



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

22.10.2026 г.

X ПД-3069-2/22.10.2026 09:...

Подписано от: RENETA GEORGIEVA КЕНАЙОВА

ДО
ДРАГОМИР МИХОВ
РАДОСТИНА МИХОВА – ТЪОНЕСЕН
„ЛУМИКОН“ ООД
ГР. СОЗОПОЛ, УЛ. „РЕПУБЛИКАНСКА“ № 15

КОПИЕ ДО ОБЩИНА СОЗОПОЛ

Относно: инвестиционно предложение „Изграждане на три вилни сгради в ПИ с идентификатор 67800.70.3 по КККР на гр. Созопол, местност „Хаджи Али дере“, (УПИ IV-70.408, 70.409, 70.410 по плана гр. Созопол), община Созопол“ с възложители: ДРАГОМИР МИХОВ, РАДОСТИНА МИХОВА – ТЪОНЕСЕН, „ЛУМИКОН“ ООД

Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-3069/2026г. в РИОСВ-Бургас за цитираното инвестиционно предложение, 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:

Инвестиционно предложение „Изграждане на три вилни сгради в ПИ с идентификатор 67800.70.3 по КККР на гр. Созопол, местност „Хаджи Али дере“, (УПИ IV-70.408, 70.409, 70.410 по плана гр. Созопол), община Созопол“ попада в обхвата на чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС.

За процедирания имот е налична следната документация:

- Директорът на РИОСВ-Бургас е издал Решение № БС-131-ЕО/22.10.2025г. за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка (ЕО) на план „Изработване на ПУП-ПРЗ в обхват на ПИ с идентификатори 67800.70.408, 67800.70.409 и 67800.70.410 по КККР на гр. Созопол, местност „Хаджи Али дере“, община Созопол и План за улична регулация за осигуряване на транспортен достъп до новите УПИ и трасе на техническата инфраструктура“ с възложители: Драгомир Михов, Радостина Михова - Тъонесен, Константин Туфков и Михаела Туфкова. Решението е с характер да не се извършва ЕО, при спазване на условията, заложиени в него. Решението е влязло в сила на 13.11.2025г. Към днешна дата Решението е в срок на правно действие.

- писмо с изх. № ПД-1035(18)/10.12.2025г., издадено от Директора на РИОСВ – Бургас, за „Подобен устройствен план – План за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) в обхват на ПИ с идентификатори 67800.70.408, 67800.70.409 и 67800.70.410 по КККР на



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



гр. Созопол, местност „Хаджи Али дере“, община Созопол и План за улична регулация (ПУР) за осигуряване на транспортен достъп до новообразувания УПИ и трасета на техническата инфраструктура“ с възложители: Драгомир Михов, Радостина Михова - Тьонесен, Константин Туфков, Михаела Туфкова, с което е определил, че заявеното изменение на ПУП-ПРЗ и ПУП-ПУР не подлежи на регламентираните с Глава шеста от Закона за опазване на околната среда процедури по преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка и/или задължителна екологична оценка, както и че не подлежи на процедури по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.

- Със Заповед № 8-Z-108/28.01.2026г. на Кмета на Община Созопол е одобрен ПУП-ПРЗ и ПУР за поземлени имоти с 67800.70.408, 67800.70.409 и 67800.70.410 по КК на гр. Созопол (новообразувани поземлени имоти № 70.408, № 70.408 и № 70.410 по плана на новообразуваните имоти на местност „Хаджи Али дере“ по §4 от ПЗР на ЗСПЗЗ), като се обособява един нов урегулиран поземлен имот УПИ IV-70.408, 70.409, 70.410 с площ 2298 кв.м, който съответства на поземлен имот с идентификатор 67800.70.3, съгласно Скица - проект № 15-439480- 25.03.2026г., издадена от СГКК гр. Бургас;

С ПУП-ПУР се обособява нова обслужваща улица с осови точки 34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47 с ширина 6,00м;

С Решение № 4-1 от 08-09.07.2026г. по т. 1 на Комисията по чл.17, ал.1, т.1 от ЗОЗЗ е променено предназначението на земеделска земя, представляваща поземлени имоти с идентификатори 67800.70.408, 67800.70.409 и 67800.70.410 по КК на гр. Созопол.

На основание чл. 140, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, главният архитект на Община Созопол, на 13.08.2026г., издава виза за проектиране на вилни сгради в УПИ IV-70.408, 70.409, 70.410 в гр.Созопол, м. „Хаджи Али дере“ (ПИ с идентификатор 67800.70.3 по КК) при параметри на застрояване: плътност на застрояване – 20%, Кинт до 0,8, озеленяване мин. 50%, като ½ от озеленената площ да бъде предвидена за дървесна растителност.

С настоящото инвестиционно предложение се предвижда изграждане на три двуетажни, вилни сгради в ПИ с идентификатор 67800.70.3 по КККР на гр. Созопол, местност „Хаджи Али дере“, (УПИ IV-70.408, 70.409, 70.410 по плана гр. Созопол), община Созопол. Сградите ще бъдат изпълнени по монолитен начин с гредова конструкция със стоманобетонни колони и греди. Захранването на новообособените УПИ с вода за питейно-битови нужди ще се осъществи чрез изграждане на нов уличен водопровод от тръби ПЕВП. За отвеждане на формираните, при експлоатация, битово-фекални отпадъчни води се предвижда изграждането на три броя водоплътни изгребни ями (по една за всяко УПИ), с необходим обем от 20 м³ всяка и очаквано количество на отпадъчните води от 1,73 м³/ден.

Посочените по-горе дейности, свързани с реализацията на инвестиционно предложение „Изграждане на три вилни сгради в ПИ с идентификатор 67800.70.3 по КККР на гр. Созопол, местност „Хаджиали дере“, (УПИ IV-70.408, 70.409, 70.410 по плана гр. Созопол), община Созопол“ **не попадат** в позициите на Приложения № 1 и 2, съответно към чл. 92 и чл. 93 от ЗООС и **не подлежат** на процедури по реда на Глава шеста от ЗООС (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).

ПИ с идентификатор 67800.70.3 по КК на гр. Созопол **не попада** в границите на защитена територия, определена по смисъла на Закона за защитените територии. **Попада** в границите на защитена зона, по смисъла на Закона за биологичното разнообразие – 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, във

връзка с чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС се установи, че реализацията на инвестиционното предложение е допустима спрямо режима на защитената зона, определен със заповедта за обявяването и изменението ѝ.

С оглед гореизложеното, отчитайки проведените процедури за имота, действащото към днешна дата Решение на директора на РИОСВ-Бургас, местоположението на парцела, както и характера на заявеното инвестиционно предложение, считам че при реализацията му няма вероятност от отрицателно въздействие върху посочената по-горе защитена зона. При осъществяване на инвестиционното предложение не се налага промяна на предназначението и/или начина на трайно ползване на имота; не се създава трайна преграда, която да възпрепятства миграцията на видовете дивни птици, предмет на опазване в зоната. 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 устройството на Черноморското крайбрежие.

Настоящото писмо се отнася само за заявените параметри на инвестиционно предложение „Изграждане на три вилни сгради в ПИ с идентификатор 67800.70.3 по КККР на гр. Созопол, местност „Хаджи Али дере“, (УПИ IV-70.408, 70.409, 70.410 по плана гр. Созопол), община Созопол“ с възложители: Драгомир Михов, Радостина Михова – Тьонесен, „Лумикон“ ООД 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 инвестиционното предложение или на някои от обстоятелствата, при които е издадено настоящото писмо, възложителят е длъжен да уведоми незабавно РИОСВ-Бургас за промените.

Обръщам, Ви внимание да се спазват условията, заложиени в Решене № БС-131-ЕО/22.10.2025г. за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка, издадено от Директора на РИОСВ – Бургас.

22.10.2026 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



