



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Министерство на околната среда и водите
Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

Решение № БС-103-ЕО/2026 г.

За препеняване 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), представяща писмена документация, съгласно чл. 8а от НУРИЕОПП с вх. № ПД-3961(2)/16.01.2026 г., постъпила допълнителна информация от 28.07.2026 г., както и получени становища от Регионална здравна инспекция - Бургас с изх. № 10-25-3/19.08.2026 г. и Басейнова дирекция „Черноморски район“ с изх. № 05-10-18-3/12.08.2026 г.

РЕШИХ:

да не се извършва екологична оценка на план „Изработване на ПУП-ПРЗ в обхвата на ПИ с идентификатор 67800.53.57 по КК на град Созопол, местност „Мапи“, община Созопол с цел обособяване на седем нови УПИ и изработване на ПУП-ПУР за нова улица за осигуряване на транспортен достъп и трасе на техническата инфраструктура до новообразуваните УПИ“

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: „ВИ БИ ЕС ПРОЦЪРТИС“ ЕООД
ГР. ЧЕРНОМОРЕЦ, УЛ. „РИЛА“ № 5

Характеристика на плана:

Изработването на ПУП-ПРЗ в обхвата на ПИ с идентификатор 67800.53.57 по КК на град Созопол, местност „Мапи“, община Созопол е с цел урегулиране на имота и обособяване на седем нови УПИ: УПИ XIX-53.57 с площ 619 кв. м с отреждане „за жилищни функции“, УПИ XX-53.57 с площ 548 кв. м с отреждане „за жилищни функции“, УПИ XXI-53.57 с площ 584 кв. м с отреждане „за жилищни функции“, УПИ XXII-53.57 с площ 586 кв. м с отреждане „за жилищни функции“, УПИ XXIII-53.57 с площ 553 кв. м с отреждане „за жилищни функции“, УПИ XXIV-53.57 с площ 560 кв. м с отреждане „за жилищни функции и трафопост“ и УПИ XXV-53.57 с площ 1669 кв. м с отреждане „за жилищни функции“ с предвидено ново свободно застрояване във всички новообразувани УПИ.

Изработването на ПУП-ПУР за нова улица е с цел осигуряване на транспортен достъп и трасета на техническата инфраструктура до всички новообразувани УПИ. Новата задънена улица-тупик ще бъде с широчина 5,00 м /пътно платно 3,50 м и едностранен тротоар 1,50 м/ с о.т. 213а, о.т. 213б и ще бъде обвързана с уличната регулация, с която ПИ с идентификатор 67800.53.57 по КК граничи-о.т. 212-о.т 213-о.т. 204. От имота ще бъдат отдадени 647 кв. м за обособяване на улица.

Съгласно Скица на поземлен имот № 15-2776055-17.10.2025 г., издадена от АГКК, ПИ с идентификатор 67800.53.57 по КК на гр. Созопол, местност „Мапи“, община Созопол е с площ 5766 кв.м, трайно предназначение на територията: земеделска и НТП: друг вид пива.

Съгласно Становище УТ-2119-130-1/23.10.2025г., издадено от Гл. архитект на община Созопол, ПИ 67800.53.57, местност „Мапи“, землище на гр. Созопол по



ИАС
ISO 9001:2015

Certificate No: BG133001411

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



действащия ОУП на Община Созопол имота попада в охранителна зона „Б“ от ЗУЧК и в устройствена зона за курорт и допълващи дейности, с превантивна териториално устройствена защита-ОК₄(12), с отрезждане за изграждане на сгради за отпих и курорт, с параметри на застрояване за охранителна зона „Б“ от ЗУЧК-Плътност на застрояване мак. 30%, кота корниз Н мак. = 10,00 м, К нит. мак. = 1,0 и минимална площ за озеленяване 50%, като 1/2 от нея да е за дървесна растителност.

С писмо с изх. № ТД-2703-5/20.07.2026 г. на „ВиК“ ЕАД – Бургас Възложителят удостоверява, че за водоснабдяване и отводняване на ПИ с идентификатор 67800.53.57 по КК на гр. Созопол, м. „Мапи“, община Созопол се предвижда бъдещо проектиране и изграждане на улични ВиК проводи. Новопроектираният уличен водопровод ще е с водовземање от съществуващ питеен водопровод етернит ф80. Отвеждането на отпадъчните води от имота е предвидено в два етапа: на I етап се предвижда отпадъчните води от обекта да се отвеждат в задържателен резервоар, на II етап се предвижда изграждане на улична канализация със заустване към проектна улично канализация РР ф315, предвидена за изграждане по РПИП. На следващ етап на проектиране ще се прецизират и определят оразмерителните водни количества за питейни и противопожарни нужди, диаметри и всички други подробности данни, които следва да се съгласуват с ВиК дружеството.

Предвижда се битово-фскалните отпадъчните води на първи етап да се отвеждат към локални пречиствателни съоръжения (по едно във всяко УПИ), след което условно чистите води след ЛПСОВ ще се заустват в новопроектирани полиетиленови резервоари, които ще се източват периодично и отпадъчните води ще се транспортират до ПСОВ.

Съгласно чл. 2, ал. 2, т. 1 от Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми (НУРИЕОПП) предложението ПУИ-ПРЗ и ПУИ-ПУР попада в обхвата на т. 9.1 от Приложение № 2 на НУРИЕОПП и подлежи на преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка по реда на НУРИЕОПП.

ПИ с идентификатор 67800.53.57 по КК, м. „Мапи“, гр. Созопол, Община Созопол не попада в границите на защитена територия, по смисъла на Закона за защитените територии.

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.

ПИ с идентификатор 67800.53.57 по КК, м. „Мапи“, гр. Созопол, Община Созопол попада в границите на защитена зона, определена по реда 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.37, ал.2 от Наредбата за ОС се установи, че одобряването на плана е допустимо спрямо режима на защитената зона, определен със заповедта за обявяването и изменението и допълнението ѝ.

Настоящата информация се разглежда на основание чл. 37, ал. 1 във връзка с 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 (Наредба за ОС, ПМС №201/2007 г., обн. ДВ, бр.73/2007 г., с посл. изм.).



ИТА

ISO 9001:2015

Certificate No: 80/17662/141

гр. Бургас, к-с Лазур, ул. „Церушица“ 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



На основание чл. 37, ал. 3 от Наредбата за ОС, въз основа на критериите по чл. 16 от нея е направена преценка за вероятната степен на отрицателно въздействие върху защитените зони, съгласно която плана **няма вероятност да окаже значително отрицателно въздействие** върху дивите птици и местообитанията им, предмет на опазване в защитена зона BG0002077 "Бакърлъка" за опазване на дивите птици, поради следните

МОТИВИ:

1. ПУП-ПРЗ и ПУП-ПУР не засяга пряко защитена територия /ЗТ/ по смисъла на Закона за защитените територии. Най-близо разположената защитена територия ПЗ „Пясъчни дюни в местност Каваците“ се намира на разстояние около 65 м.
2. Не се очаква значително отрицателно въздействие върху защитени територии (ЗТ) по смисъла на ЗЗТ и биологичното разнообразие в района, извън видовете, предмет на опазване в защитени зони.
3. Не се очаква косвено въздействие върху ПЗ „Пясъчни дюни в местност Каваците“ предвид, че с ПУП-ПРЗ се предвижда всички дейности и въздействия, свързани с реализирането и експлоатацията на ИП да бъдат извън границите на ЗТ и при спазване на заложените условия.
4. Характера на плана 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 консервационно значими видове.
5. Имотът е в близост до застроени терени и на около 65 м от асфалтиран местен път. С урегулирането му, разделянето му на 7 нови УПИ и отсрещането му „за жилищни функции“ не се очаква ново и различно въздействие от досега съществуващото, което може да доведе до промяна в структурата, функциите и природозащитните цели на защитена зона BG0002077 "Бакърлъка".
6. Предвид местоположението на имота (сред застроени терени и местен път), считам че с одобряването на плана няма вероятност да бъдат унищожени, увредени или значително фрагментирани местообитания (гнездови, размножителни, хранителни, места за почивка) на видовете птици, предмет на опазване в горещитираната защитена зона.
7. С предвидените дейности не се създават условия за образуване на трайна преграда, която да възпрепятства миграцията на видовете мигриращи диви птици, предмет на опазване в горещитираната защитена зона.
8. С одобряването на плана не се прекъсват или нарушават, допълнително биокоридори връзки от значение за видовете птици, включени в предмета на опазване на защитената зона. Не се очакват дейности или обекти, които биха могли да доведат до съществено намаляване на числеността на популациите на диви птици или видове представляващи потенциална хранителна база за тях (в следствие, умъртвяване, лов, сблъсък и др.).
9. Съгласно действащия ОУП на община Созопол, на който е извършена екологична оценка и оценка за съвместимост, имотът попада в устройствена зона OK4-12 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 настоящия план да доведе до кумулативно въздействие със значителен отрицателен ефект върху популациите на диви птици, включени в предмета на опазване в горещитираната защитена зона.
10. Съгласно становище на БДЧР-Варна с изх. № 05-10-18-3/12.08.2026 г. реализацията на предвидените дейности, свързани с изработване на ПУП-ПРЗ в обхвата на



ИПА

ISO 9001:2015

Certificate No. BG12387/41

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



ПИ №67800.53.57, м-ст „Мапи“, гр. Созопол, община Созопол, е допустима съгласно действащите плакове за управление на водите - ПУРВ 2022-2027 г. и ПУРН 2022-2027 г. и няма 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 в становището, копие от което се прилага към решението.

11. Конкретният ПУП - ПРЗ попада в обхвата на:

- Участък, в който няма обособени повърхностни водни тела по смисъла на Рамковата директива за водите. Антропогенният натиск и оказваното въздействие върху повърхностните води се отнасят към крайбрежно водно тяло с код BG2BS000C1011 и наименование „от п. Акин до н. Маслен нос“, което е определено в добро екологично и непостигано добро химично състояние. Поставени са следните цели: Поддържане на добро екологично състояние; Намаляване концентрацията на живак; Поддържане на добро състояние по ПВ, за които не са установени превиишения.

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

- ПИ №67800.53.57, м-ст „Мапи“, гр. Созопол, община Созопол, попада в зони, в които водите са чувствителни към биогенни елементи: чувствителна зона и южна нитратно уязвима зона съгласно чл. 119а, ал. 1, т. 3 от ЗВ.

- ПИ №67800.53.57, м-ст „Мапи“, гр. Созопол, община Созопол, не попада в зони за защита на водите по чл. 119а, ал. 1, т. 2, 4 и 5 от Закона за водите.

- ПИ №67800.53.57, м-ст „Мапи“, гр. Созопол, община Созопол, не попада в границите на санитарно-охранителни зони (СОЗ) около водоизточници и съоръжения за питейно-битово водоснабдяване и около водоизточниците на минерални води, използвани за лечебни, профилактични, питейни и хигиенни пужди.

- ПИ №67800.53.57, м-ст „Мапи“, гр. Созопол, община Созопол, не попада в обхвата на определен район със значителен потенциален риск от наводнения (РЗПРН).

12. Съгласно становище на Регионална здравна инспекция-Бургас с изх. № 10-25-3/19.08.2026 г., в разглежданата документация се съдържа информация по отношение степента на значимост на въздействието и риска за човешкото здраве, с които е доказано, че не се очаква здравен риск. Плана може да се реализира, при изпълнение на условията, заложено в становището, копие от което се прилага към решението.

ПРИ СПАЗВАНЕ НА СЛЕДНИТЕ УСЛОВИЯ, МЕРКИ И ОГРАНИЧЕНИЯ:

1. В частта за озеленяване на плана и при изпълнението му, да не се използват инвазивни чужди видове (ИЧВ) растения, включени в актуализирания Списък на ИЧВ, които засягат Съюза, приложен към Регламент (ЕС) №1143/2014 г. на Европейския парламент и Списъка на десетте ИЧВ растения, които са най-голяма заплаха в България, наличен на страницата на МОСВ, включително и други, като Гледичия (*Gleditsia triacanthos* L.), Златен дъжд (*Laburnum anagyroides* Medik.), Китайски мехурник (*Koeleria paniculata*) и др., описани в книгата „Инвазивни чужди видове растения в България“ (https://drive.google.com/file/d/1v7AOsm2gNXO6S2xLicFFum0_4SXn05Yb/edit)

2. При проектирането да се осигурят паркоместа в границите на имота за всички обитатели, като предпазна мярка за косвено въздействие от плаща върху ПЗ „Пясъчни дюни в местност Каваците“ и пряко нарушаване режима на опазване, определен със заповедта за обявяване.



РЕА
БЪЛГАРИЯ

ISO 9001:2016

Certificate No: BG154021471

гр. Бургас, к-с Лазур, ул. „Перушица“ 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



3. При необходимост от премахване на дървесна и храстова растителност същото да се извърши извън размножителния период на птиците (01 април – 30 юли), с цел премахване възможността за пряко унищожаване на гнезда на птици, и компрометиране на тяхното размножаване.

4. Да се спазват условията, заложи в становище на РЗИ-Бургас с изх. № 10-25-3/19.08.2026 г. копие от което се прилага към придружително писмо за предоставяне на настоящото решение.

5. Да се спазват условията, заложи в становище на БДЧР с изх. № 05-10-18-3/12.08.2026 г., копие от което се прилага към придружително писмо за предоставяне на настоящото решение.

Настоящото решение № БС-103-ЕО/2026 г. за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка на „Изработване на ПУП-ПРЗ в обхвата на ПИ с идентификатор 67800.53.57 по КК на град Созопол, местност „Мани“, община Созопол с цел обособяване на седем нови УПИ и изработване на ПУП-ПУР за нова улица за осигуряване на транспортен достъп и трасе на техническата инфраструктура до новообразуваните УПИ“, 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 съответния Административен съд по реда на чл. 133 от АПК.

Дата: 07.10.2026

ИНЖ. ЗИНКА СТОЙКОВА
ДИРЕКТОР НА РИОСВ-БУРГАС



ИТА
ISO 9001:2015

Certificate No. BG/13920/141

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

