



**Решение № БС-7-ПрОС/
за преценяване на вероятната степен на значително отрицателно въздействие
върху защитени зони**

На основание чл.31, ал.7 от Закона за биологичното разнообразие, чл.18, ал.1 от Наредба 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, ДВ,бр.73/2007г., с посл. изм. и доп./*, във връзка с чл. 6а, т. 2 от същата и представена такса с вх. № ПД-1166-4/04.05.2026г. на РИОСВ-Бургас

РЕШИХ:

Съгласувам план: „Изработване на Подробен устройствен план – План за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) в обхвата на ПИ с идентификатори 67800.7.163 и част от 67800.7.175 по КК на гр. Созопол, местност „Буджака”, община Созопол”

Местоположение: ПИ с идентификатори 67800.7.163 и част от 67800.7.175 по КК на гр. Созопол, местност „Буджака”, община Созопол

Възложител: „ПОЛИС“ ЕООД

Характеристика на плана:

С изработването на ПУП-ПРЗ в обхвата на ПИ с идентификатори 67800.7.163 и част от 67800.7.175 по КК на гр. Созопол, местност „Буджака”, община Созопол се предвижда обособяване на нов урегулиран поземлен имот (УПИ) с номер XV-7.163,7.175 с площ 818 кв.м и отреждане „за вилни сгради“, с предвидено ново свободно застрояване. В новообразувания УПИ, ПИ с идентификатор 67800.7.175 участва с площ от 143 кв.м. Новообразуваният имот е с лице към одобрена обслужваща улица, в съответствие с чл. 14, ал.4 от ЗУТ.

Видно от приложено копие на Скица на поземлен имот № 15-2632-05.01.2026г., издадена от АГКК, ПИ с идентификатор 67800.7.163 е с площ 675кв.м, трайно предназначение на територията „земеделскаа“ и начин на трайно ползване „лозе“.

Приложен е Предварителен договор № 8-164/30.03.2026г. по чл.17, ал.2, т.3 от ЗУТ за изменение на регулация, между Община Созопол и Възложителя, съгласно който 143 кв.м ид. части от общински поземлен имот с идентификатор 67800.7.175, целия с площ 2471 кв.м, се прехвърлят от Общината на Възложителя, с цел обособяване на нов УПИ XV-7.163,7.175 с отреждане „За вилни сгради“ с обща проектна площ след промяната от 818 кв.м.

Съгласно Становище с изх. № УТ-2119-2-1/13.01.2026г., издадено от Главния архитект на Община Созопол, по действащия ОУП на Общината Созопол, одобрен със Заповед № РД-02-14-539 от 13.07.2016г. на Министъра на РРБ, ПИ с идентификатор 67800.7.163 попада в охранителна зона „Б“ от ЗУЧК и в рекреационна устройствена зона за вилен отдих с особена териториално-устройствена защита Ов1(116*), с възможна

смяна на предназначението за изграждане на вилни сгради, при параметри на застрояване: плътност на застрояване макс. 20%, кота корниз Нмакс. = 7,00м, Кинт макс = 0,8 и минимална площ за озеленяване 50%, като ½ от нея да е отредена за дървесна растителност.

Предвид наличните данни Ви уведомявам, че предложеният план 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 регламентирани 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.

ПИ с идентификатори 67800.7.163 и 67800.7.175 по КК на гр. Созопол **не попадат** в границите на защитена територия, по смисъла на Закона за защитените територии (ЗЗТ). **Попадат** в границите на защитена зона, по смисъла на Закона за биологичното разнообразие – ВГ0002077 “Бакърлъка” за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-530/ 26.05.2010г. (обн., ДВ бр. 49/2010г.), Заповед № РД-563/22.07.2014г. за поправка на очевидна фактическа грешка в Заповедта за обявяване (ДВ, бр. 67/2014г.), 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 във връзка с чл. 12, ал.2 от Наредбата за ОС се установи, че изработването на ПУП-ПРЗ е допустимо спрямо забранителния режим на защитената зона, определен със Заповедите за обявяването и изменението ѝ.

След извършена проверка по наличната към момента в РИОСВ-Бургас цифрова информация, вкл. модели за разпространение на пясъчни дюни по Черноморското крайбрежие е установено, че в засегнатите имоти **няма пясъчни дюни**.

С писмо изх. № ПД-1166-3/30.04.2026г. Директорът на РИОСВ – Бургас е определил приложимата процедура по реда на Наредбата за ОС и е изискал необходимата такса по закон. С писмо вх. № ПД-1166-4/04.05.2026г. Възложителят внася платежно нареждане за дължимата такса.

Планът е свързан с промяна в предназначението и начина на трайно ползване на ПИ с идентификатор 67800.7.163 и част от ПИ 67800.7.175 по КК на гр. Созопол, община Созопол и съответно изработването на ПУП – ПРЗ попада в обхвата на чл. 31, ал. 1 на ЗБР и чл. 2, ал. 1, т. 2 от Наредбата за ОС.

Съгласуването на плана се основава на следните

МОТИВИ:

1. По одобрения и действащ ОУП на Община Созопол имотът попада в охранителна зона „Б“ от ЗУЧК и в рекреационна устройствена зона за вилен отдих с особена териториално-устройствена защита Ов1(116*), с възможна смяна на предназначението за изграждане на вилни сгради.

2. С предвидените дейности не се създават условия за образуване на трайна преграда, която да възпрепятства прелета и обмяната на генетичен материал на видовете диви птици, предмет на опазване в защитена зона ВГ0002077 “Бакърлъка”, в която попада имотът.

3. С допустимото ниско строителство в устройствената зона (Нмакс. = 7,00м) не се засяга безопасността на въздушните коридори и се осигурява безпрепятствено придвижване на мигриращи грабливи птици, щъркели, пеликани и др. Не се очаква ограничаване на сезонната миграция на мигриращите видове птици.

4. Не се предвижда използване на природни ресурси, както и генериране на емисии и отпадъци във вид и количества, които да окажат значително отрицателно въздействие върху предмета на опазване в защитена зона BG0002077 “Бакърлъка” за опазване на дивите птици.

5. Не се очаква реализацията на инвестиционното предложение, произтичащо от плана, да доведе до кумулативно въздействие със значителен отрицателен ефект върху местообитания и популации на видове, предмет на опазване в защитена зона BG0002077 “Бакърлъка” за опазване на дивите птици, предвид факта, че предвижданията за имота отговарят на предвижданията, заложиени в план от по-висока степен (ОУП на Общината).

Реализацията на инвестиционното предложение, произтичащо от плана, да се извърши при спазване на **следното условие:**

1. Да се изпълни плануваното 50% озеленяване, като ½ са дървесни видове. За предвиденото озеленяване да се използват само местни растителни видове и да не се допуска внасяне на инвазивни, нехарактерни за района разновидности.

Одобряването на проект за „Изработване на Подробен устройствен план – План за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) в обхвата на ПИ с идентификатори 67800.7.163 и част от 67800.7.175 по КК на гр. Созопол, местност „Буджака”, община Созопол” се **съгласува само за конкретния план и в посочения обхват.**

Настоящото решение не отменя задълженията на възложителя за изпълнение на изискванията на Закона за опазване на околната среда и други специални закони и подзаконовни нормативни актове и не може да служи като основание за отпадане на отговорността, съгласно действащата нормативна уредба по околна среда.

При промяна на плана, на възложителя или на някои от обстоятелствата, при които е било издадено настоящето Решение, възложителят/новия възложител трябва да уведоми РИОСВ град Бургас до 14 дни след настъпване на измененията.

Съгласно разпоредбите на чл.31, ал.7, във връзка с ал.24 от ЗБР Решението автоматично прекратява действието си, ако в продължение на 5 години от датата на издаването му възложителят не започне действия по одобряване на плана.

Решението може да бъде обжалвано в 14 дневен срок от съобщаването му пред министъра на околната среда и водите и/или съответния Административен съд по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

4.5.2026 г.

X *Павел Маринов*

Павел Маринов
Директор на РИОСВ - Бургас
Signed by: Pavel Marinov Marinov



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

уебсайт: riosv-burgas.bg

