к.388  
Тел: +359 56 813205, Факс: +359 56 813 200  
e-mail: [riosvbs@unacs.bg](mailto:riosvbs@unacs.bg)  
[www.riosvbs.com](http://www.riosvbs.com)





височина до 10 м, отразени в Скица/виза №122/29.04.2022г., издадена от гл. архитект на Община Несебър. Съгласно представената документация (Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 18, том XX, рег. № 18531/23.11.2021г.), новият възложител е „Български Хоризонт“ ООД.

Посочените дейности, свързани с реализация на настоящото инвестиционно предложение не попадат в позициите на Приложения № 1 и 2, съответно към чл. 92 и чл. 93 от Закона за опазване на околната среда (ЗООС) и не подлежат на процедури по реда на Глава шеста от ЗООС (преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка и/или оценка на въздействието върху околната среда, задължителна екологична оценка и/или задължителна оценка на въздействието върху околната среда).

Имотът не попада в границите на защитена територия по смисъла на Закона за защитените територии. **Попада** в границите на защитена зона по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (Натура 2000) - BG0002043 „Емине” за опазване на дивите птици, обявена със Заповед №РД-560/ 21.08.2009г. на министъра на околната среда и водите (обн. ДВ, бр.69/2009г.), изм. със Заповед №РД-76/28.01.2013г. (ДВ, бр.10/05.02.2013г.) При извършената проверка за допустимост по смисъла на чл.12, във връзка с чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС се установи, че реализацията на инвестиционното предложение е допустима спрямо режима на защитената зона, определен със заповедта за обявяването ѝ.

Предвид гореизложеното, отчитайки: местоположението на имота (граничи с жилищната регулация на с. Кошарица); приключилите процедури (Решение № БС-30-ЕО/09.03.2007г., Решение № БС-693-ПР/11.06.2008 г. и Решение № 3-2/30-31.03.2021г., които са в срок на правно действие) и цитираното по-горе писмо с изх. № ПД-446(1)/05.03.2022 г., което не е обвързано със срок на действие; характера на инвестиционното предложение; факта, че въздействието върху предмета на опазване в защитена зона BG0002043 „Емине” за опазване на дивите птици, в която попада имота е разгледано и оценено в горесцитираните документи, считам че с реализацията на настоящото ИП няма вероятност от значително отрицателно въздействие върху посочената по-горе защитена зона. В тази връзка на основание чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС Ви уведомявам, че преценката на компетентния орган е, **че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.**

*Настоящото писмо се отнася само за заявените параметри на инвестиционното предложение и не отменя необходимостта от получаване на съгласувания или разрешителни, предвидени в други закони и подзаконовни нормативни актове.*

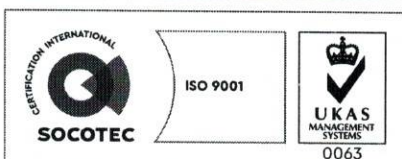
*При всички случаи на промяна в параметрите на инвестиционното предложение или на някои от обстоятелствата, при които е издадено настоящото писмо възложителят е длъжен да уведоми незабавно РИОСВ-Бургас за промените.*

**ИНЖ. ЗИНКА СТОЙКОВА**

и.д. Директор на РИОСВ – Бургас

Заповед № 419/10.05.2022г.

на Министъра на околната среда и водите



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

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

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

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

