



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

РЕШЕНИЕ № БС - 128 - ПР / 2026 г.
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 (ЗООС), чл. 7, ал. 1, чл. 8, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка на въздействието върху околната среда (НУРИОВОС), чл. 31 ал. 4 и ал. 6 от Закона за биологичното разнообразие (ЗБР), чл. 40, ал. 4 във връзка с чл.2, ал.1, т.1 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 за ОС) и представена писмена документация от Възложителя по Приложение № 2 към чл. 6 от Наредбата по ЗООС и по чл.10, ал.1 и 2 от Наредбата за ОС с вх. №ПД-2758-6/18.09.2026 г., получено становище от Регионална здравна инспекция /РЗИ-Бургас/ с изх.№ 10-239-1/07.10.2026 г.

РЕШИХ

да не се извършва оценка на въздействието върху околната среда за инвестиционно предложение (ИП): „Изграждане на вилна сграда в ПИ с идентификатор 67800.9.83 по КК гр. Созопол, местност „Синетудис“, община Созопол“ с възложител: „Свети Никола Созопол“ ЕООД, което **няма вероятност** да окаже значително отрицателно въздействие върху околната среда, природни местообитания, популации и местообитания на видове и човешкото здраве.

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

„СВЕТИ НИКОЛА СОЗОПОЛ“ ЕООД
Ж.К. „СЛАВЕЙКОВ“, БЛ 130 ПАРТЕР
ГР.БУРГАС

Кратко описание на инвестиционното предложение:

Инвестиционното предложение е свързано с изграждане на вилна сграда в ПИ с идентификатор 67800.9.83 по КК гр. Созопол, местност „Синетудис“, община Созопол, състояща се от два отделни входа, външно паркиране (38 паркоместа за леки автомобили), дворно пространство с алси и озеленени площи. Сградата е предвидена на 5 етажа с по 8 апартамента от 1-ви до 4-ти етаж и 6 апартамента на 5-ти етаж. Общият брой апартамента е 38, а общият максимален капацитет е 90 души (по максимум 18 души на етаж).

Със Заповед №1562/2005 г. на кмета на Община Созопол с одобрен Подобен устройствен план за промяна предназначението на земеделска земя, представляваща неурегулиран поземлен имот №009083 в местност „Синетудис“, землище гр. Созопол, като същия се урегулира с цел изграждане на вилни сгради за собствени нужди. Обособява се един нов урегулиран поземлен имот с № I-9083 в местност „Синетудис“. В него се ситиуира един нов триетажен застроен обем за изграждане на вилни сгради за собствени нужди при следните параметри на застрояване: плътност на застрояване 30% , Н мак.= 10,00 м., с предвидени места за паркиране.



ИАС

ISO 9001:2015

Certificate No: BD/11900/1411

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



С Решение № 3 от 01.03.2006 год. на Комисията по чл.17, ал.1, т. 1 от ЗОЗЗ, на 2432 кв.м. земеделска земя от X (десета) категория, неполивна е променено предназначението за изграждане на обект: „Вилни сгради“ в землището на гр. Созопол имот №009083.

Съгласно удостоверение изх. №УТ-2119-11-1/21.01.2026 г. на Община Созопол, Решение № 3 от 01.03.2006 год. на Комисията по чл.17, ал.1, т. 1 от ЗОЗЗ, към настоящия момент е загубило правно действие.

На основание чл. 140 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), главният архитект на Община Созопол издава виза за проектиране на вилна сграда в УПИ I-9083, идентифициран с ПИ 67800.9.83 по КК на гр. Созопол, при спазване на действащата нормативна уредба.

Инвестиционното предложение попада в обхвата на Приложение № 2 на ЗООС - т. 10 инфраструктурни инвестиционни предложения, буква „б“ за урбанизирано развитие, включително строителство на търговски центрове и паркинги и съгласно чл. 93, ал.1, т.1 от ЗООС е проведена процедура по преценяване на необходимостта от извършване на ОВОС.

ПИ с идентификатор 67800.53.141 по КККР на гр. Созопол, м. „Мани“, община Созопол не попада в защитени територии, определени по реда на Закона за защитените територии. Попада в защитена зона по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (Натура 2000 място) - защитена зона BG0002077 „Бакърлъка“ за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-530/26.05.2010г.; Заповед за поправка на очевидна фактическа грешка в заповедта за обявяване №РД-563/22.07.2014г. (ДВ, бр. 67/12.08.2014г.), изменена и допълнена със Заповед № РД-723/28.09.2023 г. (ДВ, бр. 83/2023 г.) на министъра на околната среда и водите.

При извършената проверка за допустимост по реда на чл. 12, ал. 2 във връзка с чл. 40, ал. 2 от Наредбата за ОС се констатира, че настоящото инвестиционно предложение е **допустимо** спрямо режима на дейностите в защитена зона BG0002077 „Бакърлъка“ за опазване на дивите птици, определен със заповедта за обявяване и изменението и допълнението ѝ.

Инвестиционното предложение попада в обхвата на чл. 2, ал. 1, т. 1 от Наредбата за ОС и подлежи на процедура по оценка съвместимостта му с предмета и целите на опазване в горедигираната защитена зона по реда на чл. 31, ал.4 във връзка с ал. 1 от ЗБР, като същата е проведена през процедурата за преценяване на необходимостта от ОВОС и отразена в настоящото решение.

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 сгради за отдих и курорт, разположен в район със съществуващо строителство, което не предполага съществени въздействия върху компонентите на околната среда.



ИТА
CERTIFIED
ISO 9001:2015

Certificate No: BE/13687/141

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



2. Дейностите, свързани с реализацията и експлоатацията на предложението, не предполагат отделяне на емисии на вредни вещества в околната среда, тъй като на площадката няма процеси, източници на замърсители на въздуха.

3. Характерът на инвестиционното предложение не предполага вероятност от възникване на големи аварии и/или бедствия.

4. Водоснабдяването ще се осъществи чрез присъединяване към съществуващ водопровод, разположен в съседен имот. Възложителят заявява, че за трасето е осигурено право на преминаване през съседния имот, съгласно договор за учредяване право на преминаване на съоръжения на техническата инфраструктура по чл. 193 от ЗУТ, нотариално заверен на 13.08.2026 г. при нотариус с район на действие - Бургас, рсг. №342 на НК.

5. Предвижда се формираните, при експлоатация на обекта битово-фекалните отпадъчни води да се отвеждат във водоупътна изгребна яма, с последващо изчерпване и предаване за пречистване в селищна пречиствателна станция за отпадъчни води (ПСОВ).

6. Електроснабдяването ще бъде осъществено чрез присъединяване към електропреносната мрежа в района.

7. Съгласно становище на Регионална здравна инспекция-Бургас с изх. № 10-239-1/07.10.2026 г., представената документация съдържа информация по отношение степента на значимост на въздействие и риска за човешкото здраве, с които възложителят е доказал, че не се очаква здравен риск при осъществяване на плана/програмата, при спазване на условията заложили 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 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; гъсто населени 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. Инвестиционното предложение ще бъде реализирано в ПИ с идентификатор 67800.9.83 по КК гр. Созопол, община Созопол. Имотът е с площ 2291 кв.м., с трайно предназначение та територията – земеделска.

2. С инвестиционното предложение **не се засяга** площ с характеристика на пясъчни дюни.

3. Транспортният достъп до имота е съществуващ, осигурен от прилежащ селскостопански път, граничещ на изток-североизток с имота (ПИ с идентификатор 67800.9.128).

4. С реализиране на планираните дейности няма да се засегнат обекти на културно-историческото наследство, както и не се предполага влошаване на характеристиките на ландшафтно оформлението в района със статут на защита.

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 въздействията

1. Териториалният обхват на въздействие в резултат на строителството и експлоатацията на инвестиционното предложение ще е ограничен и локализиран в рамките на гореописания имот.

2. Съгласно представената информация при извършване на строителните дейности не се очаква нивото на шум в мястото на въздействие да превишава пределно допустимите стойности. Експлоатацията на обекта не е свързана с отделяне на шум в околната среда.

3. При експлоатацията на обекта съгласно нормативните изисквания, не се очаква значително отрицателно въздействие върху компонентите на околната среда.

4. Предвид териториалния обхват на инвестиционното предложение, не се очаква трансгранично въздействие върху околната среда.

5. Не се очаква значително отрицателно въздействие върху защитените територии и биологичното разнообразие в района, извън видовете, предмет на опазване в ЗЗ „Бакърлъка“, код BG 0002077 за опазване на дивите птици поради следните мотиви:

5.1. Имотът, предмет на инвестиционното предложение е с площ - 2291 кв. м, с НТИ „За вилна сграда“. Разположен е в район със съществуващо строителство в съседните и близко разположени имоти, на 80 м от интензивно използван местен общински път, поради което не се очакват значителни негативни въздействия върху консервационно значими местообитания и видове;

5.2. Най-близко разположената защитена територия – Поддържан резерват „Пясъчната ливия“ се намира на разстояние 350 м от терена на имота, от другата страна на местен общински път.

6. След анализ на представена документация и на основание чл.40, ал.3 от Наредбата за ОС и въз основа на критериите по чл.16 от нея, е направена преценка за вероятната степен на отрицателно въздействие, според която инвестиционното предложение **няма вероятност да окаже значително отрицателно въздействие** върху дивите птици и техните местообитания, предмет на опазване в защитена зона BG0002077 „Бакърлъка“ за опазване на дивите птици, поради следните мотиви:

6.1. Имотът е разположен в урбанизираща се местност, в съответствие с предвижданията на ОУП на Общината, поради което считам че реализирането на конкретното инвестиционно предложение няма вероятност да доведе до нарушаване на целостта, структурата, функциите и природозащитните цели на защитената зона BG0002077 „Бакърлъка“ за опазване на дивите птици, в която попада имотът;

6.2. Предвид местоположението на процедирания имот (в близост до път от републиканската пътна мрежа и до изградени и функциониращи сгради), считам че няма вероятност да бъдат унищожени, увредени или значително фрагментирани местообитания (гнездови, размножителни, хранителни, места за почивка) на видовете птици, предмет на опазване в защитена зона BG0002077 „Бакърлъка“ за опазване на дивите птици;

6.3. При реализация на инвестиционното предложение не се очаква безпокойство (коренно различно от сега съществуващото), което да доведе до трайно и необратимо прогонване на видовете птици, предмет на опазване в гореописаната защитена зона, както и до измислене в структурата и числеността на популациите им;



ИТА

ISO 9001:2015

Certificate No: 02/15680/141

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@riogv-burgas.bg
www.riogv-burgas.bg



6.4. Не се очаква реализацията на инвестиционното предложение да доведе до кумулативно въздействие със значителен отрицателен ефект върху популации на видове и техните местообитания, предмет на опазване в защитена зона BG0002077 "Бакърлъка" за опазване на дивите птици, тъй като имотът е разгледан, оценен и предвижданията са в съответствие с ОУП на Общината. Одобреният подробен устройствен план за имота е в съответствие с план от по-висока степен;

IV. Обществен интерес към предложението за строителство, дейности или технологии:

1. Съгласно изискванията на чл. 4, ал. 1 и ал. 2 от НУРИОВОС възложителят и компетентния орган 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 НУРИОВОС 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 № ЕО-СЗ-1854-1/14.10.2026 г. Кметът 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:

1. Да се изпълни планираното озеленяване, като половината са дървесни видове. За предвиденото озеленяване да се използват само местни растителни видове и да не се допуска внасяне на инвазивни, нехарактерни за района видове.

2. При поддържане на зелената система, част от задължителното озеленяване на имота, след приключване на строителните дейности, да не се използват химически торове и пестициди.

3. Приоритетно да се проучи възможността за включването на формираните отпадъчни води от предвидената вилна сграда - предмет на ИП, в канализационна система „Созопол – Черноморец - Равадиново“;

4. Единствено в случай на доказана техническа невъзможност за включване на отпадъчните води от ИП в съществуващата канализационна система, формираните отпадъчни води от предвидената вилна сграда да се отвеждат във водопълна изгревна шахта с достатъчен обем, отговарящ на техническите, санитарно – хигиенните и екологичните изисквания, като за предаването им за пречистване в пречиствателна станция за отпадъчни води да бъде сключен договор с ВиК оператор;



НАОП
ISO 9001:2015

Certificate No: BG73982/1611

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



5. След изграждане на канализационна мрежа в района, част от канализационната система „Созопол – Черноморец – Равадиново“, всички отпадъчни води, формирани в резултат от реализацията на ИП, да се включат в нея, при сключен договор с експлоатиращото дружество: „Водоснабдяване и Канализация“ ЕАД, гр. Бургас и при спазване изискванията на чл. 125 и на чл. 125а от Закона за водите.

6. Инвестиционното предложение може да се реализира при изпълнение, заложен в становище на РЗИ-Бургас с изх. №10-239-1/07.10.2026 г., както следва:

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.

- Да се посочи класификацията на сградата за защита при проникване 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 сградата от радон, съгласно Наредба № РД-02-20-1 от 3 април 2019 г. за техническите изисквания към сградите за защита от радон.

Настоящото решение се отнася само за конкретно заявеното предложение и в посочения му капацитет. Същото не отменя задълженията на възложителя по Закона за опазване на околната среда и други специални закони и подзаконови нормативни актове и не може да служи като основание за отпадане на отговорността, съгласно действащата нормативна уредба по околна среда.

На основание чл.93, ал. 7 от Закона за опазване на околната среда (ЗООС), при промяна на инвестиционното предложение, на възложителя или на някои от обстоятелствата, при които е било издадено настоящото решение, възложителят/повният възложител трябва да уведоми РИОСВ Бургас своевременно.

На основание чл.93, ал.8 от Закона за опазване на околната среда, решението губи правно действие, ако в срок 5 години от датата на издаването му не е започнало осъществяване на инвестиционното предложение.

Решението може да бъде обжалвано в 14-дневен срок от съобщаването му, чрез Директора на РИОСВ-Бургас пред Министъра на околната среда и водите и/или съответния Административен съд по реда на чл. 133 от Административнопроцесуалния кодекс.

Дата: 23.10.2026

ИНЖ. ЗИНКА СТОЙКОВА
ДИРЕКТОР НА РИОСВ-БУРГАС



ИКА

ISO 9001:2015

Certificate No: D3/15985/1411

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