



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

РЕШЕНИЕ № БС-119-ПР/ 22. 10. 2025

за преценяване на необходимостта от извършване на оценка на въздействието върху околната среда

На основание чл. 93, ал.1, т.1 във връзка с ал.3 и ал.6 от Закона за опазване на околната среда, чл. 7, ал. 1, чл. 8, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка на въздействието върху околната среда (Наредбата по ОВОС), чл. 31 ал. 4 и ал. 6 от Закона за биологичното разнообразие (ЗБР), чл.2, ал.1, т.1, чл.4, чл.6а, т.2, чл. 40, ал. 4 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка на съвместимостта на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените зони (Наредбата по ОС) и представена писмена документация от възложителя по приложение № 2 към чл. 6, от Наредбата за ОВОС и по чл.10, ал.1 и 2 от Наредбата за ОС с вх. № ПД-1949(3) от 30.06.2025 г. и допълнителна информация от 06.08.2025 г., както и получени становища от Регионална здравна инспекция, гр. Бургас (РЗИ-Бургас) с изх. № 10-201-5/10.09.2025 г. и Басейнова дирекция „Черноморски район“ с изх. № 05-10-1985/А1/ от 07.07.2025 г., в съответствие с изискванията на Орхуската конвенция за осигуряване на достъп до информация, участие на обществеността, неправителствените организации и гражданите в процеса на вземане на Решения и достъп до правосъдие по въпроси на околната среда

РЕШИХ

да не се извършва оценка на въздействието върху околната среда за инвестиционно предложение „Изграждане на вилни сгради за собствени нужди в ПИ с идентификатор 67800.7.705 по КК на гр. Созопол, местност „Буджака“, община Созопол“, което няма вероятност да окаже значително отрицателно въздействие върху околната среда, природните местообитания, популации и местообитания на видове, предмет на опазване в защитените зони и човешкото здраве

Възложител: „ЛИВЪРИДЖ АКАУНТИНГ“ ООД
ГР. БУРГАС, ЖК. „ЛАЗУР“, БЛ. 46, ВХ. 5, ЕТ. 6

Кратко описание на инвестиционното предложение:

С инвестиционното предложение се предвижда изграждане на вилни сгради за собствени нужди в поземлен имот с идентификатор 67800.7.705 (предишен идентификатор 67800.7.36) по КК на гр. Созопол, местност „Буджака“, община Созопол. Възложителят не уточнява броя на вилните сгради, които ще бъдат изградени в имота.

В обхвата на ПИ с идентификатор 67800.7.705 (предишен идентификатор 67800.7.36) по КК на гр. Созопол, местност „Буджака“, община Созопол са издадени:

– Решение № БС-295-ПР/2005г. за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка, Директорът на РИОСВ-Бургас е постановил да не извършва ОВОС за



гр. Бургас, к-е Лазур, ул. „Перущица“ 67, ет.3, п.к.388
Тел: +359 56 813205, Факс: +359 56 813 200
e-mail: riovhs@unacs.bg
www.riovhs.com



инвестиционно предложение „Изграждане на вилна сграда в имот № 007036, местност „Буджака“, землище гр. Созопол, община Созопол“;

– Заповед № 1371/25.11.2005 г. на Кмета на Община Созопол, за имота е одобрен Подробен устройствен план, изработен с цел провеждане на процедура по промяна предназначението на земеделска земя, представляваща неурегулиран поземлен имот № 007036 в м. „Буджака“, землище гр. Созопол и се обособява УПИ Х 7036 за изграждане на вилни сгради за собствени нужди при плътност на застрояване 20% и Нмакс. = 7,00м;

– Решение № 3 от 01.03.2006 г. на Комисията по земеделски земи по чл. 17, ал. 1, т. 1 от ЗОЗЗ към Министерството на земеделието и горите променя предназначението на 3813 кв.м земеделска земя, имот № 007036 за неземеделски нужди и утвърждава площадка /граде/ за проектиране вилни сгради, по влязъл в сила ПУП;

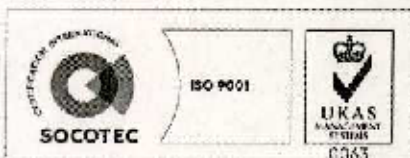
– Становище с изх. № УТ-2119-42-1/01.04.2025 г. на Община Созопол, по действащия ОУП на Община Созопол, одобрен със Заповед № РД-02-14-539 от 13.07.2016г. на Министъра на РРБ (обн. в ДВ бр. 59 от 29 юли 2016г.), ПИ 67800.7.705 попада в охранителна зона „Б“ от ЗУЧК и в рекреационна устройствена зона за вилен отдиш с особена териториалноустройствена защита Ов1 (116*), с възможна смяна на предназначението за изграждане на вилни сгради, при параметри на застрояване за зона „Б“ - Плътност на застрояване макс. 20%, Кота корниз Н макс. = 7,0 метра, Кинт макс. = 0,8 и минимална площ за озеленяване 50%, като ½ от нея да е отредена за дървесна растителност. За ПИ с идентификатор 67800.7.705 по КК на гр. Созопол няма издавано разрешение за строеж и не са изпълнени разпоредбите на чл. 157, ал. 1 от ЗУТ и съгласно разпоредбите на чл. 64а, ал. 1, т. 2 и т. 3 от ППЗОЗЗ, Решение № 3 от 01.03.2006 г. на Комисията по земеделски земи по чл. 17, ал. 1, т. 1 от ЗОЗЗ е загубило правно действие и актуалният статут на ПИ с идентификатор 67800.7.705 по КК на гр. Созопол, местност „Буджака“, община Созопол е „земеделска територия“.

Инвестиционното предложение попада в обхвата на т. 10 „Инфраструктурни инвестиционни предложения“, буква „б“ „за урбанизирано развитие, включително строителство на търговски центрове и паркинги“ от Приложение 2, към чл. 93, ал. 1, т. 1 и 2 на ЗООС и съгласно чл. 81, ал. 1, т. 2 подлежи на процедура по преценяване на необходимостта от извършване на ОВОС, поради което същото подлежи на процедура по оценка за съвместимостта му с предмета и целите на опазване на защитените зони по реда на чл. 31, ал. 4, във връзка ал.1 от Закона за биологичното разнообразие и чл. 2, ал. 1, т. 1 от Наредбата за ОС. Съгласно чл. 93, ал. 3 от ЗООС, компетентен орган за произнасяне с решение с директорът на РИОСВ-Бургас.

Теренът не попада в границите на защитена територия, по смисъла на Закона за защитените територии, но попада в границите на защитена зона, определена по реда на Закона за биологично разнообразие (Натура 2000) - 33 BG0002077 „Бакърлъка“ за опазване на дивите птици, обявена със Заповед №РД-530/26.05.2010г. (ДВ, бр. 49/2010г.), изменена и допълнена със Заповед за поправка на очевидна фактическа грешка в заповедта за обявяване №РД-563/22.07.2014г. (ДВ, бр. 67/12.08.2014г.), и Заповед №РД-723/28.09.2023г. (ДВ, бр. 83/03.10.2023г.), всички на министъра на околната среда и водите.

При извършената проверка за допустимост по смисъла на чл. 12, във връзка с чл. 2 от Наредбата за ОС се установи, че инвестиционното предложение е допустимо спрямо режима на защитената зона, определен със заповедта за обявяването ѝ.

Инвестиционното предложение, като предмет на оценка на въздействието върху околната среда (ОВОС), попада под разпоредбите 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 (обн., ДВ. бр. 73 от 2007г., посл. изм. и доп. ДВ. бр. 94 от 2012 г.), наричана по-нататък „Наредбата за ОС“,



гр. Бургас, к-с Лазур, ул. „Перущица“ 67, ет.3, п.к.388
Тел.: +359 56 813205, Факс: +359 56 813 200
e-mail: riovbs@unacs.bg
www.riovbs.com



поради което за него следва да бъде извършена оценка за съвместимостта му с предмета и целите на опазване на защитените зони по реда на Глава трета от същата.

След анализ на представената документация и на основание чл.40, 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 с гореописаното инвестиционно предложение няма вероятност да се окаже значително отрицателно въздействие върху природните местообитания, популации и местообитания на видове предмет на опазване в горещитираната защитена зона, поради следните

МОТИВИ:

1. Характеристика на инвестиционни предложения: размер, засегната площ, параметри, мащабност, обем, производителност, обхват; взаимовръзка и кумулиране с други съществуващи и/или одобрени инвестиционни предложения оформление на инвестиционното предложение в неговата цялост; използване на природни ресурси, земните недра, почвите, водите и на биологичното разнообразие; генериране на отпадъци замърсяване и вредно въздействие; риск от големи аварии и/или бедствия, които са свързани с инвестиционното предложение, включително причинени от изменението на климата, в съответствие с научните познания; рисковете за човешкото здраве:

1. Инвестиционното предложение е свързано с изграждане на вилни сгради за собствени нужди в ПИ с идентификатор 67800.7.705 по КК на гр. Созопол, местност „Буджака“, община Созопол. Имотът е с площ 3530 кв. м.

2. Естеството на прилаганите дейности не предполага замърсяване на подземните и повърхностни води в района.

3. Предвидените дейности не предполагат замърсяване на почвите, водите и атмосферния въздух в района, както по време на строителството, така и по време на експлоатацията на сградите.

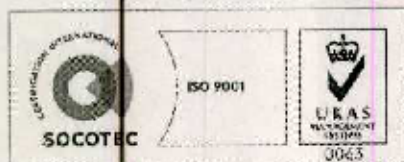
4. Транспортния и пешеходен достъп до имота ще се осъществява по новопроектирана улична мрежа от юг.

5. За осигуряване на обекта с питейно-битово водоснабдяване и отвеждане на отпадъчните води, ще се използва съществуващата селищна водопроводна и канализационна мрежа като за целта ще се сключи договор с „ВиК“ ЕАД гр. Бургас.

Община Созопол е титуляр на издадено от Директора на БДЧР Разрешително №23340003/31.08.2011г., последно продължено и изменено 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.

6. Съгласно получено становище на РЗИ-Бургас с изх. № 10-201-5/10.09.2025 г., представената информация съдържа информация по отношение на степента на значимост на въздействието и риска за човешкото здраве, с които възложителят е доказал, че не се очаква здравен риск при осъществяване на инвестиционното предложение, при спазване на условията, заложиени в становището.

II. Местоположение на инвестиционното предложение: съществуващо и одобрено земеползване относителното изобилие, достъпност, качество и възстановителна способност на природните богатства (включително почва, земни недра, вода и биологично разнообразие) в района и неговите подпочвени пластове; абсорбиционен капацитет на природната среда, като се вземат предвид: мочурища, крайречни области, речни устия; крайбрежни зони и морска околна среда; планински и горски райони; защитени със закон



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



територии; засегнати елементи от Националната екологична мрежа; територии, свързани с инвестиционното предложение, в които нормите за качество на околната среда са нарушени или се смята, че съществува такава вероятност; гъстонаселени райони; ландшафт и обекти с историческа, културна или археологическа стойност; територии и/или зони и обекти със специфичен санитарен статут или подлежащи на здравна защита:

1. ИП не засяга пряко защитена територия (ЗТ) по смисъла на Закона за защитените територии. Най-близко разположената ЗТ – защитена местност (ЗМ) „Колокита“ е на разстояние 75 м по права въздушна линия. Всички дейности и въздействия, свързани с реализирането и експлоатацията на ИП са достатъчно отдалечени от ЗМ „Колокита“ и не са в противоречие с режима на опазването ѝ.

2. След извършена проверка по наличната към момента в РИОСВ-Бургас цифрова информация и модели за разпространение на дюпши природни местообитания по Черноморското крайбрежие е установено, че имотът не попада в пясъчни дюни.

3. Не се очаква значително отрицателно въздействие върху защитените територии и биологичното разнообразие в района, извън предмета на опазване на защитена зона „Бакърлъка“.

4. Предвидените дейности 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 с код BG2BS000C1011 и наименование „от нос Акин до нос Маслен нос“, определено в добро екологично и непостигащо добро химично състояние. За тялото са поставени следните цели: Поддържане на добро екологично състояние; Намаляване концентрацията на живак; Поддържане на добро състояние по ПВ, за които не са установени превипения.

- Подземно водно тяло с код BG2G00000K2035 и наименование „Пукнатинни води в горна креда, Бургаска вулканична зона, южно от Бургас“, определено в добро количествено и добро химично състояние. За тялото са поставени следните цели: Запазване на добро химично състояние; Запазване на добро количествено състояние.

- Територията на ПИ попада в зона, в която водите са чувствителни към биогенни елементи: чувствителна зона и уязвима зона (Южна), съгласно чл. 119а, ал. 1, т. 3 от ЗВ.

- ПИ не попада в зони за защита на водите по чл. 119а, ал. 1 т. 2, 4, 5 от ЗВ.

- ПИ попада в пояс III на СОЗ около минерален водоизточник Б-20, Б-88 и минерално находище „Съдисво“, учредена със Заповед №РД-877/25.08.2004 г. на министъра на околната среда и водите.

- ИП не попада в обхвата на определен район със значителен потенциален риск от наводнения към ПУРН 2022-2027 г.

III. Типа и характеристиките на потенциалното въздействие върху околната среда: степента и пространствения обхват на въздействието (като географски район и брой на населението, които е вероятно да бъдат засегнати); естеството на въздействието; трансграничния характер на въздействието; интензивността и комплексността на въздействието, вероятността за въздействие; очакваното настъпване, продължителността, честотата и обратимостта на въздействието; комбинирането с въздействия на други съществуващи и/или одобрени инвестиционни предложения; възможността за ефективно намаляване на въздействиата:

1. Имота в който ще се реализира ИП се намира в територия с наличие на урбанизация, а инвестиционното предложение съответства на предвижданията на действащият ОУП на

Община Созопол - попада в рекреационна устройствена зона Ов1(116*) - за вилен отдиш, с особена териториално устройствена защита, за опазване и социализация на ИКН, съгласно становище на Община Созопол.

2. Характера на ИП не предполага замърсяване на околната среда с опасни и вредни за флората и фауната вещества и отпадъци. Въздействията от реализирането му са с ограничен териториален обхват, без да се засягат естествени природни местообитания и консервационно значими видове.

3. Имотът заема едва 0.381 ха площ, което е пренебрежимо малко спрямо общата площ на 33 BG0002077 „Бакърлъка“ – 33 507,892 за опазване на дивите птици, като с реализацията на ИП не се очаква да настъпят нови негативни въздействия върху структурата и функциите ѝ.

4. Сегашното състояние и вида на територията – в близост до урбанизирана територия не представлява естествени обитания на птици, включени в Приложение 1 на Директива 79/409/ЕЕС и реализирането на ИП не би довело до промяна във видовия състав на птиците, приоритетни за опазване в защитената зона.

5. Няма вероятност реализацията на ИП да доведе до съществено изменение на нивата на шум и безпокойство, и до намаляване на числеността или промяна на състава на видовете, опазвани и придържащи се към акваториалната част, приоритетна за опазване в защитената зона.

6. Вероятността от възникване на кумулативни въздействия за инвестиционни предложения, планове и програми попадащи в 67800.7.36 местност „Буджака“ гр. Созопол, община Созопол, и в рекреационна устройствена зона за вилен отдиш – Ов1 (116*) по ИОУП на община Созопол, са прецизирани със Становище по ЕО № 2-2/2014 на МОСВ. Имотът попада в охранителна зона „Б“ от ЗУЧК, по действащия ОУП на Община Созопол, като с предвидената плътност на застрояване - 20%, ниската височина на строителство - кота корниз П мак. = 7,00 метра и големия процент за озеленяване мин. 50%, няма да създаде предпоставка за *трайното и необратимо прогонване на видовете, предмет на опазване в защитената зона, както няма да доведе до изменение в структурата и числеността на популациите им.*

7. Всички дейности ще бъдат осъществени в територия, която вече е подложена на антропогенен натиск. Предвид това не се очаква да настъпи ново и различно по вид въздействие върху предмета на опазване в гореописаната защитена зона.

8. Площта, предвидена за реализиране на инвестиционното предложение не засяга типове биотопи определени по проект „CORINE-Biotopes“, включващи – част от общоевропейската програма „CORINE“, както и рамсарски места с международно значение, включени в Рамсарската конвенция за влажните зони.

9. За всички видове птици, включени в предмета на опазване на защитена BG0002077 „Бакърлъка“ за опазване дивите птици не се очаква снижаване на съществуващия праг, определящ природозащитното им състояние.

10. Не се предвижда прокарване на пътища и осъществяването на дейности извън границите на имота. Очаква се генерираните при реализацията на инвестиционното предложение, вид и количества шум и отпадъци да не надвишават значително същите към момента, поради което няма да доведат до значително увеличаване на безпокойството върху предмета и целите на опазване в защитената зона, в която попада.

11. Съгласно становище на БДЧР-Варна с изх. № 05-10-1985/A1/ от 07.07.2025 г., реализирането на инвестиционното предложение е допустимо спрямо ПУРБ 2022-2027 г. и ПУРН 2022-2027 г., Закона за водите и подзаконовите нормативни актове, при спазване на условията, заложиени в становището.

12. Реализацията на инвестиционното предложение не предполага трансгранично въздействие, поради естеството на дейността и местоположението на площадката спрямо границите на Република България.

IV. Обществен интерес към инвестиционното предложение:

1. Съгласно изискванията на чл. 4, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за ОВОС възложителят и компетентният орган РИОСВ-Бургас са обявили инвестиционното предложение.

2. Съгласно изискванията на чл. 95, ал. 1 от Закона за опазване на околната среда компетентният орган е уведомил писмено кмета на Община Созопол, чиято територия е засегната от осъществяването на инвестиционното предложение, а чрез него и засегнатото население.

3. В изпълнение на чл. 6, ал. 9 от Наредбата за ОВОС е осигурен обществен достъп до информацията по Приложение № 2 от Наредбата, както следва:

- от компетентния орган, чрез интернет страницата на РИОСВ-Бургас;
- от Община Созопол, на чиято територия ще се осъществи инвестиционното предложение.

4. С писмо с изх. № ЕО-Сз-1070-1/18.07.2025 г. Кмета на Община Созопол уведомява РИОСВ-Бургас, че информацията за преценяване на необходимостта от извършване на ОВОС е оповестена чрез поставяне на съобщение на информационното табло и на интернет страницата на Община Созопол за най-малко 14 дни с цел изразяване на становища от заинтересовани лица, като в резултат не са постъпили жалби, възражения и становища.

5. Към момента на изготвяне на настоящото решение в РИОСВ-Бургас няма постъпили жалби, възражения и становища срещу реализацията на инвестиционното предложение.

ПРИ СПАЗВАНЕ НА СЛЕДНИТЕ УСЛОВИЯ, МЕРКИ И ОГРАНИЧЕНИЯ:

1. В частта за озеленяване при проектирането и реализирането на обекта да се използват характерни за района, местни растителни видове. Да не се предвиждат и използват инвазивни чужди видове (ИЧВ) растения, включени в приложения Списък към Регламент (ЕС) №1143/2014 г. на Европейския парламент и на съвета, както и в Списъка на десетте ИЧВ растения, които са най-голяма заплаха в България, включително и други ИЧВ като Гледичия (*Gleditsia triacanthos* L.) и Китайски мехурник (*Koeleria paniculata*), които са доказали лесно самовъзобновяване и приспособимост в зелените площи на населените места и извън тях (https://drive.google.com/file/d/1v7A0sm2gNXO6S2xLicFEum0_4SXn05Yb/edit).

2. Да се спазят минималните изисквания за озеленяване – 50%, като ½ от нея да е отредена за дървесна растителност. За препоръчителното озеленяване да се използват само местни растителни видове и да не се допуска внасяне на инвазивни, нехарактерни за района видове, както и да не се използват химически торове и пестициди.

3. Да се спазва условието, заложено в становище на РЗИ-Бургас с изх. № 10-201-5/10.09.2025 г., копие от което се прилага към придружително писмо за предоставяне на настоящото решение.

4. Да се спазват условията, заложи в становище на БДЧР с изх. № 05-10-1985/A1/ от 07.07.2025 г., копие от което се прилага към придружително писмо за предоставяне на настоящото решение.

Настоящото решение се отнася само за конкретно заявеното предложение и в посочения му капацитет, същото не отменя задълженията на възложителя по Закона за



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



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 инвестиционното предложение, на възложителя или на някои от обстоятелствата, при които е било издадено настоящето решение, възложителят/новият възложител трябва да уведоми РИОСВ гр. Бургас своевременно.

Съгласно чл. 93, л. 8 от ЗООС решението губи правно действие, ако в срок 5 години от датата на издаването му не е започнато осъществяване на инвестиционното предложение.

Заинтересованите лица могат да обжалват решението в 14 дневен срок от съобщаването му по реда на чл. 133 от Административно-процесуалния кодекс чрез Директора на РИОСВ Бургас пред Министъра на ОСВ и съответния Административен съд.

ПАВЕЛ МАРИНОВ
Директор на РИОСВ-Бургас



гр. Бургас, к-с Лаазур, ул. „Перуцица“ 67, ет.3, п.к.388
Тел: +359 56 813205, Факс: +359 56 813 200
e-mail: riosvbs@unacs.bg
www.riosvbs.com

