РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

30.10.2026 г.

X ПД-3256-3/30.10.2026 10:...

Подписано от: RENETA GEORGIEVA KEHAYOVA

ДО
„ГРАНД ВИЛИДЖ“ ООД
К-С „СТАРИЯ ВЪЗЕЛ“ 2, АП. 21
ГР. НЕСЕБЪР

КОПИЕ ДО
ОБЩИНА НЕСЕБЪР

ОТНОСНО: План „Изменение на ПУП-ПЗ в обхвата на ПИ с идентификатори 39164.15.207 и 39164.15.300 по КК на с. Кошарица, местност „Сулуджана“,община Несебър“, с възложител: „ГРАНД ВИЛИДЖ“ ООД

Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-3256/2026г. в РИОСВ-Бургас за цитирания план, 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:

План „Изменение на ПУП-ПЗ в обхвата на ПИ с идентификатори 39164.15.207 и 39164.15.300 по КК на с. Кошарица, местност „Сулуджана“,община Несебър“**попада в обхвата на чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС.**

В обхвата на ПИ с идентификатори 39164.15.207 и 39164.15.300 по КК на с. Кошарица, община Несебър Директора на РИОСВ-Бургас е издал:

- Решение № БС-14-ЕО/22.01.2025 г. за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка, с което е постановил да не се извършва ЕО за план „Изработване на ПУП-ПЗ в обхвата на ПИ с идентификатор 39164.15.207 по КК на с. Кошарица, община Несебър“, при спазване на условията заложени в него. Към днешна дата Решение № БС-14-ЕО/22.01.2025 г. е срок на правно действие. С Решението е разгледано промяна на статута на ПИ с идентификатор 39164.15.207 по КК на с. Кошарица, въвеждане на устройствена зона „Жм“, при показатели на застрояване: плътност на застрояване макс. 20%, кота корниз Нмакс. 10м, Кинт до 0,6 и минимална площ за озеленяване 50%, като ½ от нея да е отредена за дървесна растителност и предвиждане изграждането на една сграда за общо 24 обитатели.
- Писмо с изх. № ПД-3311(1)/13.11.2025 г. за план „Изменение на ПУП-ПЗ за ПИ с идентификатор 39164.15.207 по КК на с. Кошарица, община Несебър”, с което е определил, че изменението на плана не очертава рамката на бъдещо развитие на инвестиционни предложения, които попадат в позициите на Приложения № 1 и 2, съответно към чл. 92 и чл. 93 от Закона за опазване на околната среда и не подлежи на регламентираните с глава

шеста от Закона процедури по 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 и не е необходимо провеждане на процедура по реда не Глава втора от Наредбата за ОС.

- Решение № БС-46-ПР/24.04.2026 г. за преценяване на необходимостта от извършване на оценка на въздействието върху околната среда, с което е постановил да не се извършва ОВОС за инвестиционно предложение „Изграждане на ваканционно селище в ПИ сидентификатор 39164.15.300 по КК на с. Кошарица, м. „Сулуджана“, община Несебър“ при спазване на условията заложени в него. С решението е разгледано изграждането на сгради с апартаменти, предназначени за постоянно обитаване, както и обекти за курортни и рекрационни дейности.

С настоящото изменение на ПУП-ПЗ в обхвата на ПИ с идентификатори 39164.15.207 и 39164.15.300 по КК на с. Кошарица, община Несебър се предвижда обединяване на имотите в един нов УПИ с проектен идентификатор 39164.15.329 по КК с площ 9430 кв. м в устройствена зона „Жм“ с показатели на застрояване както следва: Н – 10 м (3 ет), Пл. – 40%, Пл. озеленяване – 50%, Кинт – 1,0.

Предвид наличните данни, предвиденото изменение на плана не очертава рамката на бъдещо развитие на инвестиционни предложения, които попадат в позициите на Приложения № 1 и 2, съответно към чл. 92 и чл. 93 от Закона за опазване на околната среда и не подлежи на регламентираните с Глава шеста от Закона процедури по 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 предмет на инвестиционното предложение **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 място) - BG0002043 „Емине” за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-560/21.08.2009 г. (ДВ, бр. 69/2009 г.), изм. със Заповед № РД-76/28.01.2013 г. (ДВ, бр. 10/2013 г.), изм. и доп. със Заповед № РД- 721/28.09.2023г. (ДВ, 83/2023г.), всички на министъра на околната среда и водите. При извършената проверка за допустимост по реда на чл. 12, във връзка е чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС се констатира, че реализацията на плана е **допустим** спрямо режима на защитената зона, определен със заповедта за обявяването и изменението и допълнението ѝ.

Предвид гореизложеното, отчитайки местоположението на имота и характера на изменението на плана, считам че при одобряването му, няма вероятност от отрицателно въздействие върху горепосочената най-близо разположена 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.**

Съобразно горното и предвид факта, че е приложено задание за проектиране за изменение на ПУП-ПЗ в обхвата на ПИ с идентификатори 39164.15.207 и 39164.15.300 по КК на с. Кошарица, община Несебър, настоящото писмо да бъде прието от община Несебър като становище по чл. 125, ал. 7 от Закона за устройство на територията.

РИОСВ Бургас обръща внимание:

1. Да се спазват условията, заложени в Решение № Решение № БС-14-ЕО/22.01.2025 г. на Директора на РИОСВ-Бургас.
2. Да се спазват условията, заложени в Решение № Решение № БС-46-ПР/24.04.2026 г.. на Директора на РИОСВ-Бургас.

гр. Бургас, к-с Лазур, ул. „Перущица” 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

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 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.

30.10.2026 г.

X инж.Зинка Стойкова

ДИРЕКТОР НА РИОСВ-БУРГАС
Signed by: ZINKA KIRILOVA STOYKOVA

гр. Бургас, к-с Лазур, ул. „Перущица” 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