



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

Решение № БС-113-ЕО/

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-3661(4)/09.05.2025 г., допълнително представена информация от 30.06.2025 г., както и получени становища от Регионална здравна инспекция - Бургас с изх. № 10-138-1/21.05.2025 г. и Басейнова дирекция „Черноморски район“ с изх. № 05-10-1916/А3/10.07.2025 г.

РЕШИХ:

да не се извършва екологична оценка на план „Изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ I-12136, ПИ с идентификатор 67800.12.2399; УПИ II-12136, ПИ с идентификатор 67800.12.2400, УПИ III-12137, ПИ с идентификатор 67800.12.2396 и УПИ IV-12137, ПИ с идентификатор 67800.12.2395 по КК на гр. Созопол, м. „Алепу“, община Созопол“,

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: „АРКУТИНО ФРЕНДС“ ЕООД
ГР. БУРГАС, УЛ. „ЦАР СИМЕОН I“, № 3

Характеристика на плана:

За имотите, предмет на изменението на плана са налични следните обстоятелства:

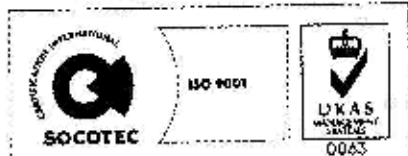
От директора на РИОСВ-Бургас е издадено Решение по ОВОС № БС-26-4/2005 г. за инвестиционно предложение „Изграждане на вилни сгради в поземлени имоти 012136 и 012137, местност „Алепу“, гр. Созопол, Община Созопол“, с възложител „Алепу“ ООД. Съгласно чл. 99, ал. 12 от ЗООС решението е загубило правно действие.

Със Заповед № 284/08.03.2005 на кмета на Община Созопол е одобрен ПУП-ПРЗ в обхват на поземлени имоти 012136 и 012137, местност „Алепу“, гр. Созопол, с параметри на застрояване: плътност на застрояване до 20%, Кинт до 0,6, като се обособяват четири нови УПИ I-12136, ПИ с идентификатор 67800.12.2399; УПИ II-12136, ПИ с идентификатор 67800.12.2400, УПИ III-12137, ПИ с идентификатор 67800.12.2396 и УПИ IV-12137, ПИ с идентификатор 67800.12.2395 по КК на гр. Созопол, м. „Алепу“, община Созопол.

С Решение № 7 от 22.06.2006 г. на Комисията по чл. 17, ал. 1, т. 1 от ЗОЗЗ е променено предназначението на 33098 кв.м земеделска земя, представляващо поземлени имоти 012136 и 012137, местност „Алепу“, гр. Созопол, Община Созопол за изграждане на „Вилни сгради“. Съгласно чл. 64а от Правилника за прилагане на Закона за опазване на земеделските земи, Решение № 7 от 22.06.2006 г. е загубило правно действие.

Съгласно представената информация желанието на заявителя е :

1. Да се изменени номерацията на имотите, както следва: УПИ I-12136 (ПИ с идентификатор 67800.12.2399) става УПИ I-12.2399, (ПИ с идентификатор 67800.12.2399), УПИ II-12136 (ПИ с



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
www.riosvbs.com



идентификатор 67800.12.2400) става УПИ II-12.2400 (ПИ 67800.12.2400), УПИ III-12137 (ПИ с идентификатор 67800.12.2396) става УПИ III-12.2396 (ПИ 67800.12.2396) и УПИ IV-12137 (ПИ с идентификатор 67800.12.2395) става УПИ IV-12.2395 (ПИ с идентификатор 67800.12.2395).

2. Да се промени устройствената зона, в съответствие с действащият ОУП на Община Созопол, като от устройствена зона за вилно застрояване - Ов, става устройствена зона за курорт и допълващи дейности - Ок4/5, с параметри на застрояване, както следва: Височина Н до 10.00м /3+Тет/, Пзастр. до 30%, Кплт до 1.0. имотите, предмет на плана са с начин на трайно ползване „за друг курортно-рекреационен обект“ и трайно предназначение на територията „зеделска“.

Във всички новообразувани УПИ се предвижда свободно застрояване, като на този етап не се предвижда инвестиционна инициатива. Информация за транспортният достъп, свързване с електрическата мрежа, свързване с водопроводната мрежа както и изграждане на канализация за отпадните води, ще бъде представена с проекта за инвестиционното предложение, което ще съдържа необходимата информация за параметрите на застрояването, както и броя на хората които ще посещават сезонно обектите.

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 урбанизирани 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.

Общата площ на имотите, предмет на настоящето решение е 32058 кв.м..

УПИ I-12136, ПИ с идентификатор 67800.12.2399; УПИ II-12136, ПИ с идентификатор 67800.12.2400, УПИ III-12137, ПИ с идентификатор 67800.12.2396 и УПИ IV-12137, ПИ с идентификатор 67800.12.2395 по КК на гр. Созопол, м. „Алепу“, община Созопол не попадат в защитена територия определена по реда на Закона за защитените територии, като най-близко е разположена защитена местност „Беглик тап – Ропотамо“ обявена със Заповед № РД-664 от 22.08.2012 г. (ДВ, бр. 70/2012 г.), изм. със Заповед № РД-105 от 05.02.2013 г., (ДВ, бр. 19/2013 г.) на министъра на околната среда и водите (бивша буферна зона на резерват „Ропотамо“, обявена със Заповед № 318 от 7.05.1992 г. на министъра на околната среда (ДВ, бр. 41 от 1992 г.). Попадат в защитени зони по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (Натура 2000 места) - защитена зона BG0001001 „Ропотамо“ за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, обявена със Заповед № РД-1042/17.12.2020 г. (ДВ, бр. 19/05.03.2021 г.), изменена и допълнена със Заповед № РД-727/28.09.2023 г. (ДВ, бр. 83/2023 г.) и двете на министъра на околната среда и водите и в защитена зона BG0002041 „Комплекс Ропотамо“ за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-82/03.02.2009 г. (ДВ, бр. 14/2009 г.), изменена и допълнена със Заповед № РД-722/28.09.2023 г. (ДВ, бр. 83/2023 г.) и двете на министъра на околната среда и водите. При извършената проверка за допустимост по реда на чл. 12, ал. 2 във връзка с чл. 37, ал. 2 от Наредбата за ОС се констатира, че изменението на плана е допустимо спрямо режима на защитени зони BG0001001 „Ропотамо“ и BG0002041 „Комплекс Ропотамо“, определени със заповедите им за обявяване и измененията и допълненията им.

На 08.05.2024 г. при извършване на проверка от РИОСВ е установено, че в части от поземлени имоти с идентификатори 67800.12.2399 и 67800.12.2400 и в терените на целите поземлени имоти с идентификатори 67800.12.2395, 67800.12.2396 са почистени от всякаква растителност - тревна, храстова и дървесна на площ от 24706,70 кв.м, като в рамките на тази площ е извършено внасяне и разстилане на земни маси, както и струпване на трошено-каменни фракции примесени с пръст в част от единия от имотите. Засегнатата територия попада в границите на две защитени зони, част от екологичната мрежа Натура 2000“, BG 0001001 „Ропотамо“ за опазване на природните



ISO 9001



0063

гр. Бургас, к-с Лазур, ул. „Перущица“ 67, ет.3, п.к.388

Тел: +359 56 813205, Факс: +359 56 813 200

e-mail: riqsvbs@unacs.bg

www.riqsvbs.com



екологичната мрежа Натура 2000“, BG 0001001 „Ропотамо“ за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, и BG 0002041 „Комплекс Ропотамо“ за опазване на дивите птици. В електронната система за Натура 2000, имотите са отразени като природно местообитание с код 91 МО „Балкано-папонски церово-горунови гори“, предмет на опазване в защитена зона „Ропотамо“ за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна. За извършеното нарушение е съставен АУАН 57/22.07.2024г.

След проверка по наличната към момента в РИОСВ-Бургас цифрова информация и модели за разпространение на дюнни природни местообитания по Черноморското крайбрежие е установено, че не се засяга площ с характеристика на пясъчни дюни.

Планът попада в обхвата на чл.2, ал.1, т.1 от Наредбата за ОС и подлежи на процедура по оценка за съвместимостта на плана с предмета и целите на опазване на защитените зони, която съгласно чл.37, ал. 3 от Закона за биологичното разнообразие се извършва чрез процедурата по екологична оценка по реда на Закона за опазване на околната среда.

МОТИВИ:

1. Реализирането на изменението на ПУП-ПРЗ е в съответствие с предвижданията на ОУП на община Созопол. Допустимите дейности съгласно предвиденото изменение не се променят.

2. Територията на четирите поземлени имота, попадаща в обхвата на изменението на ПУП-ПРЗ е почти изцяло антропогенно повлияна, с променена структура и оформен антропогенен ландшафт. Поземлените имоти граничат непосредствено с изградената и функционална част от Ваканционен комплекс „Свети Тома“, разположен на нос Хумата, включително и изградена пътна инфраструктура. В близост е разположен и ваканционен комплекс „Дюни“.

3. Предвид горното, от така заявения план не може да се очаква значително отрицателно въздействие върху местообитанията и видовете, предмет на опазване в най-близко разположената ЗМ „Беглик Таш - Ропотамо“.

4. Характерът на плана не предполага значително отрицателно въздействие върху фауната и флората, извън предмета на опазване на BG 0001001 „Ропотамо“ за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна и BG 0002041 „Комплекс Ропотамо“ за опазване на дивите птици.

5. След запознаване с приложената информация, въз основа на критериите по чл. 16 от Наредбата за ОС е направена преценка за вероятната степен на отрицателно въздействие върху защитените зони, съгласно която и на основание чл. 37, ал. 3 от Наредбата за ОС считам, че планът няма вероятност да окаже значително отрицателно въздействие върху защитена зона BG0001001 „Ропотамо“ и защитена зона BG0002041 „Комплекс Ропотамо“, поради следните мотиви:

- Площта е разглеждана в процедура по оценка на въздействието върху околната среда и е с одобрен ПУП-ПРЗ от 2005 г., като в настоящия момент е с трайно предназначение на територията „за друг курортно-рекреационен обект“. С представеното за разглеждане изменение на ПУП-ПРЗ за четирите имота се цели приравняване на показателите на застрояване в съответствие с допустимите за устройствена зона ОК4(5) /за курорт и допълващи дейности/ по действащия ИОУП на Община Созопол, който е одобрен със Становище по екологична оценка № 2-2/2014 г. на МОСВ. Предвид достигането на съответствие с плана от по-висока степен, на който е извършена оценка за съвместимост по отношение на устройствената зона и допустимите показатели, считам че с одобряване на изменението на ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатори 67800.12.2399, 67800.12.2400, 67800.12.2396 и 67800.12.2395 по КК на гр. Созопол не се достига до ново и различно въздействие от



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
www.riosvbs.com



вече оцененото върху целостта и структурата на защитени зони BG0001001 „Ропотамо“ и BG0002041 „Комплекс Ропотамо“.

- За територията има наличен ПУП с НТИ1 земеделска територия, която е почистена от всякаква растителност. С изпълнение на поставеното към настоящия документ условие, а именно на следващ етап да се изготви проект за озеленяване включващ видове от местната флора и с предимно дървесна растителност, считам че проекта ще се впише в цялостната визия на съседните имоти, съставлящи природно местообитание 91МО Балкано-панонски церово-горунови гори.

- С повишаване на допустимата плътност на застрояване от 20% на 30% при максимална височина 10 метра не се очаква допълнително отнемане или увреждане на местообитания на гнездящи птици, както и не се нарушава или ограничава сезонната миграция на мигриращите видове птици, включени в предмета на опазване на защитена зона BG0002041 „Комплекс Ропотамо“ за опазване на дивите птици.

- Предвид предмета на изменение на ПУП (привеждане в съответствие с ИОУП), с одобряването му, няма вероятност от пряко унищожаване на индивиди или допълнително отнемане на местообитания на видове от предмета на опазване на защитена зона BG0001001 „Ропотамо“, както и пресъскане на биокоридорни връзки.

- Съгласно действащия ОУП на община Созопол, на който е извършена екологична оценка и оценка за съвместимост, имотът попада в устройствена зона ОК4(5) с възможна смяна на предназначението за изграждане на сгради за отдих и курорт. Предвид съответствието с плана от по-висока степен, не се очаква одобряването на настоящото изменение на ПУП-ПРЗ да доведе до кумулативно въздействие със значителен отрицателен ефект върху популациите на диви птици и местообитанията им. природни местообитания, видове и местообитания на видове, включени в предметите на опазване в гореописаните защитени зони.

6. В последващ етап на изготвяне на инвестиционен проект ще бъде отчетена степента на съответствие на инвестиционното предложение с показателите в ОУП за застрояване и възстановяване в необходимата площ на местообитание 91МО.

7. Съгласно становище на БДЧР-Варна с изх. № 05-10-1916/A3/ от 10.07.2024 г., реализацията на предвидените дейности, свързани с изработване на проект за им ПУП-ПРЗ в обхвата на УПИ I -12136, ПИ с идентификатор 67800.12.2399, УПИ II-12136, ПИ с идентификатор 67800.12.2400, УПИ III-12137, ПИ с идентификатор 67800.12.2396 и УПИ IV-12137, ПИ с идентификатор 67800.12.2395 по КК на гр. Созопол, местност Алепу, община Созопол са допустими съгласно действащите планове за управление на водите ПУРВ 2022 – 2027 г. и ПУРИ 2022 – 2027 г. и нямат вероятност да окажат значително въздействие върху водите и водните екосистеми, при спазване на забраните и ограниченията, свързани с действащата нормативна уредба, както и описаните мерки от настоящото становище.

• Предвидените дейности по изменение на ПУП-ПРЗ не попадат в обхвата на пояси на санитарно-охранителни зони около водоизточници и съоръжения за питейно-битово водоснабдяване и около водоизточници на минерални води, използвани за лечебни, профилактични, питейни и хигиенни нужди.

• Имотите на ПУП - ПРЗ не граничат с воден обект – публична държавна собственост, от което не произгичат съответните забрани и ограничения, съгласно ЗВ.

• Имотите на ПУП - ПРЗ не попадат в обхвата на определен район със значителен потенциален риск от наводнения /РЗРН/ към ПУРН 2022-2027 г.

7. Съгласно становище на Регионална здравна инспекция-Бургас с изх. № 10-138-1/21.05.2025 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



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
www.riosvbs.com



очаква здравен риск при осъществяване на плана, при спазване на условието, заложено в становището, копие от което се прилага към решението.

ПРИ СПАЗВАНЕ НА СЛЕДНИТЕ УСЛОВИЯ, МЕРКИ И ОГРАНИЧЕНИЯ:

1. Инвестиционни предложения, произтичащи от плана, попадащи в обхвата на Приложение 1 и/или Приложение 2 от ЗООС или извън тях, но попадащи под разпоредбите на чл.31 от ЗБР, подлежат на оценка за съвместимост с предмета и целите на опазване на защитените зони и могат да бъдат одобрени само след положително решение/становище по ОВОС/ЕО/ОС или писмо постановено при условията на чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС и при съобразяване с препоръките в извършените оценки, както и с условията, изискванията и мерките разписани в решението/становището/писмо.

2. На следващ етап, при изготвяне на ландшафтен проект/проект за озеленяване, същия да се разработи единствено с видове от местната флора, като се даде приоритет на дървесната растителност съставляваща природно местообитание 91МО Балкано-папонски церово-горунови гори, с цел вписване в съседните терени. Във връзка с това възложителят следва задължително да заложи мерки за възстановяване на природното местообитание в максимално възможен обхват в рамките на зоните за озеленяване, съгласно функционалното предназначение и устройствени показатели, посочени в действащия Общ устройствен план.

3. Да се спазва условието, заложено в становище на РЗИ-Бургас с изх. № 10-38-1/21.05.2025 г., копие от което се прилага към придружително писмо за предоставяне на настоящото решение.

4. Да се спазват условията, заложени в становище на БДЧР с изх. № 05-10-1916/А3/ от 10.07.2025 г., копие от което се прилага към придружително писмо за предоставяне на настоящото решение.

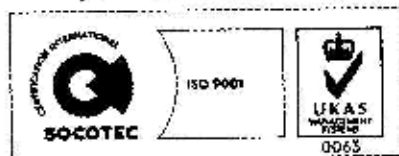
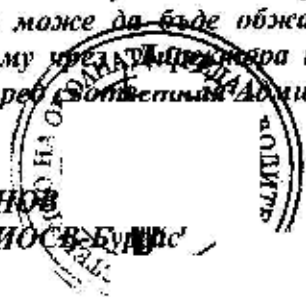
Настоящото решение № БС-ЕО/2025 г. за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка на „Изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ I-12136, ПИ с идентификатор 67800.12.2399; УПИ II-12136, ПИ с идентификатор 67800.12.2400, УПИ III-12137, ПИ с идентификатор 67800.12.2396 и УПИ IV-12137, ПИ с идентификатор 67800.12.2395 по КК на гр. Созопол, м. „Алепу“, община Созопол“, 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 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 компетентен Административен съд по реда на чл. 133 от АПК.

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
www.riosvbs.com

