



РЕШЕНИЕ № СО – 83 – ЕО/2025 г.

за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка

На основание чл. 85, ал. 4 и 5 от Закона за опазване на околната среда (ЗООС), чл. 4, т. 2 и чл. 14, ал. 1 и 2 от Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми (Наредба за ЕО, ДВ, бр. 57/2004 г., изм. и доп.), чл. 31, ал. 4 и 6 от Закона за биологичното разнообразие (ЗБР), чл. 37, ал. 4 във връзка с чл. 2, ал. 1, т. 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 (Наредба за ОС, ДВ, бр. 73/2007 г., изм. и доп.), представена писмена документация от възложителя по чл. 8а, ал. 1 и 2 от Наредбата за ЕО и по чл. 10, ал. 1 и 2 от Наредбата за ОС, както и получено становище от Регионална здравна инспекция (РЗИ) – Софийска област

РЕШИХ

да не се извършва екологична оценка на Частично изменение на Общия устройствен план (ОУП) на град Костинброд, в обхват поземлен имот с идентификатор по КККР 38978.654.202, гр. Костинброд, общ. Костинброд, при прилагането на които **няма вероятност** да се окаже значително отрицателно въздействие върху околната среда и човешкото здраве

възложители:

Община Костинброд,]
„Кока-Кола ХБК България“ ЕАД;

характеристика на плана: Предлаганото частично изменение на действащия ОУП на гр. Костинброд и землището му, одобрен през 2008 г., се отнася до пространствения обхват на поземлен имот с идентификатор по КККР 38978.654.202, с площ 15,4 ха, и е във връзка със заявени инвестиционни намерения на „Кока-Кола ХБК България“ ЕАД, собственик на поземления имот. Компанията е клас А инвеститор и за нуждите на по-нататъшно развитие и изграждане на изцяло автоматизирана нова складова база в посочения имот е необходима промяна на устройствените параметри.

Съгласно действащия ОУП на град Костинброд посоченият, имот попада в устройствени зони от вида „Предимно производствена зона“ и „Земеделска територия с устройствен режим с допустима промяна на предназначението смесени – озеленяване и Пп“, допускащи височина на съоръженията до 15 м. Поради променените икономически и технологични условия и възможности от 2008 г. до сега и с оглед настоящите инвестиционни намерения на дружеството за разширение на съществуващата складова база с нов автоматизиран високостелажен склад с височина на сградата над 15.00 м възниква необходимостта от изменение на действащия ОУП с цел промяна на максимално допустимата височина на застрояването със сгради и съоръжения в устройствена зона Пп на Кота корниз ≤ 49.00 м.

С частичното изменение на ОУП на град Костинброд се предвижда устройствената зона в обхвата на целия поземлен имот с идентификатор 38978.654.202 да бъде определена на „Смесена производствена зона“ – Пп, при изпреварващо прилагане на определения с



проекта за нов ОУПО устройствен режим и следните пределно допустими показатели за всеки УПИ:

- Максимална плътност на застрояване – 60%;
- Максимален Кинт – 1.50;
- Минимална озеленена площ – 20%;
- Максимална кота корниз – 49.00 м;
- Минимум 10% от УПИ да бъде засаден с висока дървесна растителност.

Режимът на зоната я определя за застрояване с производствени сгради предимно за лека промишленост, складови, административни, търговски и обслужващи сгради и съоръжения. Не се допускат производства с вредни отделения, като: предприятия на химическата и каучуковата промишленост с отпадъчни технологични продукти; варо-бетонени центрове, асфалтови бази и други подобни обекти; всякакъв вид леярни за черни и цветни метали. Допуска се изграждане на жилищни сгради и общежития за персонала в предприятията, магазини и заведения за обществено хранене, хотели, здравни заведения, професионално-технически училища, професионални бази и сгради на научно-експериментални бази към предприятията при спазване на хигиенните изисквания за здравна защита на селищната среда. При предвиждане в УПИ на обекти, изискващи охранителна зона свързана с риск за съседните имоти, инвеститорът осигурява охранителната зона върху своя собствена земя или представя нотариално заверен договор със собствениците на засяганите от охранителната зона имоти, с учредяване на ограничение върху съответни вещни права.

На основание чл. 2, ал. 2, т. 2 от Наредбата за ЕО за описаното частично изменение на ОУП на гр. Костинброд е проведена процедура по преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка.

Съгласно чл. 84, ал. 1 от ЗООС и чл. 4, т. 2 от Наредбата за ЕО, компетентен орган за вземане на решение е директорът на РИОСВ – София.

Имотът, предмет на планиране, не попада в границите на обекти от Националната екологична мрежа (НЕМ), а именно защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии (ЗЗТ) и защитени зони от мрежата „Натура 2000“, определени съгласно ЗБР. Най-близко разположената защитена зона е BG0000322 „Драгоман“ за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, обявена със Заповед № РД-265/31.03.2021 г. на министъра на околната среда и водите (ДВ, бр. 43/21.05.2021 г.), изменена и допълнена със Заповед № РД-1059/07.11.2022 г. на министъра на околната среда и водите (ДВ, бр.90/2022 г.).

На основание чл. 2, ал. 1, т. 1 от Наредбата за ОС, частичното изменение на ОУП на гр. Костинброд подлежи на процедура по оценка за съвместимостта (ОС) му с предмета и целите на опазване на посочената по-горе защитена зона, като съгласно чл. 31, ал. 4 от ЗБР и чл. 35 от Наредбата за ОС, процедурата по ОС се извършва чрез процедурата по ЕО.

Частичното изменение на ОУП на гр. Костинброд няма вероятност да окажат значително отрицателно въздействие върху защитени зони и природни местообитания, популации и местообитания на видове, представляващи предмет и цел на опазване в защитените зони, и във връзка с чл. 37, ал. 4 от Наредбата за ОС, с настоящото решение се преценява да не се извършва оценка за степен на въздействие върху споменатата по-горе защитена зона от екологичната мрежа „Натура 2000“.

МОТИВИ:

1. Предлаганото частично изменение на действащия ОУП на гр. Костинброд и землището му е във връзка със заявени инвестиционни намерения на „Кока-Кола ХБК България“ ЕАД за реализиране на ново застрояване – автоматизиран високостелажен склад с височина до 49.00 м, топла връзка между съществуваща производствена база и новия склад и сграда за разпределителен център в поземлен имот с идентификатор



- 38978.654.202. Въз основа на представената информация може да се направи заключение, че въздействието от бъдещото застрояване ще е локално, изразяващо се в допълнително застрояване на вече урбанизиран имот.
2. Проектът за изменение на ОУП се изготвя на основание Решение № 672/25.09.2025 г. на Общински съвет – Костинброд, с което е разрешено изменение на ОУП в обхвата на поземлен имот с идентификатор 38978.654.202. Въз основа на представената документация може да се направи заключението, че разглеждания устройствен план не влиза в противоречие с други относими стратегии, планове и програми.
 3. Поземлен имот с идентификатор 38978.654.202, обект на планиране е застроен и се използва като производствено-складова база на „Кока-Кола ХБК България“ ЕАД.
 4. За разглежданата територия не са установени екологични проблеми, които биха се повлияли от реализацията на плановете.
 5. Пространственият обхват на въздействията е незначителен и касае само поземлен имот с идентификатор 38978.654.202, м. „Говедарника“, гр. Костинброд, който е с площ 153652 м². С промяната на устройствения режим в пространствения обхват на разработката не се променя балансът на територията в землището на Община Костинброд, защото имотът е урбанизиран съобразно предвижданията както на действащия ОУП на гр. Костинброд, така и на процедиращия се в момента нов такъв за цялата община, без промяна на допустимата интензивност на застрояване.
 6. С частичното изменение на ОУП и проекта за ПУП-ПЗ не се предвиждат дейности, които могат да доведат до замърсяване на подземните и повърхностните водни тела в района, атмосферния въздух, почвите или други компоненти на околната среда.
 7. Не се предвижда изграждане и експлоатация на нови предприятия или съоръжения, които да попадат в обхвата на Глава седма, раздел I на ЗООС, респективно не се очакват неблагоприятни въздействия, произтичащи от възникване на опасности за голяма авария.
 8. Територията, предмет на планиране, е извън границите на защитени зони от екологичната мрежа „Натура 2000“, поради което няма вероятност от пряко или косвено унищожаване/увреждане на местообитанията и видовете, предмет на опазване в най-близко разположената защитена зона.
 9. Не се очаква генериране на емисии и отпадъци във вид и количества, които да окажат значително отрицателно въздействие върху природни местообитания, популации и местообитания на видове, предмет на опазване в защитените зони.
 10. Няма вероятност от натрупване на отрицателни кумулативни въздействия върху природните местообитания и местообитанията на видовете, предмет на опазване в защитените зони, при реализацията на настоящия проект спрямо одобрените до момента други инвестиционни предложения, планове, програми и проекти.
 11. Обхватът на плана не засяга защитени територии по смисъла на ЗЗТ.
 12. Съгласно становище с изх. № 7000-4668/09.07.2024 г. на Националния институт за недвижимо културно наследство, в територията, предмет на устройствено планиране, няма обекти със статут на недвижими културни ценности.
 13. В изпълнени на изискванията на чл. 13, ал. 5 от Наредбата за ЕО постъпилото искане за преценяване на необходимостта от извършване на ЕО е оповестено на интернет страницата на РИОСВ – София. До датата на постановяване на настоящото решение няма постъпили становища/мнения/възражения от засегнатата общественост.
 14. Съгласно становище с изх. № 10-98-1/15.12.2025 г. на директора на РЗИ – Софийска област, възложителят доказва спазването на нормативните изисквания.
 15. Реализирането на предвижданията на разглеждания план не е свързано с трансгранично въздействие върху околната среда предвид местоположението на засегнатата територия.



Настоящото решение да не се извършва екологична оценка на Частично изменение на Общия устройствен план на град Костинброд, в обхват поземлен имот с идентификатор по КККР 38978.654.202, гр. Костинброд, общ. Костинброд, не отменя задълженията на възложителя за изпълнение на изискванията на Закона за опазване на околната среда, други специални закони и подзаконовни нормативни актове, и не може да служи като основание за отпадане на отговорността съгласно действащата нормативна уредба.

На основание чл. 88, ал. 6 от Закона за опазване на околната среда, Решението губи правно действие, ако в срок 5 години от влизането му в сила не е одобрен съответния план.

На основание чл. 88, ал. 7 от Закона за опазване на околната среда, при промяна на възложителя и/или преди изменение на плана възложителят, съответно новият възложител трябва да уведоми своевременно РИОСВ – София.

Решението може да бъде обжалвано чрез директора на Регионална инспекция по околната среда и водите – София в 14-дневен срок от съобщаването му пред министъра на околната среда и водите или пред съответния Административен съд съобразно правилата за подсъдност по чл. 133, ал. 1 или ал. 2 от Административнопроцесуалния кодекс.

Дата 23.12.2025

ИНЖ. ИРЕНА ПЕТКОВА
Директор на Регионална инспекция по околната среда и водите – София

