



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

РЕШЕНИЕ № БС-82-ПР/ 04.07.2025г.

за преценяване на необходимостта от извършване на оценка на въздействието върху околната среда

На основание чл. 93, ал.1, т.1 във връзка с ал.3 и ал.6 от Закона за опазване на околната среда, чл. 7, ал. 1, чл. 8, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка на въздействието върху околната среда (Наредбата по ОВОС), чл. 31 ал. 4 и ал. 6 от Закона за биологичното разнообразие (ЗБР), чл.2, ал.1, т.1, чл.4, чл.6а, т.2, чл. 40, ал. 4 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка на съвместимостта на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените зони (Наредбата по ОС) и представена писмена документация от възложителя по приложение № 2 към чл. 6, от Наредбата за ОВОС и по чл.10, ал.1 и 2 от Наредбата за ОС с вх. № ПД-1505(5) от 16.05.2025 г., както и получено становище от Регионална здравна инспекция, гр. Бургас (РЗИ-Бургас) с изх. № 10-150-1/28.05.2025 г.,

РЕШИХ

да не се извършва оценка на въздействието върху околната среда за инвестиционно предложение „Изграждане на ваканционно селище в ПИ с идентификатори 39164.15.469 и 39164.15.468 по КК на с. Кошарица, местност „Йовче дере“, Община Несебър“, което няма вероятност да окаже значително отрицателно въздействие върху околната среда, природните местообитания, популации и местообитания на видове, предмет на опазване в защитените зони и човешкото здраве

**ВЪЗЛОЖИТЕЛИ: „ВЕЛЕС СТРОЙ“ ООД
ГРАД НЕСЕБЪР, МЕСТНОСТ „БОСТАНЛЪКА,
КОМПЛЕКС „ИМПЕРИАЛ ХАЙТС“, ВИЛА № 15
„АЛМЕДРА“ ЕООД
ГРАД БУРГАС, УЛ. „ХАН КРУМ“ № 5**

Кратко описание на инвестиционното предложение:

Инвестиционното предложение е свързано с изграждане на ваканционно селище в ПИ с идентификатори 39164.15.469 и 39164.15.468 по КК на с. Кошарица, местност „Йовче дере“, Община Несебър. Ваканционното селище ще се състои от 14 броя вилни сгради за сезонно ползване, като капацитетът на 7 броя къщи ще е с по 2 обитатели, а на другите 7 броя къщи по 4 бр. обитатели, т.е. общо за сградите ще бъде – 42 броя. Предвиден е паркинг за автомобили около 30 паркоместа. Застрояването ще се извърши при спазване на следните параметри: плътност на застрояване макс. 30%, кота корниз Н макс. = 10.00 метра, К.инт.макс - 1,2 и минимална площ на озеленяване 50%.

От Директорът на РИОСВ-Бургас е издадено Решение за преценяване необходимостта от ОВОС № БС-181-ПР/2005г., с което е преценено да не се извършва ОВОС за инвестиционно предложение „Изграждане на ваканционно селище в имот 015231, с. Кошарица, местност



гр. Бургас, к-о Лазур, ул. „Перушица“ 67, ет.3, п.к.388
Тел: +359 56 813205, Факс: +359 56 813 200
e-mail: riosvbs@unacs.bg
www.riosvbs.com



„Йовче дере“, Община Несебър. Съгласно чл. 93, ал. 8 от ЗООС Решението е загубило правно действие.

С Решение № 7 от 19.05.2005г. на Комисията по чл. 17, ал.1, т.1 от ЗОЗЗ за промяна предназначението на земеделски земи за неземеделски нужди и утвърждаване на площадки и трасета за проектиране, с което е променено предназначението на 7199 кв.м земеделска земя, имот № 015231, землище на с. Кошарица, Община Несебър. (Процедираниите ПИ с идентификатори 39164.15.469 и 39164.15.468 по КК на с. Кошарица са образувани при разделянето на имот № 015231). Решението е загубило срок на правно действие.

Инвестиционното предложение попада в обхвата на т. 12 „Туризм и отдих“, буква „в“ „ваканционни селища, хотелски комплекси извън урбанизирани територии и съпътстващи дейности (невключени в приложение № 1) от Приложение 2, към чл. 93, ал. 1, т. 1 и 2 на ЗООС и съгласно чл. 81, ал. 1, т. 2 подлежи на процедура по преценяване на необходимостта от извършване на ОВОС, поради което същото подлежи на процедура по оценка за съвместимостта му с предмета и целите на опазване на защитените зони по реда на чл. 31, ал. 4, във връзка ал.1 от Закона за биологичното разнообразие и чл. 2, ал. 1, т. 1 от Наредбата за ОС. Съгласно чл. 93, ал. 3 от ЗООС, компетентен орган за произнасяне с решение е директорът на РИОСВ-Бургас.

Имотите не попадат в границите на защитена територия, по смисъла на Закона за защитените територии. ПИ с идентификатори 39164.15.469 и 39164.15.468 по КК на с. Кошарица, местност „Йовче дере“, Община Несебър попадат в границите на защитена зона, по смисъла на Закона за биологичното разнообразие BG0002043 „Емине“ за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-560/21.08.2009г. (обн. ДВ, бр.69/2009г.), изм. и доп. със Заповед № РД-76/28.01.2013г. (ДВ, бр. 10/05.02.2013г.), изм. и доп. със Заповед № РД-721/28.09.2023г. (ДВ, бр.83/2023г.) всички на министъра на околната среда и водите. При извършената проверка за допустимост по смисъла на чл.12, ал.2 от Наредбата за ОС се установи, че реализацията на инвестиционното предложение е допустима спрямо режима на защитената зона, определен със заповедите за обявяването и изменението ѝ.

На основание чл. 40, ал. 3 от Наредбата за ОС, въз основа на критериите по чл. 16 от нея е направена преценка за вероятната степен на отрицателно въздействие върху защитените зони, съгласно която инвестиционното предложение няма вероятност да окаже значително отрицателно въздействие върху видове и техните местообитания, предмет на опазване в защитена зона BG0002043 „Емине“ за опазване на дивите птици,

МОТИВИ:

I. Характеристика на инвестиционни предложения: размер, засегната площ, параметри, мащабност, обем, производителност, обхват; взаимовръзка и кумулиране с други съществуващи и/или одобрени инвестиционни предложения оформление на инвестиционното предложение в неговата цялост; използване на природни ресурси, земните недра, почвите, водите и на биологичното разнообразие; генериране на отпадъци замърсяване и вредно въздействие; риск от големи аварии и/или бедствия, които са свързани с инвестиционното предложение, включително причинени от изменението на климата, в съответствие с научните познания; рисковете за човешкото здраве:

1. Инвестиционното предложение е свързано с дейности по изграждане на ваканционно селище в ПИ с идентификатори 39164.15.469 и 39164.15.468 по КК на с. Кошарица, местност „Йовче дере“, община Несебър. Съгласно приложени скици към документацията:



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
www.riosvbs.com



- поземлен имот с идентификатор 39164.15.468 е с площ 3599 кв.м, трайно предназначение на територията: урбанизирана и НТП: незастроен имот за курортно-рекреационен обект;

- поземлен имот с идентификатор 39164.15.469 е с площ 3598 кв.м, трайно предназначение на територията: урбанизирана и НТП: незастроен имот за курортно-рекреационен обект;

2. Транспортният достъп до имотите ще се осъществи посредством обслужваща улица до имотите.

3. Водоснабдяването на имотите с вода за питейно-битови и противопожарни нужди ще се осъществи от новопроектиран уличен водопровод ПЕВП ø110, разположен северно. Новопроектираният уличен водопровод ще се привърже към съществуващ водопровод, разположен югоизточно от ПИ с идентификатор 39164.15.468 по КК на с. Кошарица на около 120 м, съгласно предоставени изходни данни от експл. дружество.

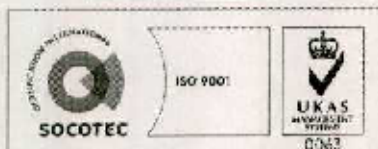
4. Отводняването на имотите ще се осъществи чрез новопроектирана улична канализация, разположена по прилежащата на ПИ 39164.15.468 по КК на с. Кошарица улица. Същата ще бъде продължение на съществуващата битова канализация. Отвеждането на битово-фекалните отпадъчни води от имота ще се осъществи чрез СВО към нова РП /ревизионна шахта/ на уличната канализация. Водоснабдяването и включването на битово-фекалните отпадъчни води от ПИ 39164.15.469 по КК на с. Кошарица ще се осъществи от съществуващите вече за съседен ПИ 39164.15.468 по КК на с. Кошарица, който е собственост на същия Възложител.

5. За захранване на новопроектираните сгради с електричество ще се използва съществуващата инфраструктурна мрежа, изградена за обслужване на намиращите се в съседство сгради.

6. Съгласно получено становище на РЗИ-Бургас с изх. № 10-150-1/28.05.2025 г. представената информация съдържа анализи, изводи и мотивирани заключения по отношение на степента на значимост на въздействието и риска за човешкото здраве, с които възложителят е доказал, че не се очаква здравен риск при осъществяване на инвестиционното предложение при спазване на условията, заложено в становището, копие от което се прилага към решението.

II. Местоположение на инвестиционното предложение: съществуващо и одобрено земеползване относителното изобилие, достъпност, качество и възстановителна способност на природните богатства (включително почва, земни недра, вода и биологично разнообразие) в района и неговите подпочвени пластове; абсорбционен капацитет на природната среда, като се вземат предвид: мочурища, крайречни области, речни устия; крайбрежни зони и морска околна среда; планински и горски райони; защитени със закон територии; засегнати елементи от Националната екологична мрежа; територии, свързани с инвестиционното предложение, в които нормите за качество на околната среда са нарушени или се смята, че съществува такава вероятност; гъсто населени райони; ландшафт и обекти с историческа, културна или археологическа стойност; територии и/или зони и обекти със специфичен санитарен статут или подлежащи на здравна защита:

1. Имоти с идентификатори 39164.15.468 и 39164.15.469 по КККР на с. Кошарица, общ. Несебър, не попада в границите на защитена територия по смисъла на Закона за защитените територии. Най-близо разположената такава, отстояща на над 1700 м, е „Калината“ е обявена със Заповед № 1938/03.07.1970 г. на Министерството на горите и горската промишленост



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
www.riosvbs.com



(обн. ДВ, бр. 65/1970 г.), с последващи изменения за увеличаване на площта със Заповед № 871/07.11.1991 г. на Министерството на околната среда (обн. ДВ, бр. 97/1991 г.) и Заповед № РД-1459/12.12.2003 г. на Министерството на околната среда и водите (обн. ДВ, бр. 6/2004 г.). Не се очаква отрицателно въздействие върху защитената територия.

2. Видовете извън предмета на защита в защитена зона BG0002043 „Емине“ са повсеместно разпространени, синантропни и върху тях не се очаква значително отрицателно въздействие.

III. Типа и характеристиките на потенциалното въздействие върху околната среда: степента и пространствения обхват на въздействието (като географски район и брой на населението, които е вероятно да бъдат засегнати); естеството на въздействието; трансграничния характер на въздействието; интензивността и комплексността на въздействието, вероятността за въздействие; очакваното настъпване, продължителността, честотата и обратимостта на въздействието; комбинирането с въздействия на други съществуващи и/или одобрени инвестиционни предложения; възможността за ефективно намаляване на въздействията:

1. Предвид местоположението на имотите (в близост до вече изградени и функциониращи ваканционни селища), считам че с реализиране на инвестиционното предложение няма вероятност от увреждане на местообитания на видове птици, идентифицирани в рамките на защитена зона BG0002043 „Емине“ за опазване на дивите птици и включени в предмета ѝ на опазване, както и фрагментация на биокоридори от значение за видовете.

2. Имотите граничат с реализирани жилищни сгради, поради което считам, че антропогенното натоварване, шума от обитаване на съседните сгради, не правят терена привлекателен за размножаване, гнездене, хранене, места за почивка на дивите птици, предмет на опазване в защитена зона BG0002043 „Емине“. С урбанизирането на процедирания терен не се очаква отнемане на площ, която е от ключово значение за дивите птици.

3. С реализацията на заявеното инвестиционно предложение не се очаква дълготрайно и значително по степен безпокойство (коренно различно от сега съществуващото), както и да бъдат унищожени, увредени или значително фрагментирани местообитания (гнездови, размножителни, хранителни, места за почивка) на видовете птици, предмет на опазване в защитена зона BG0002043 „Емине“ за опазване на дивите птици.

4. Не се очаква използване на природни ресурси, както и генериране на емисии и отпадъци във вид и количества, които да окажат значително отрицателно въздействие върху предмета на опазване в гореописаната защитена зона.

5. Предвид местоположението на имотите, няма вероятност осъществяването на конкретното инвестиционно предложение да доведе до нарушаване на целостта, структурата, функциите и природозащитните цели на защитената зона.

6. Реализацията на инвестиционното предложение не предполага трансгранично въздействие, поради естеството на дейността и местоположението на площадката спрямо границите на Република България.

IV. Обществен интерес към инвестиционното предложение:

1. Съгласно изискванията на чл. 4, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за ОВОС възложителят и компетентният орган РИОСВ-Бургас са обявили инвестиционното предложение.

2. Съгласно изискванията на чл. 95, ал. 1 от Закона за опазване на околната среда компетентният орган е уведомил писмено кмета на Община Несебър, чиято територия е



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
www.riosvbs.com



засегната от осъществяването на инвестиционното предложение, а чрез него и засегнатото население.

3. В изпълнение на чл. 6, ал. 9 от Наредбата за ОВОС с осигурен обществен достъп до информацията по Приложение № 2 от Наредбата, както следва:

- от компетентния орган, чрез интернет страницата на РИОСВ-Бургас;
- от Община Несебър, на чиято територия ще се осъществи инвестиционното предложение.

4. С писмо с изх. № Н2-УТ-4008-001 от 25.06.2025 г. Кметът на Несебър уведомява РИОСВ-Бургас, че информацията за преценяване на необходимостта от извършване на ОВОС е оповестена чрез поставяне на съобщение на информационното табло и на интернет страницата на Община Несебър за най-малко 14 дни с цел изразяване на становища от заинтересовани лица, като в резултат не са постъпили жалби, възражения и становища.

5. Към момента на изготвяне на настоящото решение в РИОСВ-Бургас няма постъпили, жалби, възражения и становища срещу реализацията на инвестиционното предложение.

ПРИ СПАЗВАНЕ НА СЛЕДНИТЕ УСЛОВИЯ, МЕРКИ И ОГРАНИЧЕНИЯ:

1. При поддържане на зелената система, част от задължителното озеленява на имотите след приключване на строителните дейности, да не се използват химически торове и пестициди.

2. Да се спазва условието, заложено в становище на РЗИ-Бургас с изх. № 10-50-1/28.05.2025 г., копие от което се прилага към придружително писмо за предоставяне на настоящото решение.

Настоящото решение се отнася само за конкретно заявеното предложение и в посочения му капацитет, същото не отменя задълженията на възложителя по Закона за опазване на околната среда и други специални закони и подзаконови нормативни актове и не може да служи като основание за отпадане на отговорността съгласно действащата нормативна уредба по околна среда.

При промяна на инвестиционното предложение, на възложителя или на някои от обстоятелствата, при които е било издадено настоящето решение, възложителят/новият възложител трябва да уведоми РИОСВ гр. Бургас своевременно.

Съгласно чл. 93, л. 8 от ЗООС решението губи правно действие, ако в срок 5 години от датата на издаването му не е започнало осъществяване на инвестиционното предложение.

Заинтересованите лица могат да обжалват решението в 14 дневен срок от съобщаването му по реда на чл. 133 от Административно-процесуалния кодекс чрез Директора на РИОСВ Бургас пред Министъра на ОСВ и съответния Административен съд.

ПАВЕЛ МАРИНОВ

Директор на РИОСВ-Бургас



гр. Бургас, к-с Лазур, ул. „Перуцица“ 67, ет.3, п.к.388
Тел: +359 56 813205, Факс: +359 56 813 200
e-mail: riovbs@unecs.bg
www.riovbs.com

