



## РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

ИЗХ. № ПД-3502 (9)

ГР. БУРГАС 25. 04. 2024

ДО

„ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ

БУЛ. „ЧЕРНИ ВРЪХ“ № 51Б

ГР. СОФИЯ

КОПИЕ ДО

ОБЩИНА СОЗОПОЛ

**Относно:** план „Изменение на ПУП-ПЗ за УПИ ХХХІІІ-35.180 (ПИ с идентификатор 67800.35.180 по КК, стар идентификатор 67800.35.139), м. „Санта Марина“, землище на гр. Созопол, община Созопол“, с възложител: „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ

Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-3502(8)/2024г. в РИОСВ-Бургас за цитирания план, 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:

„Изменение на ПУП-ПЗ за УПИ ХХХІІІ-35.180 (ПИ с идентификатор 67800.35.180 по КК, стар идентификатор 67800.35.139), м. „Санта Марина“, землище на гр. Созопол, община Созопол“ попада в обхвата на чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС.

За ПИ с идентификатор 67800.35.180 (стар идентификатор 67800.35.139), предмет на плана има издадени:

- Становище по екологична оценка № БС-3-6/14.12.2022 г., от Директора на РИОСВ-Бургас, с което е съгласувала „Изработване на ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатор 67800.35.139 по КК на гр. Созопол, м. „Санта 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 идентификатор 67800.35.135 по КК на гр. Созопол, м. „Санта Марина“, община Созопол, с цел обособяване на 2 нови УПИ с отреждане „за сгради за курорт и допълващи дейности“ и „за КОО“. Имотите попадат в границата на ЗЗ BG0002077 „Бакърлъка“ за опазване на дивите птици. В издаденото становище е разгледано и оценено въздействието върху предмета на опазване на зоната, чрез доклад по оценка за съвместимост. Съгласно писмо с изх. № ПД-1554,1555/28.03.2023г. на Директора на РИОСВ-Бургас, Становището по екологична оценка № БС-3-6/14.12.2022 г., е влязло в сила на 29.12.2022г.

- Заповед № 8-Z-97/24.01.2023 г. на Кмета на Община Созопол, с която е одобрен ПУП-ПРЗ в обхват на имота, с обособяване на УПИ ХХХІІІ-35.139 по плана на



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)





град Созопол и отреждане „за сгради за курорт и допълващи дейности“ в устройствена зона Ок4/8, с установени градоустройствени показатели: Височина – до 10,00м, Плътност – до 30%, Кинт – до 1.0 и Озеленяване – мин. 50%, като ½ от нея е осигурена за дървесна растителност.

- Писмо с изх. № ПД-3502/19.01.2024г., издадено от Директора на РИОСВ-Бургас за „Изменение на ПУП-ПЗ за УПИ XXXIII-35.139 (ПИ с идентификатор 67800.35.180 по КК, стар идентификатор 67800.35.139), м. „Санта Марина“, землище на гр. Созопол, община Созопол“, с възложител: „Феърплей Пропъртис“ АДСИЦ, с което е определено, че предложеното изменение на плана 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 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 и че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС. С писмото е разгледано промяна в отреждането на имота от „за сгради за курорт и допълващи дейности“ в „за жилищни сгради, етажен паркинг и подземен паркинг-гараж“ и промяна на номерацията на УПИ от УПИ XXXIII-35.139 на УПИ XXXIII-35.180.

С настоящото изменение на плана се предвижда промяна в отреждането на УПИ XXXIII-35.180 (ПИ с идентификатор 67800.35.180 по КК) от „за жилищни сгради, етажен паркинг и подземен паркинг-гараж“ в „апартаментен туристически комплекс с етажен паркинг-гараж“. Не се променят градоустройствените показатели за имота.

Предвид наличните данни Ви уведомявам, че предвиденото изменение на плана 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 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.

Имотът, предмет на плана не попада в границите на защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии. Попада в защитена зона по смисъла 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. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС се установи, че планът е допустим спрямо режима на защитената зона, определен със заповедта за обявяването и изменението ѝ.

Предвид гореизложеното, отчитайки местоположението на имота, приключилите процедури, действащото Становище по екологична оценка № БС-3-6/14.12.2022 г., и характера на плана (промяна в отреждането на имота), считам че при одобряването му няма вероятност от отрицателно въздействие върху посочената по-



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)





горе защитена зона. 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.**

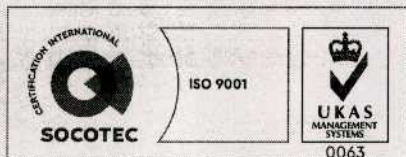
След извършена проверка по наличната към момента в РИОСВ-Бургас цифрова информация и модели за разпространение на дюнни природни местообитания по Черноморското крайбрежие е установено, че **в имота няма пясъчни дюни.** Настоящото становище по отношение на пясъчните дюни, предвид Заповед № РД-299/29.03.2013г. на Министъра на околната среда и водите, следва да се счита и като становище по смисъла на §25, ал.3 на Закона за устройство на Черноморското крайбрежие.

*Настоящото писмо се отнася само за заявените параметри на плана 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 плана 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, 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)



