



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

ИЗХ. № ПД-703, ПД-1048(8)

ГР. БУРГАС

05. 07. 2022

ДО

ЦВЕТОМИР ТОДОРОВ

С. БИСТРИЦА

РАЙОН ПАНЧАРЕВО, СОФИЯ-ГРАД

КОПИЕ ДО

ОБЩИНА СОЗОПОЛ

Относно: Инвестиционно предложение „Изграждане на вилна сграда с допълващо застрояване в ПИ с идентификатор 67800.8.622, м. „Буджака“, гр. Созопол, общ. Созопол”, с възложител: Цветомир Тодоров

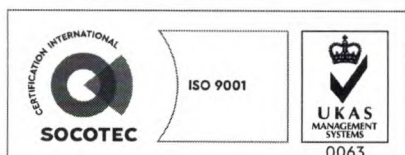
Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-703, ПД-1048/2022г. в РИОСВ-Бургас за цитираното инвестиционно предложение, която приемам като уведомление по чл.10, ал.1 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения 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 вилна сграда с допълващо застрояване в ПИ с идентификатор 67800.8.622, м. „Буджака“, гр. Созопол, общ. Созопол” попада в обхвата на чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС.

За ПИ с идентификатор 67800.8.622, м. „Буджака“, гр. Созопол, общ. Созопол е налична следната информация:

- Становище с изх. № УТ-4014-63-1/16.06.2021г. на гл. архитект на Община Созопол, от което е видно, че по действащия ОУП на Община Созопол, ПИ с идентификатор 67800.8.622, попада в охранителна зона „А“ от ЗУЧК и в рекреационна устройствена зона с особена териториално-устройствена защита – Ов2 (7*) за вилен отдих, с План за управление на ЗМ „Колокита“, при параметри на застрояване: плътност на застрояване мак.20%, петно на сградата 12/14 м, кота корниз Н мак.-6,40 м, от кота корниз до кота било 2,50 м, Кинт.мак-0,5и минимална площ за озеленяване 70%, като ½ от нея да е отредена за дървесна растителност. В становището е отразено, че за имота има издадени следните документи:

- ПУП-ПРЗ одобрен със Заповед № 224/15.05.2003г. на Кмета на Община Созопол за промяна предназначението на имот №№ 008621 и 008622 по КВС, м.



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



„Буджака“, землище гр. Созопол, от които се обособяват три нови УПИ - УПИ VII-8621, УПИ VIII-8621 и УПИ IX-8622.

- Решение № 6/25.07.2003г., т. 10, т.11, т.42 и т. 43 на Комисията по чл.17, ал. 1, т. 1 от ЗОЗЗ, с което е променено предназначението на земеделска земя представляваща ПИ №№ 008621 и 008622 по КВС, м. „Буджака“, землище гр. Созопол в територия за изграждане на „вилни сгради“, съгласно влязъл в сила ПУП-ПРЗ.

- Заповед № 1335/02.12.2004г. на Кмета на Община Созопол, с която е одобрено частичното изменение на плана за регулация в обхват на УПИ VIII-8621 и УПИ IX-8622 в м. „Буджака, землище гр. Созопол, като се променят вътрешно - регулационните граници на двата имота. По одобрените ПУП-ПРЗ и ЧИ на ПР се образуват следните УПИ:

- УПИ VII-8621 идентичен с ПИ с идентификатор 67800.8.931 по КК на гр. Созопол, м. „Буджака“, община Созопол;

- УПИ VIII-8621 идентичен с ПИ с идентификатор 67800.8.621 по КК на гр. Созопол, м. „Буджака“, община Созопол;

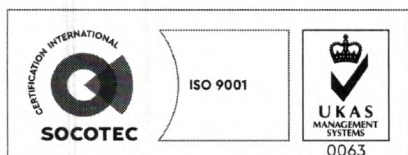
- УПИ IX-8622 идентичен с ПИ с идентификатор 67800.8.622 по КК на гр. Созопол, м. „Буджака“, община Созопол.

- Заповед № 8-z-1793/14.11.2014 г. на Кмета на община Созопол, с която е одобрен ПУП-ПЗ в обхват на УПИ IX-8622 в м. „Буджака“, землище гр. Созопол, като същият се отрежда за изграждане на вилни сгради при плътност на застрояване 20%, Нмакс - 6,40 м, Кинт макс - 0,5, Позел.мин 70%.

В цитираното становище на Община Созопол е отразено, че в ПИ с идентификатори 67800.8.621 и 67800.8.931 има реализирано строителство, от което следва, че за ПИ с ид. 67800.8.622 е в сила разпоредбата на чл. 64а, ал. 3 от ППЗОЗЗ и Решение № 6/25.07.2003г., т. 10, т.11, т.42 и т. 43 на Комисията по чл.17, ал. 1, т. 1 от ЗОЗЗ **е запазило своето правно действие.**

С настоящото инвестиционно предложение се предвижда изграждане на една вилна сграда за лични нужди с допълващо застрояване – лятна кухня, беседка и басейн в ПИ с идентификатор 67800.8.622, м. „Буджака“, гр. Созопол, общ. Созопол, при следните градоустройствени параметри: Пл.застр. 20 %, Кинт 0,5, Н-6,4 м с макс. НКБ 2,5 м над КК, макс., стъпка на застрояване 12х14 м, плътни огради до 60 см, Озел. 70%, от които ½ заета от дървесна растителност. Лятната кухня ще бъде с предвидено свободно застрояване, с височина до 2,5 м над прилежащия терен и до 3 м до най-високата част на покрива. С внесената допълнителна информация с вх. № ПД-703(6), 1048(5)/20.06.2022 г. възложителят декларира, че застроената площ в имота няма да надвишава 202,8 кв.м. Съгласно представена Скица № 15-317789/25.03.2022г., издадена от СГКК-Бургас е видно, че ПИ с идентификатор 67800.8.622 е с площ 1014 кв. м, трайно предназначение на територията „урбанизирана“ и НТП „за вилна сграда“.

Дейностите, свързани с реализация на инвестиционното предложение не попадат в позициите на Приложения № 1 и № 2, съответно към чл. 92 и чл. 93 от Закона за опазване на околната среда (ЗООС) и не подлежат на процедури по реда на Глава шеста от ЗООС (преценяване на необходимостта от извършване на екологична



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



оценка и/или оценка на въздействието върху околната среда, задължителна екологична оценка и/или оценка на въздействието върху околната среда).

ПИ с идентификатор 67800.8.622, м. „Буджака“, гр. Созопол, общ. Созопол **попада** в границата на защитена територия по смисъла на Закона за защитените територии – защитена местност (ЗМ) „Колокита“, обявявана със Заповед №1754/16.06.1970г. на МГТП (ДВ бр. 53/1970г.). Теренът предвиден за реализация на инвестиционното предложение попада в многофункционална зона 2 на ЗМ „Колокита“, съгласно зонирването ѝ по План за управление, утвърден със Заповед №РД-727 на Министерство на околната среда и водите от 25.09.2013г. (ДВ бр. 89/11.10.2013 г.), изм. с Решение за поправка на очевидна фактическа грешка РД-263/11.05.2018 г. на министъра на околната среда и водите.

Имотът **попада** и в защитена зона, определена по реда 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. 49/2010г.); Заповед за поправка на очевидна фактическа грешка в заповедта за обявяване №РД-563/22.07.2014г. (ДВ, бр. 67/12.08.2014г.).

При извършената проверка за допустимост по реда на чл. 12, ал. 2 и ал. 4, във връзка с чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС се констатира, че инвестиционното предложение **е допустимо**:

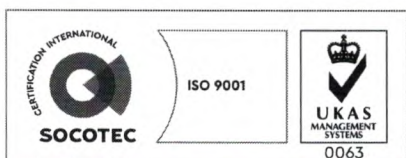
- спрямо режима на защитена зона BG0002077 „Бакърлъка“ за опазване на дивите птици, определен със заповедта за обявяването ѝ;

- спрямо ЗЗТ и режима на дейностите в ЗМ „Колкита“, при спазване на режимите, нормите и параметрите на застрояване, определени в т. 3.2.4 от утвърдения план за управление на защитена местност „Колкита“.

Предвид гореизложеното, отчитайки местоположението, приключилите процедури, характера на инвестиционното предложение и заключението на гл. архитект, че към настоящия момент имотът е урбанизирана територия, считам че при реализацията му, няма вероятност от значително отрицателно въздействие върху горепосочената 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 дюнни природни местообитания по Черноморското крайбрежие е установено, **че в ПИ с идентификатор 67800.8.622 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.

Предвид обстоятелството, че дейността ще се осъществи в границите на защитена територия, на основание чл. 13, ал. 2 във връзка с чл. 66, ал. 2, т. 2 от Закона за защитените територии, РИОСВ-Бургас съгласува инвестиционно предложение „Изграждане на вилна сграда с допълващо застрояване в ПИ с идентификатор 67800.8.622, м. „Буджака“, гр. Созопол, общ. Созопол“, при следните условия:



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



1. Спазване на режимите и нормите, определени в т. 3.2.4 от Плана за управление на ЗМ „Колоките“, утвърден със заповед №РД-727/25.09.2013 г. на министъра на околната среда и водите (обн. в ДВ, бр. 89/2013 г.);

2. При строителството да не се засягат скалните образувания, с които граничи имота от югоизток;

3. При строителството и експлоатацията да не се замърсяват водите и терените с битови, строителни и други отпадъци;

4. Да не се изграждат подпорни стени с височина над 60 см спрямо естествения терен;

5. Да не се изграждат огради с височина на плътната част над 60 см и във височинна прозрачна ограда над 220 см от прилежащия терен;

6. Да не се изграждат стълбища или други подобни съоръжения за достъп до скалните образувания и Черно море;

7. В частта за озеленяване към проектите и при реализирането на обекта да не се предвиждат и използват инвазивни чужди видове (ИЧВ) растения, включени в актуализирания през 2019 г. Списък на ИЧВ, които засягат Съюза, (създаден и актуализиран с регламенти за изпълнение на Комисията в съответствие с Регламент (ЕС) №1143/2014 на Европейския парламент и на Съвета) и Списъка на десетте ИЧВ растения, които са най-голяма заплаха в България, публикувани на интернет страницата на МОСВ, както и други като Гледичия (*Gleditsia triacantha* L.), Китайски мехурник (*Koelreuteria Paniculata*) и Пауловния (*Paulownia tomentosa*), които са доказали лесно самовъзобновяване и приспособимост в зелените площи.

Прилагането на разпоредбите на Закона за устройство на територията (ЗУТ), относно параметрите на застрояване в съответствие с плана за управление на защитена местност „Колокита“, са в компетенциите на Община Созопол.

Настоящото писмо се отнася само за заявените параметри на инвестиционното предложение и не отменя необходимостта от получаване на съгласувания или разрешителни, предвидени в други закони и подзаконов нормативни актове.

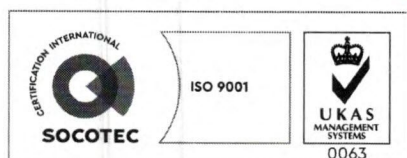
При всички случаи на промяна в параметрите на инвестиционното предложение или на някои от обстоятелствата, при които е издадено настоящото писмо възложителят е длъжен да уведоми незабавно РИОСВ-Бургас за промените.

ИНЖ. ЗИНКА СТОЙКОВА

и.д. Директор на РИОСВ – Бургас

Заповед № 419/10.05.2022г.

на Министъра на околната среда и водите



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

