



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

Изх. № ПД-2570

гр. Бургас

10. 02. 2022

ДО

„ЛОРА БУЛ“ЕООД

ГР. БУРГАС, УЛ. „ВАСИЛ АПРИЛОВ“ № 16

КОПИЕ ДО

ОБЩИНА СОЗОПОЛ

Относно: промяна на инвестиционно предложение от „Изграждане на вилни сгради (43 броя) в ПИ с № 81178.40.50, 81178.40.52, 81178.40.53, 81178.40.54 и 81178.40.309 в м. „Ачмите“, с. Черноморец, община Созопол“ на „Изграждане на вилни сгради (32 броя) и трафопост в УПИ II-50 и III-52;53;54;309, земл. на гр. Черноморец, общ. Созопол, м. „Ачмите“, възложител „ЛОРА БУЛ“ЕООД

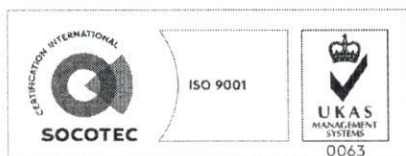
Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-2570/2021г. в РИОСВ-Бургас за промяната в инвестиционно предложение, която приемам като уведомление по чл. 10, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените зони - *Наредбата за ОС*, на основание чл. 6а, т. 2 от същата Наредба, Ви уведомявам за следното:

Промяната в инвестиционното предложение попада в обхвата на чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС, тъй като:

Директорът на РИОСВ-Бургас е издал Решение БС № 33-05/2008г. по оценка на въздействието върху околната среда (ОВОС), с което е одобрил осъществяването на инвестиционно предложение „Изграждане на вилни сгради (43 броя) в ПИ с № 81178.40.50, 81178.40.52, 81178.40.53, 81178.40.54 и 81178.40.309 в м. „Ачмите“, с. Черноморец, община Созопол“. На този етап съгласуваният проект е за изграждане на 43 /четиридесет и три/ вилни сгради. Процедурата по издаване на Решението по ОВОС е съвместена с процедура за преценяване на вероятната степен на значително отрицателно въздействие върху защитени зони, като преценката е извършена спрямо предмета на опазване на защитена зона BG0002077 „Бакърлъка“ за опазване на дивите птици, в която сборната площ на имотите попада.

УПИ III-52,53,54,309 съответства на ПИ с идентификатор 81178.40.369 по КК на гр. Черноморец и е образуван от обединяването на ПИ с идентификатори 81178.40.52, 81178.40.53, 81178.40.54 и 81178.40.309 в м. „Ачмите“, гр. Черноморец, община Созопол. УПИ II-50 съответства на ПИ с идентификатор 81178.40.50 по КК на гр. Черноморец.

Съгласно Допълнение към Становище на Гл. архитект на Община Созопол с изх. № 26-00-1698-3/29.10.2021 г. и приложени към документацията документи:



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

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

e-mail: riosvbs@unacs.bg

www.riosvbs.com



- Със Заповед №З-646 от 22.04.2010г., на Кмета на Община Созопол е одобрен ПУП-ПРЗ за промяна предназначението на поземлени имоти с идентификатори 81178.40.50, 81178.40.52, 81178.40.53, 81178.40.54 и 81178.40.309, гр. Черноморец, местност „Ачмите“. С ПУП са обособени два нови УПИ II-50 и УПИ III-52,53,54,309 в м. „Ачмите“, землище гр. Черноморец, общ. Созопол.

- С Решение КЗЗ-№4/19-20.05.2010г., т. 60 и т. 130, на Комисията за земеделските земи по чл. 17, ал. 1 от ЗОЗЗ е променено предназначението на поземлени имоти 81178.40.50, 81178.40.52, 81178.40.53, 81178.40.54 и 81178.40.309, землище на гр. Черноморец, за вилно строителство, съгласно влезлия в сила ПУП-ПРЗ.

- За УПИ III-52,53,54,309, ПИ с идентификатор 81178.40.369 по КК на гр. Черноморец, на „ЛОРА БУЛ“ ЕООД от гл. архитект на община Созопол е издадено Разрешение за строеж № 86/07.06.2011г., презаверено на 01.06.2016г., за изграждане на обект: „Вилни сгради – четири групи вилни сгради /тип „А“, „Б“, „В“, „Г“ и магазин с кафе клуб“.

- За УПИ III-52,53,54,309, ПИ с идентификатор 81178.40.369 по КК на гр. Черноморец, от гл. архитект на община Созопол е издадено Разрешение за строеж № 57/14.04.2011г. С Разрешението за строеж се разрешава на Община Созопол, с възложител „ЛОРА БУЛ“ ЕООД, изграждане на обект: „Улични водопровод и канализация“.

- На 24.03.2014г. е съставен Протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа в УПИ III-52,53,54,309, с идентификатор 81178.40.369 по КК на гр. Черноморец /чл.157. ал.1 от ЗУТ/, за строеж „Улични водопровод и канализация“.

- Съгласно разпоредбите на чл.64а, ал.1, ал.2 и ал.3 от ППЗОЗЗ и §27, ал.3от ПЗР на ЗИД на ЗОЗЗ, КЗЗ - №4/19-20.05.2010г., т.60 и т.130, на Комисията за земеделските земи по чл.17, ал.1 от ЗОЗЗ, запазва действието си, и актуалния статут на ПИ с идентификатори 81178.40.50 и 81178.40.369 по КК на гр. Черноморец, м. „Ачмите“ е „урбанизирана територия“.

Предмет на настоящото частично изменение на ПУП-ПРЗ е да се разделят съществуващите два УПИ II-50 и УПИ III-52,53,54,309 на 32 (тридесет и два) нови УПИ.

Имотите попадат в Устройствена зона Ов1-21, устройствена зона за Вилен отдих съгласно действащия ОУП на Община Созопол. Предназначението на новообразуваните имоти ще се запази „за Вилна сграда“ и един „за трафопост“, със следните показатели за застрояване:

Плътност на застрояване (Пл.) – макс. 20 %;

Интензивност на застрояване (Кинт.) – макс. 0,8;

Озеленена площ (Позел.) – мин. 50 %

Височина на застрояване – (к.к.- 7.00 от 1 до 2 етажа);

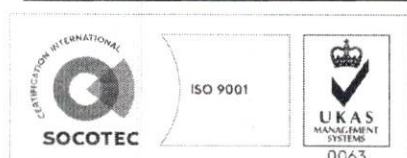
Начин на застрояване – „свързано“

Осигурено е паркиране във всеки имот по 1 паркомясто .

Общият максимален брой на обитателите ще бъде около 4 човека на новообразуван УПИ.

Захранването на имота с вода за питейно-битови и противопожарни цели ще се осъществи посредством нов уличен водопровод.

За отвеждане на битово-фекалните отпадъчни води от обекта ще се изгради площадкова канализация.



гр. Бургас, к-с Лазур, ул. „Перушица“ 67, ет.3, п.к.388
Тел: +359 56 813205, Факс: +359 56 813 200
e-mail: riosvbs@unacs.bg
www.riosvbs.com



Предвид издадените Разрешение за строеж №68/07.06.2011г. и № 57/14.04.2011г., и съставени Протоколи за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа, съгласно чл. 99, ал. 12 от Закона за опазване на околната среда, Решение БС № 33-05/2008 г. на директора на РИОСВ-Бургас не е загубило правно действие и е в сила.

Предвиденото изменение на ПУП-ПРЗ с цел изграждане на 32 вилни сгради и графопост се явява промяна на вече разгледаното с Решение БС № 33-05/2008 г. инвестиционно предложение.

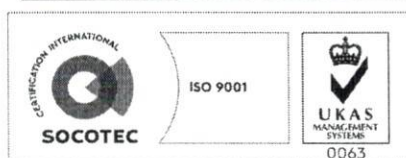
Предвидената промяна на инвестиционното предложение - промяна в броя на сградите от 43 на 32 не попада в позициите на Приложения № 1 и 2, съответно към чл. 92 и чл. 93 от Закона за опазване на околната среда и не подлежи на нови процедури по реда на Глава шеста от Закона (преценяване на необходимостта 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).

В хода на процедурата по издаване на Решение БС № 33-05/2008 г. по ОВОС, е извършена оценка за съвместимост на инвестиционното предложение за изграждане на 43 вилни сгради с предмета на опазване на защитена зона BG0002077 "Бакърлъка" за опазване на дивите птици. Съгласно действащия ОУП на община Созопол, одобрен със Заповед № РД-01-14-539/13.07.2016г. на МРРБ (ДВ, бр. 59/2016г.), на който е извършена оценка за съвместимост, имотът попада в устройствена зона Ов1-21, с възможна смяна на предназначението на земеделската земя, за изграждане на вилни сгради.

✓ Ново обстоятелство към днешна дата е издадената от министъра на околната среда и водите Заповед № РД-530/26.05.2010г. за обявяване на защитена зона BG0002077 "Бакърлъка" за опазване на дивите птици и Заповед за поправка на очевидна фактическа грешка в заповедта за обявяване №РД-563/22.07.2014г. (ДВ, бр. 67/12.08.2014г.). Съгласуваното инвестиционно предложение с Решение БС № 33-05/2008 г. по ОВОС на директора на РИОСВ-Бургас, в частност настоящото намаляване на броя на сградите от 43 на 32, не влиза в противоречие с режима на защитената зона, определен със заповедта ѝ за обявяване.

✓ Второ ново обстоятелство е вмененото на Инспекцията задължение със Заповед №РД-299/29.03.2013г. на министъра на околната среда и водите за издаване на становище по смисъла на §25, ал.3 на Закона за устройство на Черноморското крайбрежие. Предвид това Ви уведомявам, че след извършена проверка по наличната към момента в РИОСВ-Бургас цифрова информация (КВС/КК, горска карта) и модели за разпространение на дюнни природни местообитания по Черноморското крайбрежие, е установено, че ПИ с идентификатор 81178.40.369 (УПИ III-52;53;54;309) и ПИ с идентификатор 81178.40.50 (УПИ II-50), земл. гр. Черноморец, общ. Созопол нямат характеристика на пясъчни дюни.

Предвид гореизложеното, отчитайки характера на промяната в инвестиционно предложение (намаляване на броя на одобрените за изграждане вилни сгради), считам че при реализацията ѝ, няма вероятност от ново и различно въздействие върху защитена зона BG0002077 "Бакърлъка" за опазване на дивите птици от вече оцененото с Решение БС № 33-05/2008 г. по ОВОС, както и че:



гр. Бургас, к-с Лазур, ул. „Перущица“ 67, ет.3, п.к.388
Тел: +359 56 813205, Факс: +359 56 813 200
e-mail: riosvbs@unacs.bg
www.riosvbs.com



- площта е разположена непосредствено до зона с налично строителство – зона за земеделски труд и отдых «Ново селище» към с. Атия, община Созопол;
- съгласно действащия ОУП на община Созопол, на който е извършена оценка за съвместимост, площта попада в устройствена зона Ов1-21, с възможна смяна на предназначението на земеделската земя, за изграждане на вилни сгради. Предвид съответствието с предвижданията с плана от по-висока степен, при реализиране на настоящата промяна в предложението не се очаква да се достигне до кумулативно въздействие със значителен отрицателен ефект върху популациите на диви птици, включени в предмета на опазване в гореописаната защитена зона;
- предвид близостта със зона с налично строителство не се очаква ново и различно въздействие, водещо до значително безпокойство или прогонване на видове, в това число диви птици.

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.**

Уведомявам Ви, че условията и мерките, вписани в Решение БС № 33-05/2008 г. по ОВОС на директора на РИОСВ-Бургас са задължителни за изпълнение.

Отвеждането и третирането на отпадъчните води при реализиране на инвестиционното предложение следва да бъде съобразно условията, поставени в т.ІІ, т.ІІІ, т.ІV и т.V от Решение БС №33-05/2008 г. по ОВОС, а именно изграждане на обща ЛПСОВ за всички УПИ и получаване на разрешително за ползване на воден обект за заустване на отпадъчни води в повърхностен воден обект, изискващо се съгласно чл.46, ал.1, т.3 от Закона за водите, компетентен орган за издаването на което е Басейнова дирекция „Черноморски район“.

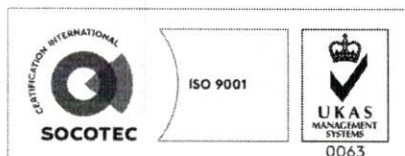
Съобразно горното и предвид факта, че сте приложили задание за „ЧИ на ПУП - ПРЗ за УПИ ІІ-50 и ІІІ-52;53;54;309, земл. на гр. Черноморец, общ. Созопол, м. „Ачмите“, настоящото писмо може да бъде прието от община Созопол и като становище по чл.125, ал.7 от Закона за устройство на територията.

Настоящото становище 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 становище, възложителят е длъжен да уведоми незабавно РИОСВ-Бургас за промените.

ПАВЕЛ МАРИНОВ

Директор на РИОСВ-Бургас



гр. Бургас, к-с Лазур, ул. „Перушица“ 67, ет.3, п.к.388
Тел: +359 56 813205, Факс: +359 56 813 200
e-mail: riosvbs@unacs.bg
www.riosvbs.com

