



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

ИЗХ. № ПД-3174 (8) 22. 01. 2025  
ГР. БУРГАС

ДО  
„ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС „АДСИЦ  
ГРАД СОФИЯ, Р-Н ЛОЗЕНЕЦ, БУЛ. „ЧЕРНИ ВРЪХ“ №51Б

КОПИЕ ДО  
ОБЩИНА СОЗОПОЛ  
БАСЕЙНОВА ДИРЕКЦИЯ „ЧЕРНОМОРСКИ РАЙОН“

**ОТНОСНО:** Решение за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка на план „Изменение на ПУП-ПРЗ в обхвата на УПИ ХХХІІІ-35.180 и УПИ ІІ-35049 по плана на гр. Созопол, м. ”Св. Марина“ /поземлени имоти с идентификатори 67800.35.180 и 67800.35.49 по КК на град Созопол, община Созопол/”

Приложено, Ви изпращаме **РЕШЕНИЕ № БС-15-ЕО/2025 г.** на Директора на РИОСВ – Бургас за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка на горесцитирания план. За плана е преценено **да не се извършва екологична оценка.**

Съгласно чл.15, т.1 от Наредба за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми – НУРИЕОПП е необходимо да обявите решението чрез страниците си и/или по друг подходящ начин в 3-дневен срок от получаването му.

Цитираното становище, предвид Заповед № РД-299/29.03.2013 г. 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.

**Приложение:** Решение № БС-15-ЕО/2025 г. и копие от становища на РЗИ-Бургас с № 10-339-1/20.12.2024 г. и БДЧР с изх. № 05-10-1746/А1/ от 27.12.2024 г.

ПАВЕЛ МАРИНОВ  
Директор на РИОСВ - Бургас







**РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**  
**Министерство на околната среда и водите**  
**Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас**

Решение № БС- 15 -ЕО/ *22.01.2025г.*

**За преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка**

На основание чл.85, ал.4 и ал.5 от Закона за опазване на околната среда (ЗООС), чл. 14, ал.2 от Наредба за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми (НУРИЕОПП), чл.31, ал.4 от Закона за биологичното разнообразие (ЗБР), чл.37, ал. 3 и ал.4 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), представена писмена документация, съгласно чл. 8а от НУРИЕОПП с вх. № ПД-3174(3)/06.12.2024 г., както и получени становища от Регионална здравна инспекция - Бургас с изх. № 10-339-1/20.12.2024г. и Басейнова дирекция „Черноморски район“ с изх. № 05-10-1746/А1/27.12.2024 г.

**РЕШИХ:**

**да не се извършва екологична оценка** на план „Изменение на ПУП-ПРЗ в обхвата на УПИ XXXIII-35.180 и УПИ II-35049 по плана на гр. Созопол, м. „Св. Марина“ /поземлени имоти с идентификатори 67800.35.180 и 67800.35.49 по КК на град Созопол, община Созопол/”

**възложител: „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ**  
**град София, р-н „Лозенец“, бул. „Черни връх“ №51Б**

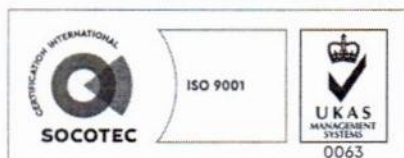
**Характеристика на плана:**

С изменение на ПУП-ПРЗ за поземлени имоти с идентификатори 67800.35.180 и 67800.35.49 по КК на град Созопол, община Созопол, се предвижда обединяване на УПИ XXXIII-35.180 (ПИ с идентификатор 67800.35.180), отреден „За апартаментен туристически комплекс с етажен паркинг и подземен паркинг-гараж“ и УПИ II - 35049 (ПИ с идентификатор 67800.35.49), отреден „За сгради за отдых и курорт“ в един нов общ УПИ II - 35.49, 35.180 с обща площ 9 825 m<sup>2</sup>, с отреждане „За сгради за отдых и курорт, апартаментен туристически комплекс, етажен паркинг и подземен паркинг – гараж“, с предвидено в него запазване на сградата в строеж и ново свободно застрояване.

В обхвата на ПИ с идентификатор 67800.35.180 по КК са издадени::

- Становище по ЕО № БС-3-6/14.12.2022г. с което Директорът на РИОСВ-Бургас е съгласувал „Изработване на ПУП-ПРЗ за ПИ с ид. 67800.35.139 (нов № 67800.35.180) по КК на гр. Созопол, м. „Св. Марина“, 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 ид. 67800.35.135, с цел обособяване на 2 нови УПИ с отреждане „за сгради за курорт и допълващи дейности“ и „за КОО“. Имотите попадат в 33 BG0002077 „Бакърлъка“. В становището е разгледано и оценено въздействието върху предмета на опазване на зоната, чрез доклад по оценка за съвместимост. Становището е в срок на правно действие;

- Писмо с изх. № ПД-3502/19.01.2023г. на РИОСВ-Бургас за „Изменение на ПУП-ПРЗ за ПИ с ид. 67800.35.180, гр. Созопол, общ. Созопол“, с което е разгледана промяна в отреждането на имота



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)





от „за сгради за курорт и допълващи дейности“ в „за жилищни сгради, етажен паркинг и подземен паркинг-гараж“;

- Писмо с изх. № ПД-295/13.02.2024г. от РИОСВ-Бургас за ИП за „Изграждане на жилищна сграда, етажен паркинг на три нива и подземен паркинг в ПИ с ид. 67800.35.180;

- Писмо с изх. № ПД-295(3)/20.02.2024г., издадено от Директора на РИОСВ-Бургас за «Промяна в ИП свързана с етапно строителство“;

- Писмо с изх. ПД-295(6)/24.04.2024г., издадено от Директора на РИОСВ-Бургас за Промяна в наименованието на ИП вместо „Изграждане на жилищна сграда, етажен паркинг на три нива и подземен паркинг на изграждане на апартаментен туристически комплекс, етажен паркинг на три нива и подземен паркинг; Писмо с изх. № 3502/25.04.2024г. за „Изменение на ПУП-ПЗ за ПИ с ид. 67800.35.180, гр. Созопол, с цел промяна в отреждането на имота от „за жилищни сгради, етажен паркинг и подземен паркинг-гараж“ на „апартаментен туристически комплекс с етажен паркинг-гараж“.

- Заповед № 8-Z-97/24.01.2023г., издадена от Кмета на Община Созопол за одобрен ПУП-ПЗ в обхвата на ПИ с идентификатор 67800.35.139 по КК на град Созопол, община Созопол, с цел промяна предназначението на горската територия за изграждане на „сгради за курорт и допълващи дейности“. Обособява се един нов УПИ XXXIII-35.139 с площ 4468 кв. м, който съответства на ПИ с идентификатор 67800.35.180 по КК.

- Заповед № 8-Z-622/06.06.2024г., издадена от кмета на Община Созопол за одобрено частично изменение на ПУП-ПЗ в обхвата на УПИ XXXIII-35.180 /ПИ с идентификатор 67800.35.180 по КК/, с което отреждането на имота се променя от „за жилищни сгради, етажен паркинг и подземен паркинг – гараж“ в „за апартаментен туристически комплекс с етажен паркинг и подземен паркинг – гараж“, при запазване на градоустройствените показатели за устройствена зона „Ок4/8“ и охранителна зона „Б“ от ЗУЧК, съответно: Плътност застр. – до 30%, Кинт – до 1.0, Височина – до 10,00м и Озеленяване – мин. 50%, като ½ от нея да е отредена за дървесна растителност.

- Разрешение за строеж № 103/19.07.2024г. от гл. архитект на Община Созопол за строеж на: „Апартаментен туристически комплекс с етажен паркинг и подземен паркинг – гараж“ в УПИ XXXIII-35.180 /ПИ с идентификатор 67800.35.180 по КК/. Разрешението за строеж е влязло в сила на 12.08.2024г.

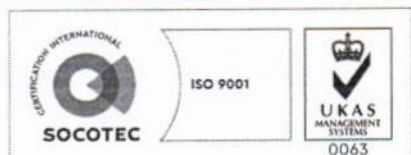
За ПИ с идентификатор 67800.35.49 са издадени:

- Решение № БС-1162-ПР/12.11.2008г за преценяване на вероятната степен на отрицателно въздействие върху защитени зони за ИП „Изграждане на две сгради за отдих и курорт в ПИ с ид. 67800.35.49, м. „Света Марина“, гр. Созопол», с което Директорът на РИОСВ-Бургас е съгласувал заявеното инвестиционно предложение.

- Заповед № Z-339/26.02.2009г., издадена от кмета на Община Созопол, е одобрен ПУП-ПЗ с цел провеждане на процедура за промяна предназначението на земеделска земя – залесена територия в обхват на ПИ № 035049 по плана на м. „Света Марина“, землище на град Созопол, като същият се урегулира с цел изграждане на сгради за отдих и курорт. Обособява се един нов УПИ II-35049, със следните градоустройствени показатели: Плътност застр. – до 30%, Кинт – до 1, Височина – до 10,00м и Озеленяване – мин. 50%, като ½ от нея да е отредена за дървесна растителност.

- Писмо с изх. № БРЗТЗЗ-33/18.01.2017г. от Директора на РИОСВ-Бургас за наличие на пясъчни дюни, с което писмо е потвърдено, че няма пясъчни дюни в имота.

- Становище с изх. № 7-94-А-81(1)/21.11.2016г., издадено от гл. архитект на Община Созопол, че съгласно действащия ОУП на Общината, одобрен със Заповед № РД-02-14-539/13.07.2016г. на МРРБ, че ПИ с ид. 67800.35.49 попада в охранителна зона „Б“ от ЗУЧК и в устройствена зона –Ок4(8), територия за курорт и допълващи дейности, с отреждане за изграждане на сгради за отдих и курорт,



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)





при параметри на застрояване: плътност на застрояване макс. 30%, кота корниз Н<sub>макс.</sub> = 10,00м, Кинт макс = 1,0 и минимална площ за озеленяване 50%, като ½ от нея да е отредена за дървесна растителност“. Като в становището е отразено, че трябва да се представи становище/удостоверение от ТП „ДГС Бургас“.

- Становище с рег. № АСД-04-5(1)/26.10.2017г., издадено от ТП „ДГС Бургас“, че имотът попада в отдел 418 „н“ по ГСП 2014г. в териториалния обхват на дейност на ТП „ДГС Бургас“ и е извън хипотезите на чл. 14, ал. 2 от ЗГ. Със издаденото Становище се изразява положително становище по промяна на предназначението на горската територия.

- Заповед № РД49-415/06.12.2019г. от Министъра на земеделието, храните и горите, с която се нарежда промяна предназначението на поземлен имот 67800.35.49, горска територия с площ 5,599 дка за изграждане на сгради за отдих и курорт.

- Писмо с рег. инд. СГ-09-7/16.03.2020г., с което се удостоверява, че Заповед РД49-415/06.12.2019г. от Министъра на земеделието, храните и горите е влязъл в сила административен акт за промяна на предназначението на поземлен имот в горска територия с идентификатор 67800.35.49 в гр. Созопол, общ. Созопол. Заповедта не е обжалвана и по нея е извършено плащане на цената за промяна предназначението и компенсационноо залесяване с платежен документ от 27.02.2020г.

Съгласно предоставената информация ВиК-решението за бъдещите обекти в новообразувания УПИ не се променя спрямо одобреното решение в действащите към момента ПУП-ПРЗ за двата поземлени имота – чрез свързване към съществуващите уличен водопровод и битово-фекална канализация в района:

По време на експлоатацията вода ще е необходима единствено за питейно-битови нужди, като същата ще се осигури чрез свързване с новопроектиран уличен водопровод.

От дейността на обектите за курортни дейности ще се формират единствено битово - фекални отпадъчни води. Ще бъде изградена сградна и площадкова канализация, която ще отвежда отпадъчните битово-фекални води до новопроектиран канализационен клон, от където водите се отвеждат за пречистване в ПСОВ Созопол.

Община Созопол е титуляр на издадено от Директора на БДЧР Разрешително №23340003/31.08.2011г., последно изменено и продължено с Решение №54/28.03.2023 г. за ползване на повърхностен воден обект за заустване на отпадъчни води от експлоатацията на обект: канализационна система Созопол-Черноморец-Равадиново.

Планът попада в обхвата на т. 9.1. – Подробни устройствени планове – планове за застрояване, вкл. парцеларни планове за елементите на техническата инфраструктура извън границите на урбанизираните територии на Приложение № 2 към чл.2, ал.2, т. 1 от НУРИЕОПП и подлежи на преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка по реда на цитираната Наредба.

Имотите не попадат в границите на защитена територия, по смисъла на Закона за защитените територии.

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.

ПИ с идентификатори 67800.35.180 и 67800.35.49, м. „Света Марина“, землище на гр. Созопол, общ. Созопол попадат в границите на защитена зона, определена по реда на Закона за 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. 49/2010г.); 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.37, ал.2 от Наредбата за ОС се установи, че одобряването на плана е допустимо спрямо режима на защитената зона, определен със заповедта за обявяването и изменението ѝ.

Планът попада в обхвата на 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 - Наредбата за ОС и подлежи на оценка за съвместимост с предмета и целите на опазване на защитените зони по реда на чл. 37 от същата Наредба.

След анализ на представената документация и на основание чл.37, ал.3 от Наредбата за ОС, въз основа на критериите по чл.16 от нея, е направена преценка за вероятната степен на отрицателно въздействие, според която, считам че гореописаният план няма вероятност да окаже значително отрицателно въздействие върху дивите птици и техните местообитания, предмет на опазване в защитена зона BG0002077 „Бакърлъка” за опазване на дивите птици, поради следните мотиви

### МОТИВИ:

1. Имотите, предмет на плана са разположен в антропогенно повлиян район с реализирано масово строителство в съседните имоти и в близост до асфалтов общински местен път, поради което не се очаква значително негативно въздействие върху консервационно значими местообитания и видове;

2. Територията на имотите е отдалечена от най-близко разположената защитена територия ПЗ „Пясъчни дюни между къмпингите Златна рибка и Градина“ на разстояние повече от 420 м, от другата страна на асфалтов път. Характерът на дейността не предполага възникване на значително негативно въздействие върху нея.

3. С изменението на плана се предвижда добавяне на ПИ с ид. 67800.35.49, с площ 5357 кв. м, към ПИ с идентификатор 67800.35.180 за който има приключила процедура от Директора на РИОСВ-Бургас, с цел тяхното обединяване. Имотите предмет на плана са разположени в активно урбанизираща се местност, в съответствие с предвижданията на ОУП на Община Созопол, поради което стам че одобряването на плана и реализирането на свързаното с него инвестиционно предложение няма вероятност да доведе до нарушаване на целостта, структурата, функциите и природозащитните цели на защитената зона.

4. ПИ с идентификатор 67800.35.180 е обследван в процедура по екологична оценка, включително с приложение на доклад по оценка степенята на въздействие върху предмета на опазване на 33 BG0002077 „Бакърлъка”, на които е дадена положителна оценка и процедурата е приключила със Сатновище по ЕО № БС-3-6/14.12.2022г. В ДОСВ е изследван и оценен, предмет на опазване на защитената зона и е направено заключение, че целият район около имота е с частично изградена инфраструктура, обслужващо ваканционно селище „Санта Марина“, което е съставено от голям брой сгради и обекти, т.е. разглежданата територия няма да загуби качествата си като трофична база, тъй като с одобряването на плана няма да се достигне до видимо деструктивно въздействие на състоянието на хранителните ресурси на популациите на диви птици опазване в 33 BG0002077 „Бакърлъка”. С добавяне на още един имот, разположен в обхвата на разглежданата и оценена територия, считам, че няма да се достигне до допълнително унищожаване, увреждане или фрагментиране на местообитания (гнездови, хранителни, места за почивка) на видовете птици предмет на опазване в защитената зона.

5. При реализация на инвестиционното предложение, произтичащо от плана, не се очаква дълготрайно и значително по степен безпокойство (коренно различно от сега съществуващото), което



да доведе до трайно и необратимо прогонване на видовете птици, предмет на опазване в гореописаната защитена зона, както и до изменение в структурата и числеността на популациите им.

6. С одобряването на настоящия план не се отнема площ която е от ключово значение за дивите птици, включени в предмета на опазване на 33 BG0002077 „Бакърлъка”. Не се очаква снижаване на съществуващия праг, определящ природозщитното състояние на всички видове птици, включени в предмета на опазване на защитената зона.

7. Съгласно действащия ОУП на община Созопол, на който е извършена оценка за съвместимост, имотите попадат в устройствена зона „Ок4/8” – територия за курорт и допълващи дейности, с отреждане за изграждане на сгради за отдых и курорт. Предвид съответствието с плана от по-висока степен, не се очаква одобряването на плана и реализацията на инвестиционното предложение, произтичащо от него да доведе до кумулативно въздействие със значителен отрицателен ефект върху популациите на диви птици, включени в предмета на опазване в гореописаната защитена зона.

8. Съгласно становище на БДЧР-Варна с изх. № 05-10-1746/A1/ от 27.12.2024 г., реализирането на плана е допустимо спрямо ПУРБ 2016-2021 г., ПУРН 2022-2027 г., Закона за водите и подзаконовите нормативни актове, при спазване на условията, заложиени в становището.

Предвидените дейности, предмет на ПУП-ПЗ попадат в обхвата на:

- Участък, в който има само малки водни течения и няма обособени повърхностни водни тела по смисъла на Рамковата директива за водите;

- Крайбрежно водно тяло „от н. Акин до н. Маслен нос“ с код BG2BS000C1011, определено в лошо екологично и неизвестно химично състояние, с поставена цел предотвратяване влошаването на екологичното състояние; опазване, подобряване и възстановяване на водното тяло за постигане на умерено екологично състояние; постигане и запазване на добро химично състояние. За водното тяло е приложимо изключение за постигане на добро състояние по чл. 156в, т.1 „в“ от ЗВ.

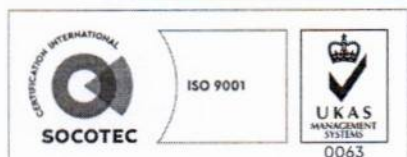
- Подземно водно тяло „Пукнатинни води в K2t cn-st-Бургаска вулканична южно от Бургас“ с код BG2G0000K2035, определено в добро количествено и добро химично състояние. Тялото не е определено в риск по химично състояние. За тялото не е приложено изключение от постигане на добро състояние, с поставена цел: Запазване на добро състояние.

8. Съгласно становище на Регионална здравна инспекция-Бургас с изх. № № 10-339-1/20.12.2024 г., в разглежданата документация се съдържат анализи, изводи и мотивирани заключения по отношение степента на значимост на въздействието и риска за човешкото здраве, с които е доказано, че не се очаква здравен риск при осъществяване на плана, при спазване на условието, заложиено в становището, копие от което се прилага към решението.

### **ПРИ СПАЗВАНЕ НА СЛЕДНИТЕ УСЛОВИЯ, МЕРКИ И ОГРАНИЧЕНИЯ:**

2. Да се спазва условието, заложиено в становище на РЗИ-Бургас с изх. № 10-339-1/20.12.2024 г., копие от което се прилага към придружително писмо за предоставяне на настоящото решение.

3. Да се спазват условията, заложиени в становище на БДЧР с изх. № 05-10-1746/A1/ от 27.12.2024 г., копие от което се прилага към придружително писмо за предоставяне на настоящото решение.



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)



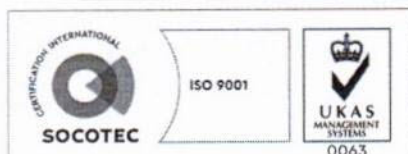


Настоящото решение № БС-15-ЕО/2025г. за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка на „Изменение на ПУП-ПРЗ в обхвата на УПИ XXXIII-35.180 и УПИ II-35049 по плана на гр. Созопол, м. "Св. Марина" /поземлени имоти с идентификатори 67800.35.180 и 67800.35.49 по КК на град Созопол, община Созопол", не отменя задълженията на възложителя за изпълнение на изискванията на Закона за опазване на околната среда и други специални закони и подзаконови нормативни актове и не може да послужи като основание за отпадане на отговорността, съгласно действащата нормативна уредба.

При промяна на възложителя, на параметрите на плана или на някои от обстоятелствата, при които е било издадено настоящото решение, възложителят/новият възложител трябва да уведоми своевременно РИОСВ-Бургас.

Решението може да бъде обжалвано от заинтересованите лица в 14 дневен срок от съобщаването му чрез Директора на РИОСВ-Бургас пред Министъра на околната среда и водите и/или пред съответния Административен съд по реда на чл. 133 от АПК.

ПАВЕЛ МАРИНОВ  
Директор на РИОСВ-Бургас



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)

