



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

18.9.2026 г.

X ПД-2449-4/18.09.2026 13:...

Подписано от: RENETA GEORGIEVA KENAYOVA

ДО
ИРИНА ПЕЕВА
ГР. СОФИЯ, КВ. МАНАСТИРСКИ ЛИВАДИ,

КОПИЕ ДО
ОБЩИНА НЕСЕБЪР

Относно: инвестиционно предложение „Изграждане на две еднофамилни жилищни сгради в поземлен имот с идентификатор 39164.15.255 по КК на с. Кошарица, местност „Сулунджана“, община Несебър“, с възложител: ИРИНА ПЕЕВА

Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-2449/2026г. 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 две еднофамилни жилищни сгради в поземлен имот с идентификатор 39164.15.255 по КК на с. Кошарица, местност „Сулунджана“, община Несебър“ попада в обхвата на чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС.

За имота, предмет на настоящото инвестиционно предложение са издадени:

- Решение № БС-10-ПР/06.01.2009г. за преценяване на вероятната степен на отрицателно въздействие върху защитени зони, с което Директорът на РИОСВ-Бургас е съгласувал ИП «Изграждане на жилищна сграда за собствени нужди в в ПИ № 39164.15.2557, местност «Сулунджана», землище на с. Кошарица, Община Несебър». Решението не е загубило 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 (тълкувателно писмо на МОСВ техен Изх. № 05-08-294/17.02.2017г.);

- Заповед № 388/16.06.2009г., издадена от Кмета на Община Поморие, с която одобрява Подробен устройствен план – план за застрояване (ПУП-ПЗ) за имот с идентификатор 39164.15.255 по КК на с. Кошарица, местност „Сулунджана“, целия с площ 1000 кв.м, с който план имотът се отреза за «Жилищно строителство»,



стройствена зона „Жм“ при устройствени показатели: Плътност до 30%, Кинт до 1,20, Височина до 10,00м и Озеленяване – мин. 50%;

- Решение № 9/29-31.07.2009г., издадено от Комисията по чл. 17, ал. 1, т. 1 от ЗОЗЗ за промяна предназначението на 1000 кв. м земеделска земя, за изграждане на обект: «Жилищно строителство» в землището на село Кошарица, ПИ № 39164.15.355, община Несебър.

С настоящото инвестиционно предложение се предвижда изграждане на две еднофамилни жилищни сгради в поземлен имот с идентификатор 39164.15.255 по КК на с. Кошарица, местност „Сулунджана“, община Несебър. Не се променя характера и местоположението на инвестиционното предложение, разгледано с Решение № БС-10-ПР/06.01.2009г. за преценяване на вероятната степен на отрицателно въздействие върху защитени зони на Директора на РИОСВ-Бургас. Сградите ще се изпълнят по традиционен способ. Имотът ще се водоснабди от водопроводната система на населеното място, като се изгради водопроводно отклонение. Водовземаването ще се осъществява от уличен водопровод ПЕВП ø75 (съгласно изх. данни на „В4К“ ЕАД – гр. Бургас № ТД-1404-1/21.04.2026г.) Електрифицирането на жилищните сгради ще се осъществи посредством присъединяване към електроразпределителната мрежа на „Електроразпределение Юг“ ЕАД. Възложителят заявява, че формираните, при експлоатация на сградите, битово-фекални отпадъчни води ще се отвеждат във водоплътна изгребна яма, ситуирана в рамките на имота.

Посочените по-горе дейности, свързани с реализация на инвестиционно предложение „Изграждане на две еднофамилни жилищни сгради в поземлен имот с идентификатор 39164.15.255 по КК на с. Кошарица, местност „Сулунджана“, община Несебър“ 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).

ПИ с идентификатор 39164.15.255 по КК на с. Кошарица, Община Несебър **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. (обн. ДВ, бр. 69/ 2009г.), изм. 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, 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 заповедите за обявяването и изменението ѝ.

С оглед гореизложеното, отчитайки действащото решение на Директора на РИОСВ-Бургас; факта, че не се променя характера и местоположението на инвестиционното предложение, разгледано с Решение № БС-10-ПР/06.01.2009г. на Директора на Инспекцията; местоположението на имота (в непосредствена близост до сгради и асфалтов път, част от републиканската пътна мрежа); площта на имота, обема и характера на заявеното инвестиционно предложение (две жилищни сгради за собствени нужди), считам че при реализацията му няма вероятност от отрицателно въздействие върху посочената по-горе защитена зона. След справка с електронната информационна система за Натура 2000 и видно от приложено копие на скица на поземлен имот № 15-963722-30.06.2026г., издадена от АГКК, ПИ с идентификатор 39164.15.255 е с трайно предназначение на територията: урбанизирана, НТП: незастроен

имот за жилищни нужди, т.е. не се променя предназначението и начина на трайно ползване на имота. В тази връзка и 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 инвестиционно предложение „Изграждане на две еднофамилни жилищни сгради в поземлен имот с идентификатор 39164.15.255 по КК на с. Кошарица, местност „Сулунджана“, община Несебър“, с възложител: ИРИНА ПЕЕВА и не отменя необходимостта от получаване на съгласувания или разрешителни, предвидени в други закони и подзаконови 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.

РИОСВ – Бургас, Ви обръща внимание:

В с. Кошарица има изградена канализационна мрежа с отвеждане на отпадъчните води в канализационна система „Равда – Сл. бряг – Несебър“. Във връзка с това:

1. Приоритетно да се проучи възможността за **включване** на отпадъчните води от жилищните сгради **в канализационна система „Равда – Слънчев бряг – Несебър“.**

2. При доказана техническа невъзможност за присъединяване на имота към канализационна система „Равда – Слънчев бряг – Несебър“, инвестиционното предложение да се реализира **при следните условия:**

2.1. За отвеждане и третиране на формираните отпадъчни води от сградите, да се изгради подходящо локално пречистително съоръжение, с капацитет съобразен с броя на обитателите и количеството на отпадъчните води. За отвеждане на пречистените отпадъчни води да се изгради водоопътна изгребна яма (резервоар), отговаряща на техническите, санитарно-хигиенните и екологични изисквания

2.2. Да се сключи договор с ВиК оператор за предаване на пречистените отпадъчни води, като предаването следва да се документира.

2.3. При експлоатация на обекта да не се допуска изтичане на отпадъчни води извън предвидените съоръжения за пречистването и събирането им, с цел предотвратяване замърсяването на водни обекти и прилежащи терени.

18.9.2026 г.

X инж.Зинка Стойкова

ДИРЕКТОР НА РИОСВ-БУРГАС
Signed by: ZINKA KIRILOVA STOYKOVA



Гр. Бургас, к-с „Лазур“, ул. „Перушица“ № 67, ет. 3, п.к. 388

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

e-mail: office@riosv-burgas.bg

www.riosv-burgas.bg



