



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

1.10.2026 г.

X ПД-2837-3/01.10.2026 15:...

Подписано от: RENETA GEORGIEVA КЕНАЙОВА

ДО

ЛЮБОМИР ЛАЗАРОВ

ГР. ДРАГОМАН,

ВЕЛИСЛАВА ЛАЗАРОВА

ГР. ДРАГОМАН,

БОРИСЛАВ АПОСТОЛОВ

АНИТА ИВАНОВА-АПОСТОЛОВА

ГР. НОВИ ИСКЪР,

„ФЕМИЛИ СТРОЙ“ ООД

ГР. БУРГАС, УЛ. „ВАСИЛ ЛЕВСКИ“ № 16

КОПИЕ ДО ОБЩИНА СОЗОПОЛ

Относно: план „Изменение на ПУП-ПЗ за УПИ I-10389 (ПИ с ид. 67800.10.798 по КК, стар идентификатор 67800.10.389), УПИ II-10389 (ПИ с ид. 67800.10.799 по КК стар идентификатор 67800.10.389) и УПИ VI-10388 (ПИ с ид. 67800.10.388 по КК), м. „Ачмалъци“ гр. Созопол, общ. Созопол“, с възложители: Любомир Лазаров, Велислава Лазарова, Борислав Апостолов, Анита Иванова-Апостолова, „Фемели строй“ ООД

Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-2837/2026г. 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 I-10389 (ПИ с ид. 67800.10.798 по КК, стар идентификатор 67800.10.389), УПИ II-10389 (ПИ с ид. 67800.10.799 по КК стар идентификатор 67800.10.389) и УПИ VI-10388 (ПИ с ид. 67800.10.388 по КК), м. „Ачмалъци“ гр. Созопол, общ. Созопол“ попада в обхвата на чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС.

За ПИ с ид. 67800.10.798 и ПИ с ид. 67800.10.799, образувани от разделянето на ПИ с идентификатор 67800.10.389 и ПИ с ид. 67800.10.388 е налична следната информация:

ПИ с идентификатор 67800.10.389

- Решение № БС-70-ПР/09.05.202017 г. от Директора на РИОСВ-Бургас за преценяване на необходимостта от извършване на ОВОС, с характер да не се извършва ОВОС за инвестиционно предложение „Изграждане на вилни сгради в ПИ с идентификатор 67800.10.389 по КК на гр. Созопол, местност „Ачмалъци, община Созопол“ с възложител: Карат-М ООД;



ИТА

ISO 9001:2015

Certificate No: BG/1398Q/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



- Писмо с изх. № ПД-2745(3)/03.02.2021 г., за „Изменение на ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатор 67800.10.389 по КК на гр. Созопол, местност „Ачмалъци, община Созопол” с възложители: Любомир Лазаров и Борислав Апостолов, с което е определил, че предложението 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 оценка на въздействието върху околната среда, и не подлежи на процедури по реда на Глава втора от Наредбата за ОС. С писмото е разгледано разделянето на имота на 3 УПИ и изграждане на по една жилищна сграда в новообразуваните УПИ;

- Заповед №8-Z-1131/25.10.2021 г., от Кмета на Община Созопол, с която се одобрява Частично изменение на ПУП-ПРЗ в обхват на УПИ II-10389 /ПИ с идентификатор 67800.10.389 по КК на гр.Созопол/, м. „Ачмалъци”, землище на гр.Созопол, като се обособяват три нови УПИ, както следва: Нов УПИ I /ПИ с идентификатор 67800.10.798 по КК на гр.Созопол/ с площ 500 кв.м с отреждане „За сгради за отдых и курорт“; Нов УПИ II /ПИ с идентификатор 67800.10.799 по КК на гр.Созопол/ с площ 750 кв.м. с отреждане „За сгради за отдых и курорт“; Нов УПИ III /ПИ с идентификатор 67800.10.800 по КК на гр. Созопол/ с площ 500 кв.м. с отреждане „За сгради за отдых и курорт и ТП“, всички УПИ със следните параметри на застрояване: Плътност на застрояване 30%, Нмах 10.00 метра, Кинт 1,0 и Минимално озеленена площ 50 %, като 1/2 да е отредена за дървесна растителност.

ПИ с ид. 67800.10.388

- Решение № БС-156-ПР/08.11.2022 г. от Директора на РИОСВ-Бургас за преценяване на необходимостта от извършване на ОВОС, с характер да не се извършва ОВОС за инвестиционно предложение „Изграждане на сгради за отдых и курорт в ПИ с идентификатор 67800.10.388 по КК на гр. Созопол, местност „Ачмалъци“, община Созопол” с възложител: Лиляна Чакърва. С Решението е разгледано урегулирането на имота, отреждането му „за сгради за отдых и курорт, допълващи дейности и ТП“ и изграждането на сгради за отдых и курорт. Към днешна дата Решението **е в срок на правно действие**.

- Заповед №8-Z-702/25.07.2023 г., от Кмета на Община Созопол, с която се одобрява ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатор 67800.10.389 по КК на гр.Созопол, м. „Ачмалъци“, община Созопол, с цел промяна предназначението на имота, като същия се урегулира и се обособява един нов самостоятелен УПИ VI-10.388, с площ от 2500 кв. м. Новообразуваният УПИ VI-10.388 се отрежда «за сгради за отдых и курорт, допълващи дейности и ТП» с начин на застрояване – свободно («е»), с градоустройствени параметри на застрояване за «Ок4/15** по действащ ОУП на Община Созопол и охранителна зона «Б» по ЗУЧК, както следва: Плътност на застрояване 30%, Нмах 10.00 метра, Кинт 1,0 и минимално озеленена площ 50 %, като 1/2 да е отредена за дървесна растителност и ПУП-ПУР на задънена улица/улица тупик, с осови точки 363а-363б с ширина 3,50 м за осигуряване на транспортен достъп до новообразувания УПИ VI-10.388 в землището на гр. Созопол.

Изменението на действащия план за застрояване на имотите е свързано с предвижданията на възложителите за допълващо застрояване, **свързано** в трите УПИ: УПИ I-10389 (ПИ с ид. 67800.10.798 по КК, стар идентификатор 67800.10.389), УПИ II-10389 (ПИ с ид. 67800.10.799 по КК стар идентификатор 67800.10.389) и УПИ VI-10388 (ПИ с ид. 67800.10.388 по КК). Новите допълващи застроявания ще са нискоетажни второстепенни постройки, предвидени на един етаж с височина до 2,5 м над прилежащия терен и най-висока част на покрива при калканната стена с височина до 3,6 м. От приложената обяснителна записка е видно, че одобрените за 3 имота параметри на застрояване се запазват: Пл.застр. 30%, Кинт 1, Мин. озеленяване 50% и Височина до 10 м.



Изменението на ПУП-ПЗ 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 оценка на въздействието върху околната среда.

Имотите, предмет на плана не попадат в границите на защитени територии, по смисъла на Закона за защитените територии. **Попадат** 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. 49/29.06.2010г.); 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 имотите (сред застроени терени), приключилите процедури и характера на плана (изменение свързано с добавяне на допълващо застрояване, което ще е свързано в трите УПИ, в имоти, които са разгледани и оценени по реда на екологичното законодателство), считам че при одобряването му няма вероятност от отрицателно въздействие върху посочената по-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 дюни природни местообитания по Черноморското крайбрежие е установено, че **в имотите 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.

РИОСВ Бургас обръща внимание Да се спазват условията, заложи в Решение № БС-156-ПР/08.11.2022 г. на Директора на РИОСВ-Бургас.

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 подзаконовни 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.

1.10.2026 г.

X инж.Зинка Стойкова

ДИРЕКТОР НА РИОСВ-БУРГАС
Signed by: ZINKA KIRILOVA STOYKOVA



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

