



ОБЩИНА СОЗОПОЛ



Изм. № 08-00-287 / 01.12.2025
гр. Созопол



ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
СОЗОПОЛ

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА ОТ АНДРЕЙ ЗЛАТКОВ НИКОЛОВ ЗАМ. КМЕТ НА ОБЩИНА СОЗОПОЛ

ОТНОСНО: 1. Изменение на Подробен устройствен план – план за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) за УПИ V-54,58,63,238,239,240,241, УПИ VI-63, УПИ X-271,272,273,274,281, УПИ XIV-8025, УПИ XV-8024, 8091, УПИ XVI-8090,8089 и УПИ XVII-8010,80103,8011, м-ст „Аклади“, землище на гр. Черноморец, община Созопол изменение на улична регулация с о.т. 69-70-71-72, о.т. 756-760, о.т. 760-758, о.т. 755-754-753-752-751-750-749-748 и о.т. 748-63-62-61-60-758-757-59-58-57, м-ст „Аклади“ землище на гр. Черноморец, община Созопол и ПУП-ПУР за утвърждаване на трасе на нова обслужваща улица за осигуряване на обществен пешеходен и транспортен достъп до морския плаж, представляващ ПИ с идентификатор 81178.8.141 по КККР на гр. Черноморец, община Созопол в обвръзка със съществуваща улица, представляващи ПИ с идентификатор 81178.9.147 по КККР на гр. Черноморец – общинска публична собственост, територия на транспорта с начин на трайно ползване – за местен път

2. Одобряване на пазарната цена при която да се сключат предварителни договори по реда на чл.15, ал.3 от Закон за устройство на територията;

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В изпълнение на чл. 125 от ЗУТ и във връзка с инвестиционни намерения на собственика на поземлени имоти с идентификатори 81178.8.333, 81178.8.319, 81178.8.24, 81178.8.317, 81178.8.318, 81178.8.315, 81178.8.316, 81178.8.313, 81178.8.314, 81178.8.311, 81178.8.312, 81178.8.251, 81178.8.99, 81178.8.104, 81178.8.12, 81178.8.326, 81178.8.327, 81178.8.279, 81178.8.280, 81178.8.244 и 81178.8.332 по КККР на гр. Черноморец, е изготвено техническо задание за изработване на проект за изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ V-54,58,63,238,239,240,241, УПИ VI-63, УПИ X-271,272,273,274,281, УПИ XIV-8025, УПИ XV-8024,8091, УПИ XVI-8090,8089 и УПИ XVII-8010,80103,8011, както и за измененис на

уличната регулация по осови точки 69–72, 756–760, 760–758, 755–748 и 748–57 в м. „Аклади“.

Предвижда се и изработване на ПУП–ПУР за утвърждаване трасето на нова обслужваща улица за достъп до морския плаж (ПИ 81178.8.141) в обвързка със съществуваща улица (ПИ 81178.9.147). Новата улица преминава през имоти с идентификатори 81178.8.333, 81178.8.319, 81178.8.24, 81178.8.317, 81178.8.318, 81178.8.315, 81178.8.316, 81178.8.313, 81178.8.314, 81178.8.311, 81178.8.312, 81178.8.244, 81178.8.251, 81178.8.104, 81178.8.12, 81178.8.99, 81178.8.326, 81178.8.327, 81178.8.279, 81178.8.280, 81178.8.344, 81178.8.345, 81178.8.342, 81178.8.320, 81178.8.277, 81178.8.278, 81178.8.252 и 81178.8.332.

Техническото задание е съобразено с инвестиционните намерения на възложителя и устройствените специфики на района.

Инвестиционното намерение на възложителя предвижда изграждане на модерен курортен комплекс, акцентиращ върху високо качество на обитаване, богата паркова среда и разнообразни услуги, отговарящи на съвременните изисквания за отдих, спорт и здравословен начин на живот. Проектът предлага устойчив модел за развитие на туристическата зона край гр. Черноморец, с грижа за околната среда, местния облик и интересите на общината.

За осигуряване на оптимално градоустройствено и функционално решение се предлага в обхвата на комплекса да бъдат включени части от съседни общински имоти, представляващи незастроени терени с НТП „за селскостопански път“. Инвеститорът заявява готовност за замяна на необходимите части от общинските имоти с части от собствени имоти, чиято площ е значително по-голяма, при пълно съобразяване с интересите на Община Созопол.

Предвид гореизложеното, изготвянето и одобряването на проекта за изменение на ПУП–ПРЗ и ПУП–ПУР е необходимо за правилното устройствено планиране на района и за осигуряване на достъпната и устойчива реализация на инвестиционното намерение.

Реализирането на проекта ще привлече значителни частни инвестиции, ще създаде нови работни места както по време на строителството, така и в периода на експлоатация, ще повиши туристическата атрактивност на гр. Черноморец като целогодишна дестинация и ще допринесе за подобряване на местната инфраструктура и благоустройството в района.

Проектирането ще бъде извършено в съответствие с действащата нормативна уредба. Изменението на ПУП–ПРЗ ще бъде разработено по изискванията на Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствени планове, при стриктно спазване на ЗУТ и Наредба № 7/2003 г. за ПНУОВТУЗ на МРРБ.

Съществуващото положение е представено в приложеното задание за проектиране.

Една от основните задачи на плана е преконфигуриране на имотите, собственост на „БСС Инвест“ ЕООД, с цел оптимизиране на бъдещото застрояване и осигуряване на законосъобразно разполагане на самостоятелни сгради. Проектът предвижда изграждане на

хармоничен комплекс от сгради, съобразен с близостта до морския плаж и вече започнатото строителство.

Паралелно с това задължително се осигурява обществен пешеходен и транспортен достъп до морския плаж, представляващ ПИ 81178.8.141, чрез нова обслужваща улица в обвързка със съществуващия местен път – ПИ 81178.9.147, общинска публична собственост.

За реализиране на тези цели е необходимо изменение на ПУП-ПРЗ на основание чл.134, ал.2, т.6 от ЗУТ във връзка с чл.15, ал.3 и ал.5 ЗУТ, позволяващо придаване на части от общински имоти към УПИ на възложителя и обратно – предоставяне на части от негови имоти в полза на общината. Общата площ на имотите, които „БСС Инвест“ ЕООД предоставя на общината, надвишава площта на общинските имоти, придавани към УПИ на инвеститора, което гарантира защита на обществения интерес.

Във връзка гореизложеното и на основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл.15, ал.3 и ал.5, чл.124а, ал.1, ал.5 и ал.7 Закона за устройство на територията, чл.19 от Закон за задълженията и договорите, и чл. 8, ал.1 от ЗОС, във връзка с чл.49, ал.2 от НРПУРОС, приета с Решение № 314, взето с протокол № XIV от 12.09.2008г, Ви предлагам да одобрите следните

РЕШЕНИЯ:

1. На основание чл.21, ал.1, т.8 и т.11 от Закон за местното самоуправление и местната администрация, чл.15, ал. 5 и чл.134, ал.2, т.6 от Закон за устройство на територията, чл.49, ал.2 от НРПУРОС, Общински Съвет – Созопол, дава предварително съгласие за изработването на Изменение на Подробен устройствен план – план за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) за УПИ V-54,58,63,238,239,240,241, УПИ VI-63, УПИ X-271,272,273,274,281, УПИ XIV-8025, УПИ XV-8024, 8091, УПИ XVI-8090,8089 и УПИ XVII-8010,80103,8011, м-ст „Аклади“, землище на гр. Черноморец, община Созопол изменение на улична регулация с о.т. 69-70-71-72, о.т. 756-760, о.т. 760-758, о.т. 755-754-753-752-751-750-749-748 и о.т. 748-63-62-61-60-758-757-59-58-57, м-ст „Аклади“ землище на гр. Черноморец, община Созопол и ПУП-ПУР за утвърждаване на трасе на нова обслужваща улица за осигуряване на обществен пешеходен и транспортен достъп до морския плаж, представляващ ПИ с идентификатор 81178.8.141 по КККР на гр. Черноморец, община Созопол в обвързка със съществуваща улица, представляващи ПИ с идентификатор 81178.9.147 по КККР на гр. Черноморец – общинска публична собственост, територия на транспорта с начин на трайно ползване – за местен път, с включване на имоти общинска собственост, изброени по-долу.

Във връзка с приетото по горе решение:

2. Общински Съвет дава съгласие си за изработване на проект за ИПУП-ПРЗ, изразяващ се в промяна на регулационни граници и план за застрояване на Подробен устройствен план – план за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) за УПИ V-

54,58,63,238,239,240,241, УПИ VI-63, УПИ X-271,272,273,274,281, УПИ XIV-8025, УПИ XV-8024, 8091, УПИ XVI-8090,8089 и УПИ XVII-8010,80103,8011, м-ст „Аклади“, землище на гр. Черноморец, община Созопол изменение на улична регулация с о.т. 69-70-71-72, о.т. 756-760, о.т. 760-758, о.т. 755-754-753-752-751-750-749-748 и о.т. 748-63-62-61-60-758-757-59-58-57, м-ст „Аклади“ землище на гр. Черноморец, община Созопол и ПУП-ПУР за утвърждаване на трасе на нова обслужваща улица за осигуряване на обществен пешеходен и транспортен достъп до морския плаж, представляващ ПИ с идентификатор 81178.8.141 по КKKP на гр. Черноморец, община Созопол в обвързка със съществуваща улица, представляващи ПИ с идентификатор 81178.9.147 по КKKP на гр. Черноморец – общинска публична собственост, територия на транспорта с начин на трайно ползване – за местен път, съгласно графичната част на проекта за частично изменение;

2.2. Одобрява представените пазарни оценки на имоти общинска и частна собственост в размер на:

- 26 286,36 (двадесет и шест хиляди двеста осемдесет и шест лева и тридесет и шест стотинки) лв. без вкл. ДДС, съгласно ЕО № 225АО124/01.12.2025г., при която цена да се сключи предварителен договор между Община Созопол и „БСС ИНВЕСТ ЕООД“, ЕИК: 206653063, за **280** (двеста и осемдесет) кв.м.ид.части от имот, частна собственост, Поземлен имот **81178.8.12**, област Бургас, община Созопол, гр. Черноморец, п.к. 8142, м. АКЛАДИ-ЧЕИРИ, вид собств. Частна, вид територия Земеделска, НТП Нива, площ 1248 кв. м, стар номер 008012, които ще се явят предаваеми части за образуване на нов поземлен имот, общинска собственост с проектен идентификатор 81178.8.337 /представляващ улица с о.т. 752-751-750-749-748/ и площ след промяната 1728 кв.м.
- 5 820,55 (пет хиляди осемстотин и двадесет лева и петдесет и пет стотинки) лв. без вкл. ДДС, съгласно ЕО № 225АО124/01.12.2025г., при която цена да се сключи предварителен договор между Община Созопол и „БСС ИНВЕСТ ЕООД“, ЕИК: 206653063, за **62**(шестдесет и два) кв.м.ид.части от имот, частна собственост, Поземлен имот **81178.8.99**, област Бургас, община Созопол, гр. Черноморец, п.к. 8142, м. АКЛАДИ, вид собств. Частна, вид територия Земеделска, НТП Нива, НТП Друг вид нива, площ 277 кв. м, стар номер 008099, които ще се явят предаваеми части за образуване на нов поземлен имот, общинска собственост с проектен идентификатор 81178.8.341 /представляващ улица с о.т. 69-70/ и площ след промяната 301 кв.м.
- 8 824,70(осем хиляди осемстотин двадесет и четири лева и седемдесет стотинки) лв. без вкл. ДДС, съгласно ЕО № 225АО124/01.12.2025г., при която цена да се сключи предварителен договор между Община Созопол и „БСС ИНВЕСТ ЕООД“, ЕИК: 206653063, за **94**(деветдесет и четири) кв.м.ид.части от имот, частна собственост, Поземлен имот **81178.8.104**, област Бургас, община Созопол, гр. Черноморец, п.к. 8142, м. АКЛАДИ, вид собств. Частна, вид територия Земеделска, НТП Нива, НТП Друг вид нива, площ 351 кв. м, стар номер 008104, които ще се явят предаваеми части за образуване на нов поземлен имот, общинска собственост с проектен идентификатор 81178.8.337 /представляващ улица с о.т. 752-751-750-749-748/, целия с площ 1728кв.м.

- 15 963,48 (петнадесет хиляди деветстотин шестдесет и три лева и четиридесет и осем стотинки) лв. без вкл. ДДС, съгласно ЕО № 225АО124/01.12.2025г., при която цена да се сключи предварителен договор между Община Созопол и „БСС ИНВЕСТ ЕООД“, ЕИК: 206653063, за 77(седемдесет и седем) кв.м.ид.части от имот, частна собственост, Поземлен имот **81178.8.251**, област Бургас, община Созопол, гр. Черноморец, п.к. 8142, м. АКЛАДИ, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг курортно-рекреационен обект, площ 2070 кв. м, парцел XVII-8010,8103,8011, които ще се явят предаваеми части за образуване на нов поземлен имот, общинска собственост с проектен идентификатор 81178.8.341 /представляващ улица с о.т. 69-70/ , целия с площ 301 кв.м.
- 2 021,35 (две хиляди двадесет и един лева и тридесет и пет стотинки) лв. без вкл. ДДС, съгласно ЕО № 225АО124/01.12.2025г. при която цена да се сключи предварителен договор между Община Созопол и „БСС ИНВЕСТ ЕООД“, ЕИК: 206653063, за 13(тринадесет) кв.м.ид.части от имот, общинска собственост, Поземлен имот **81178.8.252**, област Бургас, община Созопол, гр. Черноморец, п.к. 8142, ЧЕИРИТЕ, вид собств. Общинска публична, вид територия Урбанизирана, НТП За второстепенна улица площ 175 кв. м, , които ще се явят предаваеми части за образуване на нов УПИ XVII с проектен идентификатор 81178.8.339 и площ след промяната 3707кв.м.
- 6 219,54 (шест хиляди двеста и деветнадесет лева и петдесет и четири стотинки) лв. без вкл. ДДС, съгласно ЕО № 225АО124/01.12.2025г., при която цена да се сключи предварителен договор между Община Созопол и „БСС ИНВЕСТ ЕООД“, ЕИК: 206653063, за 40(четиридесет) кв.м.ид.части от имот, общинска собственост, Поземлен имот **81178.8.277**, област Бургас, община Созопол, гр. Черноморец, п.к. 8142, вид собств. Общинска публична, вид територия Урбанизирана, НТП За второстепенна улица площ 40 кв. м, стар номер 80034, които ще се явят предаваеми части за образуване на нов УПИ X с проектен идентификатор 81178.8.340 и площ след промяната 64 574 кв.м.
- 5 908,56 (пет хиляди деветстотин и осем лева и петдесет и шест стотинки) лв. без вкл. ДДС, съгласно ЕО № 225АО124/01.12.2025г., при която цена да се сключи предварителен договор между Община Созопол и „БСС ИНВЕСТ ЕООД“, ЕИК: 206653063, за 38(тридесет и осем) кв.м.ид.части от имот, общинска собственост, Поземлен имот **81178.8.278**, област Бургас, община Созопол, гр. Черноморец, п.к. 8142, вид собств. Общинска публична, вид територия Урбанизирана, НТП За второстепенна улица площ 38 кв. м, стар номер 80033, които ще се явят предаваеми части за образуване на нов УПИ X с проектен идентификатор 81178.8.340 и площ след промяната 64 574 кв.м.
- 93 128,80 (деветдесет хиляди сто двадесет и осем лева и осемдесет стотинки) лв. без вкл. ДДС, съгласно ЕО № 225АО124/01.12.2025г. при която цена да се сключи предварителен договор между Община Созопол и „БСС ИНВЕСТ ЕООД“, ЕИК: 206653063, за 992(деветстотин деветдесет и две) кв.м.ид.части от имот, частна собственост, Поземлен имот **81178.8.311**, област Бургас, община Созопол, гр. Черноморец, п.к. 8142, м. АКЛАДИ, вид собств. Частна, вид територия Земеделска, НТП Друг вид нива, площ 2051 кв. м, стар номер 008089, които ще се

- явят предаваеми части за образуване на нов поземлен имот, общинска собственост с проектен идентификатор 81178.8.337 /представляващ улица с о.т. 752-751-750-749-748/, целия с площ 1728кв.м.
- 13 424,82 (тринадесет хиляди четиристотин двадесет и четири лева и осемдесет и две стотинки) лв. без вкл. ДДС, съгласно ЕО № 225АО124/01.12.2025г., при която цена да се сключи предварителен договор между Община Созопол и „БСС ИНВЕСТ ЕООД“, ЕИК: 206653063, за **143**(сто четиридесет и три) кв.м.ид.части от имот, частна собственост, Поземлен имот **81178.8.313**, област Бургас, община Созопол, гр. Черноморец, п.к. 8142, м. АКЛАДИ, вид собств. Частна, вид територия Земеделска, НТП Друг вид нива, площ 2604 кв. м, стар номер 008090, които ще се явят предаваеми части за образуване на нов поземлен имот, общинска собственост с проектен идентификатор 81178.8.337 /представляващ улица с о.т. 752-751-750-749-748/, целия с площ 1728кв.м.
 - 4 693,99 (четири хиляди шестстотин деветдесет и три лева и деветдесет и девет стотинки) лв. без вкл. ДДС, съгласно ЕО № 225АО124/01.12.2025г., при която цена да се сключи предварителен договор между Община Созопол и „БСС ИНВЕСТ ЕООД“, ЕИК: 206653063, за **50**(петдесет) кв.м.ид.части от имот, частна собственост, Поземлен имот **81178.8.315**, област Бургас, община Созопол, гр. Черноморец, п.к. 8142, м. АКЛАДИ, вид собств. Частна, вид територия Земеделска, НТП Друг вид нива, площ 3895 кв. м, стар номер 008091, които ще се явят предаваеми части за образуване на нов поземлен имот, общинска собственост с проектен идентификатор 81178.8.337 /представляващ улица с о.т. 752-751-750-749-748/, целия с площ 1728кв.м.
 - 120 192,60 (сто и двадесет хиляди сто деветдесет и два лева и шестдесет стотинки) лв. без вкл. ДДС, съгласно ЕО № 225АО124/01.12.2025г., при която цена да се сключи предварителен договор между Община Созопол и „БСС ИНВЕСТ ЕООД“, ЕИК: 206653063, за **773** (седемстотин седемдесет и три) кв.м.ид.части от имот, общинска публична собственост, Поземлен имот **81178.8.320**, област Бургас, община Созопол, гр. Черноморец, п.к. 8142, м. АКЛАДИ, вид собств. Публична общинска, вид територия Урбанизирана, НТП За второстепенна улица, площ 773 кв. м, които ще се явят предаваеми части за образуване на нов УПИ Х с проектен идентификатор 81178.8.340 и площ след промяната 64 574 кв.м.
 - 70 280,80 (седемдесет хиляди двеста и осемдесет лева и осемдесет стотинки) лв. без вкл. ДДС, съгласно ЕО № 225АО124/01.12.2025г., при която цена да се сключи предварителен договор между Община Созопол и „БСС ИНВЕСТ ЕООД“, ЕИК: 206653063, за **452**(четиристотин петдесет и две) кв.м.ид.части от имот, общинска публична собственост, Поземлен имот **81178.8.342**, област Бургас, община Созопол, гр. Черноморец, п.к. 8142, м. АКЛАДИ, вид собств. Публична общинска, вид територия Земеделска, НТП За селскостопански, горски, ведомствен път, площ 452 кв. м, стар номер 8.50, които ще се явят предаваеми части за образуване на нов УПИ Х с проектен идентификатор 81178.8.340 и площ след промяната 64 574 кв.м.
 - 40 271,52(четиридесет хиляди двеста седемдесет и един лева и петдесет и две стотинки) лв. без вкл. ДДС, съгласно ЕО № 225АО124/01.12.2025г., при която

цена да се сключи предварителен договор между Община Созопол и „БСС ИНВЕСТ ЕООД“, ЕИК: 206653063, за **259**(двеста петдесет и девет) кв.м.ид.части от имот, общинска собственост, Поземлен имот **81178.8.345**, област Бургас, община Созопол, гр. Черноморец, п.к. 8142, м. АКЛАДИ, вид собств. Частна, вид територия Земеделска, НТП За селскостопански, горски, ведомствен път, площ 259 кв. м, , които ще се явят предаваеми части за образуване на нов УПИ XVII с проектен идентификатор 81178.8.339 и площ след промяната 3707 кв.м.

3. След приключване на процедурата по реда на глава седма, раздел IV от ЗУТ по промяна на регулационен и застроителен план съгласно ЧИ на ПУП за частите от Поземлени имоти **81178.8.278, 81178.8.252, 81178.8.277, 81178.8.320, 81178.8.342, 81178.8.345** проекта да се внесе за разглеждане в Общински съвет гр. Созопол за обявяване на частите от новообразувания урегулиран поземлен имот за частна общинска собственост.

4.Възлага на Кмета на Община Созопол, да предприеме необходимите действия по изпълнение на настоящите решения .

АНДРЕЙ ЗЛАТКОВ НИКОЛОВ

Зам.- кмет на община Созопол



Съгласувал:

Галина Георгиева

Директор д-ция „АПО“ на община Созопол

Изготвил:

Мила Костадинова

Юрисконсулт "ПДЧРОП" на община Созопол