



## РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

### Министерство на околната среда и водите

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

ИЗХ. № ПД-2332<sub>(2023г.)</sub> (3)  
ГР. БУРГАС, 11. 01. 2024

ДО

„БЛЕК СИЙ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕАД  
УЛ. „СЛИВНИЦА“ № 34, ВХ. 1А, ЕТ. 5, АП. 10  
ГР. БУРГАС

КОПИЕ ДО  
ОБЩИНА СОЗОПОЛ

**Относно:** инвестиционно предложение (ИП) „Изграждане на Блок 7 към апартаментен хотелски комплекс в УПИ II-10.214, 10.786, 10.793, 10.794, 10.795 (ПИ с идентификатор 67800.10.812 по КК) по плана на местност „Мапи“, град Созопол, Община Созопол“, с възложител: „БЛЕК СИЙ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕАД

Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-2332(2)/2023г. в РИОСВ-Бургас за цитираното инвестиционно предложение, 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:

Инвестиционно предложение (ИП) „Изграждане на Блок 7 към апартаментен хотелски комплекс в УПИ II-10.214, 10.786, 10.793, 10.794, 10.795 (ПИ с идентификатор 67800.10.812 по КК) по плана на местност „Мапи“, град Созопол, Община Созопол“ попада в обхвата на чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС.

За имота е налична следната информация и документация:

- Решение № БС-628-ПР/2008г. на Директора на РИОСВ-Бургас за преценяване на вероятната степен на значително отрицателно въздействие върху защитени зони, с което е съгласувано ИП „Изграждане на две сгради за отдых и курорт в ПИ № 67800.10.249, м. „Мапи“, град Созопол, община Созопол;

- Заповед № Z-737/25.05.2009г. на Кмета на община Созопол, с която е одобрен ПУП-ПРЗ за ПИ № 067800.10.249, м. „Мапи“, град Созопол, като се обособява един нов УПИ IV-10249 по плана на м. „Мапи“, град Созопол;

- Решение № 4 от 29-31.07.2009г. на Комисията по чл.17, ал.1, т.1 от ЗОЗЗ за промяна предназначението на земеделската земя, представляваща имот № 67900.10.249, м. „Мапи“, град Созопол;

- Писмо с изх. № ПД-2785(5) от 09.12.2016г. на Директора на РИОСВ-Бургас, с което е съгласувано ИП „Изграждане на сграда за охрана в УПИ IV-10249, м. „Мапи“, град Созопол, община Созопол (ПИ с идентификатор 67800.10.249 по КК);



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)





- Разрешение за строеж № 19 от 01.03.2017г. за обект „Сграда за охрана” в УПИ IV-10249, м. „Мапи”, град Созопол, община Созопол (ПИ с идентификатор 67800.10.249 по КК), издадено от Община Созопол;

- Решение № БС-631-ПР/2008г. на Директора на РИОСВ-Бургас за преценяване на вероятната степен на значително отрицателно въздействие върху защитени зони, с което е съгласувано ИП „Изграждане на една сграда за отдих и курорт в ПИ № 67800.10.251, м. „Мапи”, град Созопол, община Созопол;

- Решение № БС-777-ПР/2008г. на Директора на РИОСВ-Бургас за преценяване на вероятната степен на отрицателно въздействие върху защитени зони, с което е съгласувано ИП „Изграждане на четири сгради за отдих и курорт в ПИ № 67800.10.253, м. „Мапи”, град Созопол, община Созопол;

- Решение № БС-876-ПР/2008г. на Директора на РИОСВ-Бургас за преценяване на вероятната степен на значително отрицателно въздействие върху защитени зони, с което е съгласувано ИП „Изграждане на две сгради за отдих и курорт в ПИ № 67800.10.252 и 67800.10.460, м. „Мапи”, град Созопол, община Созопол;

- Заповед № Z-755/26.05.2009г. на Кмета на община Созопол, с която е одобрен ПУП-ПРЗ за ПИ № № 010251,010252,010253 и 010460, м. „Мапи”, град Созопол;

- Решение № 4 от 29-31.07.2009г. на Комисията по чл.17, ал.1, т.1 от ЗОЗЗ за промяна предназначението на земеделска земя, представляваща имоти №№ 010251, 010252,010253 и 010460, м. „Мапи”, град Созопол;

- Разрешение за строеж № 22 от 01.03.2017г. за обект „Сграда за охрана” в УПИ V-10251,10253,10460,10252, м. „Мапи”, град Созопол, община Созопол /ПИ с идентификатор 67800.10.697 по КК/, издадено от Община Созопол;

- Решение № БС-88-ПР/2019г. за преценяване на необходимостта от извършване на оценка на въздействието върху околната среда /ОВОС/ за ИП „Изграждане на една сграда за отдих и курорт в ПИ с идентификатор 67800.10.254, 67800.10.255 и 67800.10.445, м. „Мапи”, землище на град Созопол, община Созопол и изграждане на една сграда за отдих и курорт в ПИ с идентификатор 67800.10.267, м. „Мапи”, землище на град Созопол, община Созопол” на Директора на РИОСВ-Бургас, с което е постановено да не се извършва ОВОС за горещитираното ИП;

- Писмо с изх. № ПД-2541(1)10.12.2020г. на Директора на РИОСВ-Бургас за „Частично изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ IX-10455,10254,10255 /ПИ с идентификатор 67800.10.784 по КК/, УПИ IV-10249 /ПИ с идентификатор 67800.10.249 по КК/, УПИ III-10278 /ПИ с идентификатор 67800.10.278 по КК/ и УПИ V-10251, 10253,10460,10252 /ПИ с идентификатор 67800.10.697 по КК/ по плана на местност „Мапи”, гр. Созопол, община Созопол, с цел преконфигурация на цитираните имоти и обособяване на три нови УПИ, всички с отреждане „за сгради за отдих и курорт“, с което е определено, че предложеният план за частично изменение на ПУП – ПРЗ 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, както и че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС;

- Заповед № 8-z-156/10.02.2021г. на Кмета на Община Созопол за одобрен ПУП-ПРЗ, като се обособява УПИ IV-10697,10784,10249,10278, идентичен с ПИ 67800.10.794 по КК на гр. Созопол, община Созопол;

- Становище на Директора на РИОСВ-Бургас с изх. № ПД-1809 от 03.06.2020г. относно промяна на ИП, състоящо се в промяна на функционалното отреждане на сградата за отдих и курорт на „сграда за КОО“ и обединяване на ПИ с идентификатори 67800.10.443 и 67800.10.213 по КК на град Созопол;

- Становище на Директора на РИОСВ-Бургас с изх. № 1809 от 05.08.2020г. относно допълнение на към ИП, състоящо се в добяване на БКТП в ПИ с идентификатори 67800.10.443 и 67800.10.213 по КК на град Созопол;

- Писмо с изх. № ПД-646 от 24.03.2021г. на Директора на РИОСВ-Бургас за ИП „Изграждане на апартаментен хотел в УПИ IV-10697, 10784, 10249, 10278 по плана на местност „Мапи“, град Созопол, община Созопол (ПИ с идентификатор 67800.10.794 по КК на град Созопол)“, с възложител: „Блек Сий Асет Мениджмънт“ ЕАД, с което е определил, че



дейностите, свързани с реализация на инвестиционно предложение /ИП/ не 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 оценка на въздействието върху околната среда, както и че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС;

- Разрешение за строеж № 42 от 09.04.2021г. за строеж: „Апартаментен хотел в ПИ с идентификатор 67800.10.794 по КК на град Созопол, община Созопол“, издадено от гл. архитект на Община Созопол. Разрешението е влязло в сила на 29.04.2021г.;

- Писмо на Директора на РИОСВ-Бургас с изх. № ПД-1702 от 19.08.2021г. относно „ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатори 67800.10.214; 67800.10.786; 67800.10.79; 67800.10.794 и 67800.10.795 по КК на град Созопол, община Созопол, с цел обединяване на имотите в един нов УПИ и изграждане на пет сгради за отдих и курорт и апартаментен хотел в новообразувания имот“;

- Заповед № 8-Z-10/05.01.2022г. на кмета на Община Созопол, с която е одобрен ПУП-ПРЗ в обхват на ПИ с идентификатор 67800.10.214, 67800.10.786, 67800.10.793, 67800.10.794 и 67800.10.795 по КК на град Созопол, община Созопол, като се обособява нов УПИ с идентификатор 67800.10.812 по КК на град Созопол, община Созопол (УПИ II-10.214, 10.786, 10.793, 10.794, 10.795 по плана на местност „Мапи“, град Созопол/, с площ 15933 кв. м, с отреждане „за сгради за отдих и курорт, ТП и КОО“ при следните градоустройствени показатели: Плътност застрояване: 30%, Кинт – 1,0, Височина – 10м и Озеленяване - 50%;

- Писмо с изх. № ПД-646(3)/30.08.2022г. на Директора на РИОСВ-Бургас за ИП „Изграждане на Блок 3 и Блок 4 към апартаментен хотелски комплекс в УПИ II-10.214, 10.786, 10.793, 10.794, 10.795 (ПИ с идентификатор 67800.10.812 по КК) по плана на местност „Мапи“, град Созопол, Община Созопол“, с което е определено, че дейностите, свързани с реализацията му не попадат в позициите на Приложения № 1 и 2, съответно към чл. 92 и чл. 93 от Закона за опазване на околната среда и не подлежат на регламентираните с Глава шеста от Закона процедури, както и че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.

- Разрешение за строеж № 192/21.12.2022г., издадено от главния архитект на Община Созопол, за строеж на: „Апартаментен хотелски комплекс, Подобект 1: Блок 3, Подобект 2: Блок 4 в УПИ II-10.214, 10.786, 10.793, 10.794, 10.795 (ПИ с идентификатор 67800.10.812 по КК) по плана на местност „Мапи“, град Созопол, Община Созопол“. Разрешението е влязло в сила на 13.01.2023г.;

- Писмо с изх. № ПД-2332(1)/18.08.2023г. на Директора на РИОСВ-Бургас за ИП „Изграждане на Блок 5 и Блок 6 към апартаментен хотелски комплекс в УПИ II-10.214, 10.786, 10.793, 10.794, 10.795 (ПИ с идентификатор 67800.10.812 по КК) по плана на местност „Мапи“, град Созопол, Община Созопол“, с което е определено, че дейностите, свързани с реализация на инвестиционно предложение не попадат в позициите на Приложения № 1 и 2, съответно към чл. 92 и чл. 93 от Закона за опазване на околната среда и не подлежат на регламентираните с Глава шеста от Закона процедури, както и че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.

**С настоящото инвестиционното предложение се предвижда изграждане на Блок 7, като част от апартаментен хотелски комплекс, разположен в УПИ II-10.214, 10.786, 10.793, 10.794, 10.795 (ПИ с идентификатор 67800.10.812 по КК) по плана на местност „Мапи“, град Созопол, Община Созопол. Комплексът се състои от седем сгради и открит басейн. Възложителят заявява, че осигурява изискуемите 42 броя паркоместа за Блок 7, като 5 броя места за паркиране са в рамките на парцела на сградата и 37 броя са осигурени в УПИ II-10268, находящ се в непосредствена близост до комплекса, в който е изграден паркинг за 295 броя автомобили. В рамките на парцела са предвидени 30 места за велосипеди. Сградата ще е със скелетна безгредова монолитна стоманобетонна конструкция, с вертикални носещи елементи – колони и шайби и хоризонтални – плочи, отделни греди и обща фундаментална плоча. По действащ ОУП на Община Созопол имотът попада в зона „Б“ по ЗУЧК и в устройствена зона Ок4/15\*\*, устройствена зона за курорт и допълващи дейности, с параметри на застрояване:**



плътност на застрояване – 30%, Кинт – 1,0, кота корниз до 10м, озеленяване 50%, като ½ да е отредена за дървесна растителност.

Посочените по-горе дейности, свързани с реализацията на заявеното инвестиционно предложение **не попадат** в позициите на Приложения №1 и №2, съответно към чл.92 и чл.93 от Закона за опазване на околната среда и **не подлежат** 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 оценка на въздействието върху околната среда.

Имотът **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 – BG0002077 “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 по смисъла на чл. 12, във връзка с чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС се установи, че реализацията на инвестиционното предложение е допустима спрямо режима на защитената зона, определен със заповедта за обявяването и изменението ѝ.

Предвид гореизложеното, отчитайки проведените процедури, наличната документация, местоположението на имота, обема и характера на заявеното инвестиционно предложение, считам че при реализацията му няма вероятност от отрицателно въздействие върху посочената по-горе защитена зона. При осъществяване на инвестиционното предложение не се налага промяна на предназначението и/или начина на трайно ползване на имота; не се създава трайна преграда, която да възпрепятства миграцията на видовете диви птици в границите на имота. Предвид факта, че заявеното инвестиционно предложение отговаря на план от по-висока степен (действащ ОУП на Общината), не се очаква реализацията на конкретните обекти 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. 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 за ИП „Изграждане на Блок 7 към апартаментен хотелски комплекс в УПИ II-10.214, 10.786, 10.793, 10.794, 10.795 (ПИ 67800.10.812 по КК) по плана на местност „Мапи“, гр. Созопол, Община Созопол**».

След извършена проверка по наличната към момента в РИОСВ-Бургас цифрова информация и модели за разпространение на дюни природни местообитания по Черноморското крайбрежие е установено, че в имота **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 устройството на Черноморското крайбрежие.

*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.*

**ПАВЕЛ МАРИНОВ**

Директор на РИОСВ-Бургас



гр. Бургас, кв. 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)

