



# РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

## Министерство на околната среда и водите

### Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

ИЗХ. № ПД-1007 (N)  
ГР. БУРГАС 18.04.2024

ДО  
„ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ  
БУЛ. „ЧЕРНИ ВРЪХ“ № 51Б  
ГР. СОФИЯ

КОПИЕ ДО  
ОБЩИНА СОЗОПОЛ

**Относно:** план „Изменение на ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатори 67800.35.176, 67800.35.51 и 67800.35.181 по КК на гр. Созопол, община Созопол /УПИ III -35.108, УПИ IV-35051 и УПИ XXXI-35.135, м. „Света Марина“, гр. Созопол/“, с възложител: „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ

Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-1007/2024г. 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:

„Изменение на ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатори 67800.35.176, 67800.35.51 и 67800.35.181 по КК на гр. Созопол, община Созопол /УПИ III -35.108, УПИ IV-35051 и УПИ XXXI-35.135, м. „Света Марина“, гр. Созопол/“ попада в обхвата на чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС.

За ПИ с ид. 67800.35.51, предмет на настоящото изменение на плана е издадено:

- Решение № БС-101-ПР/27.02.2009г. за преценяване на вероятната степен на отрицателно въздействие върху защитени зони от Директора на РИОСВ-Бургас, с което е съгласувал ИП „Изграждане на две вилни сгради за отдых и курорт в ПИ с идентификатор 67800.35.51, местност „Света Марина“, землище на гр. Созопол, община Созопол“;

- Заповед № Z-1802/16.12.2009г., издадена от Кмета на Община Созопол, с която се одобрява ПУП-ПРЗ в обхвата на ПИ с идентификатор 67800.35.51, местност „Света Марина“, землище на гр. Созопол, община Созопол и се обособява нов УПИ IV-35051 за изграждане на сгради за отдых и курорт при параметри на застрояване: Плътност – до 30%, Височина – до 10,00м, Кинт – до 1,0 и Озеленяване – мин. 50% като ½ от нея да е за дървесна растителност.

За ПИ с ид. 67800.35.176 (стар идентификатор 67800.35.108), предмет на настоящото изменение на плана е издадено:

- Решение № БС-39-ПР/21.01.2009г. за преценяване на вероятната степен на отрицателно въздействие върху защитени зони от Директора на РИОСВ-Бургас, с което е съгласувал ИП „Изграждане на две вилни сгради за сезонно ползване и лични нужди в ПИ с идентификатор 67800.35.108, местност „Света Марина“, землище на град Созопол, община Созопол“;



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)





- Заповед № 8-z-938/25.08.2021г., издадена от Кмета на Община Созопол, с която се одобрява ПУП-ПРЗ за промяна предназначението на ПИ с идентификатор 67800.35.108, местност „Света Марина“, землище на град Созопол, община Созопол и се обособява един нов УПИ III -35.108, с предвидено в него свободно застрояване с показатели за устройствена зона Ок4 (8) по действащ ОУП на Община Созопол за зона „А“: плътност – до 20%, Височина – до 7,5м, Кинт – до 0,5 и Озеленяване - мин. 50% като ½ от нея да е за дървесна растителност; за зона „Б“: плътност – до 30%, Височина – до 10,00м, Кинт – до 1,0 и Озеленяване - мин. 50% като ½ от нея да е за дървесна растителност.

- Съгласно писма с изх. № ГЮ-46/10-11.2020г. и ГЮ-47/10.11.2020г., издадени от Директора на РИОСВ-Бургас, Решение № БС-101-ПР/27.02.2009г. и Решение № БС-39-ПР/21.01.2009г. **са в срок на правно действие.**

За ПИ с ид. 67800.35.181 (стар идентификатор 67800.35.135), предмет на настоящото изменение на плана е издадено:

- Становище по екологична оценка № БС-3-6/14.12.2022г. от Директора на РИОСВ-Бургас, с което е съгласувал осъществяване на плана „Изработване на ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатор 67800.35.139 по КК на град Созопол, община Созопол, с цел обособяване на нов УПИ от имота с отреждане „за сгради за курорт и допълващи дейности“ и ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатор 67800.35.135 по КК на град Созопол, община Созопол, с цел обособяване на 2 нови УПИ с отреждане „за сгради за отдых и курорт и допълващи дейности“ и „за КОО“, при спазване на заложените мерки и условия в цитираното Решение.

- Заповед № 8-z-98/24.01.2023г., издадена от Кмета на Община Созопол, с която се одобрява ПУП-ПРЗ за промяна предназначението на ПИ с идентификатор 67800.35.135 по КК на град Созопол, община Созопол и се обособяват два нови УПИ: УПИ XXXI-35.135 /ПИ с идентификатор 67800.35.181 по КК/ с площ 6271 кв. м с отреждане „за сгради за отдых и курорт и допълващи дейности“ и УПИ XXXII-35.135 /ПИ с идентификатор 67800.35.184 по КК/ с площ 162 кв. м, с отреждане „за КОО“.

С изменението на ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатори 67800.35.176, 67800.35.51 и 67800.35.181 по КК на град Созопол, община Созопол /УПИ III -35.108, УПИ IV-35051 и УПИ XXXI-35.135, м. „Света Марина“, град Созопол/, се цели обединяването на имотите и обособяване на един нов общ УПИ III-35.51, 35.176, 35.181, с площ 9 578 кв. м, с отреждане „за сгради за отдых и курорт“, с предвидено в него свободно застрояване и с показатели, съответно: за частта попадаща в зона „А“ от ЗУЧК и в устройствена зона Ок4/8: Височина – до 7,5м, Плътност – до 20%, Кинт – до 0,5 и Озеленяване – до 70%, като ½ от нея да е за дървесна растителност. За частта попадаща в зона „Б“ от ЗУЧК и в устройствена зона Ок4/8: Височина – до 10,00м, Плътност – до 30%, Кинт – до 1.0, Озеленяване – до 50% като ½ от нея да е за дървесна растителност.

Предвид наличните данни Ви уведомявам, 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.

Имотите, предмет на плана не попадат в границите на защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии. **Попадат** в защитена зона по смисъла на Закона за



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)





биологичното разнообразие (Натура 2000) - BG0002077 „Бакърлъка“ за опазване на дивите птици, обявена със Заповед №РД-530/26.05.2010г. на министъра на околната среда и водите (ДВ, бр. 49/29.06.2010г.); Заповед за поправка на очевидна фактическа грешка в Заповедта за обявяване №РД-563/22.07.2014г. (ДВ, бр. 67/12.08.2014г.), изм. и доп. със Заповед № РД-723/28.09.2023г. (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 планът е **допустим** спрямо режима на защитената зона, определен със заповедта за обявяването и изменението ѝ. ПИ с ид. 67800.35.181 и ПИ с ид. 67800.35.176 граничат западно и югозападно със защитена зона BG0000146 „Плаж Градина – Златна рибка“ за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна обявена със Заповед №РД-285/31.03.2021г. (ДВ, бр. 45/28.05.2021 г.), изм. и доп. със Заповед № РД-715/28.09.2023г. (ДВ, бр.83/2023г.) и двете на министъра на околната среда и водите.

Предвид гореизложеното, отчитайки местоположението на имотите (граничат със застроени терени и местен път), приключилите процедури (в които е отразено, че към днешна дата имотите са урбанизирана територия) и характера на плана, считам че при одобряването му няма вероятност от 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.**

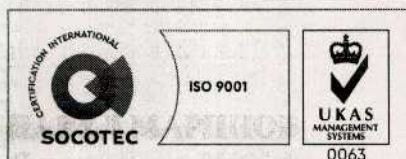
След извършена проверка по наличната към момента в РИОСВ-Бургас цифрова информация и модели за разпространение на дюнни природни местообитания по Черноморското крайбрежие е установено, че **в имотите няма пясъчни дюни.** Настоящото становище по отношение на пясъчните дюни, предвид Заповед № РД-299/29.03.2013г. на Министъра на околната среда и водите, следва да се счита и като становище по смисъла на §25, ал.3 на Закона за устройство на Черноморското крайбрежие.

*Настоящото писмо се отнася само за заявените параметри на плана 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 плана или на някои от обстоятелствата, при които е издадено настоящото писмо възложителят е длъжен да уведоми незабавно РИОСВ-Бургас за промените.*

**ПАВЕЛ МАРИНОВ**

Директор 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: [riosvbs@unacs.bg](mailto:riosvbs@unacs.bg)  
[www.riosvbs.com](http://www.riosvbs.com)





