



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

Решение № БС- 108 -ЕО/2026г.
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 плапове 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-1753-4/20.07.2026 г., допълнителна информация от 29.09.2026 г., както и получени становища от Регионална здравна инспекция - Бургас с изх. № 10-188-1/07.10.2026г. и Басейнова дирекция „Черноморски район“ с изх. №05-10-256-1 от 27.07.2026г.

РЕШИХ:

да не се извършва екологична оценка на план „Изработване на Подобен устройствен план – план за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) в обхвата на поземлен имот с идентификатор 67800.5.648 и част от поземлен имот с идентификатор 67800.5.214 по КК на гр. Созопол, местност „Буджака“, Община Созопол“

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: ХРИСТО КОЛЕВ
С. РАВНЕЦ, ОБЩИНА БУРГАС

Характеристика на плана:

С изработване на Подобен устройствен план – план за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) се предвижда за поземлен имот с идентификатор 67800.5.648 и част от поземлен имот с идентификатор 67800.5.214 по КК на гр. Созопол, местност „Буджака“, Община Созопол, да се обособи един нов урегулиран поземлен имот с номер IV-5.648,5.214 с площ от 3213 кв.м и с отреджана „За вилни сгради и ТП“. В новообразуван УПИ, поземлен имот с идентификатор 67800.5.214 участва с площ от 569 кв.м. Новообразуван УПИ е с лице към обслужващи улици.

Съгласно действащ ОУП на Община Созопол, поземлен имот с идентификатор 67800.5.648 и поземлен имот с идентификатор 67800.5.214, зона по §4 от ЗСПЗЗ местност „Буджака“, землище на гр. Созопол, попадат в охранителна зона „Б“ от ЗУЧК и в рекреационна устройствена зона за вилен отдих Ов1(8), с възможна смяна на предназначението за изграждане на вилни сгради, при параметри на застрояване: плътност на застрояване макс. 20%, кота корниз Нмакс. 7,00м; Кинт до 0,8; минимална озеленена площ 50%, като ½ от нея е отредена за дървесна растителност.

Съгласно Становище с изх. № УТ-2119-148-1/13.01.2026г. на Главния архитект на Община Созопол, по действащия ОУП на Община Созопол, одобрен със Заповед № РД-02-14-



ИТАС

ISO 9001:2015

Certificate No: 05/13090/01/01

гр. Бургас, к-с Лазур, ул. „Перуница“ 67, ет.3, п.к.388
Тел: +359 56 813205, Факс: +359 56 813 200
e-mail: office@riovs-burgas.bg
www.riovs-burgas.bg



539 от 13.07.2016г. на Министъра на РРБ, поземлен имот с идентификатор 67800.5.648 по КК на гр. Созопол, местност „Буджака“, попада в охранителна зона „Б“ от ЗУЧК и в рекреационна устройствена зона за вилен отдих Ов1(8), с възможна смяна на предназначението за изграждане на вилни сгради, при параметри на застрояване: плътност на застрояване макс. 20%, кота корниз Нмакс. 7,00м; Кинт до 0,8; минимална озеленена площ 50%, като 1/2 от нея е отредена за дървесна растителност.

С документацията е представен Предварителен договор № 8-222 по чл.17, ал.2, т.3 от ЗУТ за изменение на регулация от 11.05.2026г., сключен между Община Созопол и Възложителя, с който договор Общината прехвърля в собственост на Възложителя свой собствен недвижим имот – общинска собственост, а именно 569 кв.м ид.части от общински поземлен имот с идентификатор 67800.5.214, целия с площ от 1958 кв.м с цел обособяване на нов УПИ IV-5.648,5.214 с обща площ след промяната от 3213 кв.м и с отреждане „за вилни сгради и ТП“.

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 урбанизираните 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.

Поземлени имоти с идентификатори 67800.5.648 и 67800.5.214 по КК на гр. Созопол не попадат в границите на защитена територия, по смисъла на Закона за защитените територии. Имотите попадат в границите на защитена зона от мрежата Natura 2000 – 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, ал.2 от Наредбата за ОС се установи, че одобряването на плана е допустимо спрямо режима на защитената зона, определен със заповедите за обявяването и изменението ѝ.

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. Предмет на плана е изработването на ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатор 67800.5.648 и част от ПИ с идентификатор 67800.5.214 по КК на гр. Созопол, местност „Буджака“, община Созопол, с цел обособяване на един нов УПИ IV-5.648, 5.214, с отреждане „за вилни сгради и ТП за жилищно строителство“ за реализиране на бъдещи инвестиционни намерения. Новообразуваното УПИ е с лице към одобрени обслужващи улици.

2. Поземлен имот с идентификатор 67800.5.648 е с площ 2644 кв.м, трайно предназначение на територията: земеделска и ИТП: изоставено трайно насаждение. Поземлен имот с идентификатор 67800.5.214 по КК на гр. Созопол, местност „Буджака“, Община Созопол е с площ 1958 кв. м., трайно предназначение на територията: земеделска и ИТП: изоставено трайно насаждение.

3. Възложителят заявява, че захранването на имотите с питейна вода ще се осъществи чрез изграждане на нов уличен водопровод от тръби ПЕВЗП. За имота се предвижда сградно водопроводно отклонение. Поради липса на канализация в района, заустването на бъдещите



ИЕА
ISO 9001:2015

Certificate No: 50101904/101

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
www.riosv-burgas.bg



сгради в имота ще бъде към локално пречиствателно съоръжение (ЛПСОВ), ведно с резервоар за събиране на условно чистите води след ЛПСОВ.

4. Точката на присъединяване към електроразпределителната мрежа е нови кабелни муфи 20 kV в мястото на разкъсване на кабелна линия 20 kV между В/ст „Буджака“ и ТП „ВП Дом“, извод ВС ВПД, възлова станция, КЛ/ВЛ ВПД, п-ст СОЗОПОЛ.

5. Имоти с идентификатори 67800.5.648 и 67800.5.214 (част) не попадат в границите на защитена територия, обявена по смисъла на Закона за защитените. Най-близо разположената защитена територия: ЗМ „Колокита“, отстои на около 0,35 км. от тях.

6. След извършена проверка по наличната към момента в РИОСВ-Бургас цифрова информация и модели за разпространение на дюпни природни местообитания по Черноморското крайбрежие, е установено, че в имот с идентификатор 67800.5.648 и частта от имот с идентификатор 67800.5.214, обект на плана, няма пясъчни дюпи (една малка част от него граничи южно с дюпи).

7. Предвид характера на плана и местоположението на поземлените имотите, с начин на трайно ползване: „Изоставено трайно насаждение“ и предназначение на територията: „земеделска“, разположени в непосредствена близост до главен път от Републиканската пътна мрежа, считам, че плана няма да окаже значително отрицателно въздействие върху защитените територии и биологичното разнообразие в района, извън видовете предмет на опазване в защитена зона BG0002077 „Бакърлъка“ за опазване на дивите птици.

6. След анализ на представената документация и 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, според която гореописаният план няма вероятност да окаже значително отрицателно въздействие върху природни местообитания, видовете и техните местообитания, предмет на опазване в защитена зона BG0002077 „Бакърлъка“ за опазване на дивите птици, поради следните мотиви:

- С реализацията на плана не се създава трайна непродолима преграда, която да фрагментира миграционни пътища на видове, включително и миграцията на видовете птици, предмет на опазване в най-близо разположената защитена зона, както и не се очаква отрицателно въздействие върху непрекъснатостта на местообитанията в зоните увеличаване степента на фрагментация, спрямо първоначалното състояние, както прекъсване на биокоридорни връзки, с което да се наруши кохерентността на мрежата Natura 2000;

- Имайки предвид предвижданията на плана, местоположението на имотите и предназначението на територията, реализацията му не предполага да доведе до изолация на видовете, предмет на опазване в Natura 2000 места, тъй като ще се реализира в урбанизирана територия;

- Не се очакват негативни изменения във видовия състав, в структурата, плътността и числеността на популациите на видовете и баланса между тях, в т.ч. и по отношение на природозащитното им състояние;

- Не се очаква реализацията на плана да доведе до кумулативно въздействие със значителен ефект върху видовете и местообитанията, вкл. птици, предмет на опазване в защитена зона BG0002077 „Бакърлъка“ за опазване на дивите птици, спрямо процедури и одобрени до момента планове, програми, проекти и/или инвестиционни предложения. Възможното кумулативно въздействие, следствие реализацията на инвестиционни предложения, планове и програми в обхвата на поземлени имоти № 67800.5.214, 67800.5.648, 67800.5.214, местност „Буджака“, гр. Созопол, община Созопол“ са прецизирани с ОУП на община Созопол, като въздействието върху защитена зона BG0002077 „Бакърлъка“ за опазване на дивите птици са разгледани със Становище № 2-2/2014 на МОСВ, като промяната в начина на трайно ползване на имотите няма да доведе до нарушаване на функционалната свързаност на защитената зона.



ИТАС

ISO 9001:2015

Certificate No: 82713/08/19/1

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

www.riosv-burgas.bg



7. Съгласно становище на Регионална здравна инспекция-Бургас с изх. №10-188-3/07.10.2026г., 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 очаква здравен риск при осъществяване на плана, при спазване на условията, заложи в становището, копие от което се прилага към решението.

8. Съгласно получено писмо на Басейнова дирекция „Черноморски район“ с изх. № 05-10-256-1/27.07.2026 г. не са налице обстоятелства, попадащи в обхвата на чл. 155, ал. 1, т. 23 от Закона за водите, поради което становище по тази разпоредба не може да бъде изразено.

ПРИ СПАЗВАНЕ НА СЛЕДНИТЕ УСЛОВИЯ:

1. Планът може да се реализира при изпълнение на следните условия, заложи в становище на РЗИ-Бургас с изх. №10-188-3/07.10.2026г.:

I. В етапа на проектиране:

- Да се осигури вода за питейно-битови цели с качества съгласно изискванията Наредба №9 от 16 Март 2001г. за качеството на водата, предназначена за питейно-битови цели от водопроводна мрежа, която се поддържа и експлоатира от ВиК оператор и отвеждане на отпадъчните води към канализационна система, при спазване на действащата нормативна база.

- За елементите на водоснабдителната система (резервоар) да се осигури охранителен пояс в съответствие с изискванията за необходимите площи при строителството на обекти за водоснабдяване, съгласно Наредба № 7 от 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони и Наредба № РД-02-20-2 от 3 юли 2024 г. за проектиране, изграждане и експлоатация на водоснабдителни системи

- Към предвидената за изграждане ЛПСОВ да се включват отпадъчните води само от сградите в ПИ с идентификатор 67800.5.648 и част от ПИ с идентификатор 67800.5.214 и да се предвиди озеленяване около съоръженията.

- Да се посочи класификацията на сградите за защита при пропикване на радон от почвата и/или от строителните материали, съгласно чл.1, ал.1, т.2; чл.2, ал.2, т.1 и чл.16 от Наредба № РД-02-20-1 от 3 април 2019 г. за техническите изисквания към сградите за защита от радон.

- Да се предвидят мерки за защита на сградите от радон, съгласно Наредба № РД-02-20-1 от 3 април 2019 г. за техническите изисквания към сградите за защита от радон.

II. В етапа на експлоатация от дейността на ЛПСОВ да не се допускат:

- нива на шум над граничните стойности, съгласно изискванията на Наредба № 6 от 2006 г. за показателите за шум в околната среда, отчитащи степенята на дискомфорт през различните части на денонощието, граничните стойности на показателите за шум в околната среда, в помещенията на жилищни и обществени сгради, в зони и територии, предназначени за жилищно строителство, рекреационни зони и територии и зони със смесено предназначение, методите за оценка на стойностите на показателите за шум и на вредните ефекти от шума върху здравето на населението;

- наднормени нива на замърсители в атмосферен въздух.

Настоящото решение № БС- 108 -ЕО/2026г. за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка на план „Изработване на Подробен устройствен план – план за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) в обхвата на поземлен имот с идентификатор 67800.5.648 и част от поземлен имот с идентификатор 67800.5.214 по КК на гр. Созопол, местност „Буджасака“, Община Созопол“ не отменя задълженията на възложителите за изпълнение на изискванията на Закона за опазване на околната среда и други специални



ИТАС

ISO 9001:2015

Cert. No. BG112902/1411

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

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

e-mail: office@riosv-burgas.bg

www.riosv-burgas.bg



закони и подзаконови 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:

23.10.2026

ИНЖ. ЗИЛКА СТОЙКОВА
ДИРЕКТОР НА РИОСВ-БУРГАС



ИСО 9001:2015

Certificate No. 06/13930/14.1

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
www.riosv-burgas.bg

