



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

ИЗХ. № ПД-3130 (5)

ГР. БУРГАС

16. 02. 2023

ДО

„АРТИН“ ЕАД

ГР. СОЗОПОЛ, БУЛ. „Д-Р Г.М. ДИМИТРОВ“ № 36

чрез АЛБЕНА КОСТОВА – пълномощник

ГР. БУРГАС, УЛ. „ЛЮБЕН КАРАВЕЛОВ“ № 12 Д, ЕТ. 2, ОФИС 2

„СТРОЙКОНСУЛТ БУРГАС“ ЕООД

КОПИЕ ДО

ОБЩИНА СОЗОПОЛ

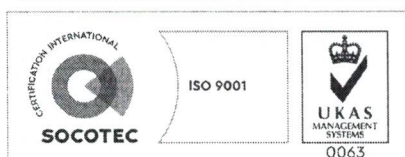
ОТНОСНО: „Изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ VIII и УПИ XI в кв. 85, УПИ I, УПИ II и УПИ III в кв. 86, гр. Черноморец (ПИ с идентификатори 81178.5.388, 81178.5.376, 81178.5.401, 81178.5.395, 81178.5.400 по КККР на гр. Черноморец), община Созопол”, с възложител „АРТИН“ ЕАД

Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-3130/2022 г. в РИОСВ-Бургас за изменението на 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 - Наредбата за ОС, на основание чл. 6а, т. 2 от същата Наредба, Ви уведомявам за следното:

„Изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ VIII и УПИ XI в кв. 85, УПИ I, УПИ II и УПИ III в кв. 86, гр. Черноморец (ПИ с идентификатори 81178.5.388, 81178.5.376, 81178.5.401, 81178.5.395, 81178.5.400 по КККР на гр. Черноморец), община Созопол”, попада в обхвата на чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС.

Директорът на РИОСВ-Бургас е издал Решение № 08-02/2008 г. по оценка на въздействието върху околната среда, с което е одобрил осъществяването на инвестиционно предложение: „Изграждане на курортно селище в поземлени имоти с №№ 5050, 5051, 5052, 5053, 5054, 5055, 5056, 5057, 5058, 5059, 5061, 5062, 5065, 5066, 5067, 5068, 5069, 5070, 5071, 5072, 5073, 5074, 5075, 5076, местност Аклади, гр. Черноморец, община Созопол”. Съгласно чл. 99, ал. 8 от Закона за опазване на околната среда, Решение № 08-02/2008 г. по оценка на въздействието върху околната среда не е загубило правно действие.

Със Заповед № Z-388/03.04.2008 г. на кмета на община Созопол е одобрен ПУП-ПРЗ, с цел провеждане на процедура за промяна предназначението на земеделска земя в обхвата на поземлени имоти №№ 005050, 005051, 005052, 005053, 005054, 005055, 005056, 005057, 005058, 005059, 005061, 005062, 005065, 005066, 005067, 005068, 005069, 005070, 005071, 005072, 005073, 005074, 005075 и 005076, местност Аклади, гр. Черноморец, община



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



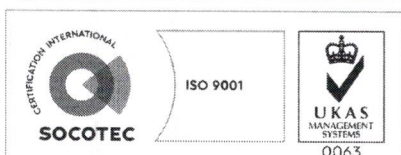
Созопол, като същите се урегулират, с цел изграждане на жилища, обществено обслужване, спорт и рекреация. С ПУП се обособяват два нови квартала 85 и 86. В кв. 85 се обособява УПИ XI-5050, 5051,5052, 5053,5054, 5055, 5056,5057, 5058, 5059, 5061, 5062, който се отрежда за жилища, обществено обслужване, спорт и рекреация. В кв. 86 се обособяват четири нови урегулирани поземлени имоти: УПИ I-5070, 5072, УПИ II-5066,5067,5068,5069,5070,5071,5072,5073,5074,5075,5076, УПИ III-5065,5066,5067,5068,5069, УПИ IV-5075,5076, които се отреждат за жилища, обществено обслужване, спорт и рекреация. Одобрява се и план за улична регулация за обособяване на улица с о.т. 32-33-61-34-601-35-128-292-36-37-192-195-275-82-83-84-85-119-118-117-116-115-114-113-112-111-110-109-108-107-106-600. Допустими показатели за зона „Б” по ЗУЧК: плътност на застрояване – до 30%, Н макс. до 10,0м, Кинт – 1,2, мин. озеленяване – мин. 60%, като 50% от тях за висока растителност. Допустими показатели за зона „А” по ЗУЧК: плътност на застрояване – до 20%, Н макс. до 7,0м, Кинт – 0,5, мин. озеленяване – мин. 70%, като 50% от тях за висока растителност.

Със Заповед № Z-1332/13.10.2008 г. на кмета на община Созопол е одобрено изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ XI-5050,5051,5052,5053,5054,5055,5056,5057,5058,5059,5061,5062 в кв. 85, УПИ I-5060, II-5060, III-5060, IV-5060, V-5060, VI-5060, VII-5060, III-5065,5066,5067,5068,5069 в кв. 86 и УПИ VIII-5064, местност „Аклади”, земл. гр. Черноморец, като от същите се обособяват два нови УПИ III-5064,5065,5066,5067,5068,5069 и УПИ XI-5050,5051,5052,5053,5054,5055,5056,5057,5058,5059,5060,5061,5062, със следните параметри: за зона „А” плътност на застрояване – до 20%, Н макс. до 7,0м, Кинт – 0,5, за зона „Б” плътност на застрояване – до 30%, Н макс. до 10,0м, Кинт – 1,2, мин.

Със Заповед № Z-1595/25.11.2008 г., на кмета на община Созопол е одобрено изменение на ПУП-ПРЗ в обхвата на УПИ II-5066,5067,5068,5069,5070,5071,5072,5073,5074,5075,5076 и УПИ IV-5075,5076, местност „Аклади”, землище гр. Черноморец, като се обособят два нови УПИ – II-5066,5067,5068,5069,5070,5071,5072,5073,5074,5075,5076 и УПИ IV-5075,5076, като се ситуират нови застроителни обеми за изграждане на сгради за жилища, обществено обслужване, спорт и рекреация при плътност на застрояване – до 30%, Н макс. до 10,0м, Кинт – 1,2, мин. озеленяване – мин. 50%.

За изграждане на обект: „Апартаментен хотел А 21-А 22 и подземно тяло А 23 /96 хотелски апартамент, спортен и спа център, закрит басейн, фитнес, джакузи, парни бани, сауни, турска баня, масажни стаи, зала за забавления с бар, бiliarдни маси и компютърни и електронни игри, боулинг зала, зала за тенис на маса, шест магазина за промишлени стоки, ресторант, кафене, пиано бар, бар, джакузи, бар към басейн, лоби бар, бiliarд бар и перално помещение/ и паркоустройство и благоустройство, площадкова улична мрежа, площадкови ВиК мрежи и сградни ел. и ВиК отклонения в УПИ III-5064,5065,5066,5067,5068,5069, местност „Аклади”, землище гр. Черноморец” е издадено Разрешение за строеж № 273/29.10.2008 г. от главния архитект на община Созопол, презаверено на 09.02.2017 г.

За изграждане на обект: „23 броя двуетажни жилищни сгради с общо 55 жилища, 13 броя еднофамилни жилищни сгради с басейн, 4 броя триетажни жилищни сгради с терасовиден етаж от А 11 (80 жилища, ресторант с 92 места и подземен паркинг), спортна площадка с подземен паркинг, открит плувен басейн паркоустройство и благоустройство, площадкова улична мрежа, площадкови ВиК мрежи и сградни ел. и ВиК отклонения в УПИ XI-5050, 5051,5052,5053,5054,5055,5056,5057,5058,5059,5060,5061,5062, землище гр. Черноморец” е издадено Разрешение за строеж № 274/29.10.2008 г. от главния архитект на община Созопол, презаверено на 09.02.2017 г.



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



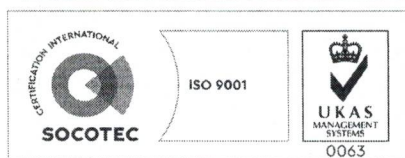
За изграждане на обект: „Улица от о.т. 42 до о.т. 47, улична ел. и ВиК мрежа, обслужващи УПИ XI-5050, 5051,5052,5053,5054,5055,5056,5057,5058,5059,5060,5061,5062, УПИ VIII-5060, УПИ III-5064,5065,5066,5067,5068,5069, УПИ I-5070,5072, УПИ II-5066,5067,5068,5069,5070,5071,5072,5073,5074,5075,5076, местност „Аклади“, землище гр. Черноморец, е издадено Разрешение за строеж № 299/06.11.2008 г. от главния архитект на община Созопол, презаверено на 09.02.2017 г.

За строеж „Улица от о.т. 42 до о.т. 47, улична ел. и ВиК мрежа, обслужващи УПИ XI-5050, 5051,5052,5053,5054,5055,5056,5057,5058,5059,5060,5061,5062, УПИ VIII-5060, УПИ III-5064,5065,5066,5067,5068,5069, УПИ I-5070,5072, УПИ II-5066,5067,5068,5069,5070,5071, 5072,5073,5074,5075,5076, местност „Аклади“, землище гр. Черноморец“ има издаден Протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа от 11.05.2012 г.

За строеж „Апартаментен хотел А 21-А 22 и подземно тяло А 23 и паркоустройство и благоустройство, площадкова улична мрежа, площадкови ВиК мрежи и сградни Ел. и ВиК отклонения в УПИ III-5064,5065,5066,5067,5068,5069, местност „Аклади“, землище гр. Черноморец“ има издаден Протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа от 11.05.2012 г.

За строеж „23 броя двуетажни жилищни сгради с общо 55 жилища, 13 броя еднофамилни жилищни сгради с басейн, 4 броя триетажни жилищни сгради с терасовиден етаж от А 11 (80 жилища, ресторант с 92 места и подземен паркинг), спортна площадка с подземен паркинг, открит плувен басейн, паркоустройство и благоустройство, площадкова улична мрежа, площадкови ВиК мрежи и сградни ел. и ВиК отклонения в УПИ XI-5050, 5051,5052,5053,5054,5055,5056,5057,5058,5059,5060,5061,5062, землище гр. Черноморец“ има издаден Протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа от 11.05.2012 г.

Директорът на РИОСВ-Бургас е издал писмо с изх. № ПД-685/17.04.2019 г., с което е определил, че във връзка с реализация на инвестиционно предложение „Изграждане на 75 броя еднофамилни жилищни сгради, към всяка една с обособена дворна площ около 1 дка с басейн до 100 куб.м, обществено-обслужваща сграда за обслужващия персонал, охрана и инвентар, 1-3 помпени станции и един басейн с обем над 100 куб.м. в УПИ VIII-5060 /ПИ 81178.5.376/, УПИ XI-5050,5051,5052,5053,5054,5055,5056,5057,5058,5059,5060,5061,5062, /ПИ 81178.5.400/ в кв.85 и УПИ I-5070,5072 /ПИ 81178.5.388/; УПИ II-5066,5067,5068,5069,5070,5071,5072,5073,5074, 5075,5076 /ПИ 81178.5.395/ и УПИ III-5064,5065,5066,5067,5068,5069 /ПИ 81178.5.401/ в кв. 86, местност „Аклади“, гр. Черноморец, община Созопол“, РИОСВ-Бургас **не намира основание** за провеждане на нова процедура по реда на Глава шеста от Закона за опазване на околната среда (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) и по реда на Глава втора от Наредбата за ОС, при спазване на определени условия, поставени в писмото. За реализиране на инвестиционното предложение е необходимо изработване проект за изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ VIII 5060 /ПИ81178.5.376/, УПИ XI-5050, 5051,5052,5053,5054,5055,5056,5057,5058,5059,5060,5061,5062 /ПИ81178.5.400/ в кв. 85 и УПИ I-5070,5072 /ПИ 81178.5.388/; УПИ II-5066,5067,5068,5069,5070,5071,5072,5073,5074,5075,5076 /ПИ 81178.5.395/ и УПИ III-5064,5065,5066,5067,5068,5069 /ПИ 81178.5.401/ в кв. 86, м. „Аклади“, гр. Черноморец, община Созопол, с цел обединяване.



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

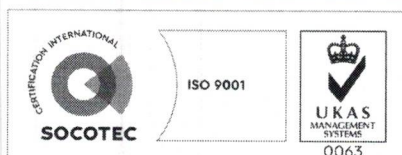


Съгласно Становище Изх. № ЕО-СЗ-194-1/08.02.2023 г. на Дирекция УТИПЕП към Община Созопол актуалният статут на УПИ XI и VIII в кв. 85 /ПИ 81178.5.400 и 81178.5.376 по КК на гр. Черноморец/ и УПИ I, II и III в кв. 86 /ПИ 81178.5.388, 81178.5.395 и 81178.5.401 по КК на гр. Черноморец/ е „урбанизирана територия“. Съгласно действащият ОУП на Община Созопол, одобрен със заповед № РД-02-14-539/13.07.2016 г. на Министъра на регионалното развитие и благоустройството, УПИ XI и VIII в кв. 85 /ПИ 81178.5.400 и 81178.5.376 по КК на гр. Черноморец/ и УПИ I, II и III в кв. 86 /ПИ 81178.5.388, 81178.5.395 и 81178.5.401 по КК на гр. Черноморец/ попадат в предвиденото разширение на строителните граници на гр. Черноморец, в устройствена зона Жм/9 - жилищна устройствена зона с малка височина.

С настоящата информация се предлага изменение на ПУП-ПРЗ в обхват на УПИ VIII, УПИ XI в кв. 85, УПИ I, УПИ II и УПИ III в кв. 86, гр. Черноморец (ПИ с идентификатори 81178.5.388, 81178.5.376, 81178.5.401, 81178.5.395, 81178.5.400 по ККР на гр. Черноморец), община Созопол, с цел да се измени предвидената улична регулация между кв. 85 и кв. 86 в северна посока и се обособят нови девет УПИ, осем от които за част от ПИ с идентификатор 81178.5.400 по ККР на гр. Черноморец и един УПИ за ПИ с идентификатори 81178.5.388, 81178.5.376, 81178.5.401, 81178.5.395 и част от ПИ с идентификатор 81178.5.400 по ККР на гр. Черноморец, в които да бъдат изградени 50-70 самостоятелни вилни сгради, с обособена алейна мрежа и необходимата съпътстваща инфраструктура към тях, както следва:

- ✓ Обособяване на нов УПИ IV с площ 91 кв. м с отреждане „за трафопост“, нови УПИ V, VI, VII, VIII, IX, X и XI в кв. 85, съответно с площи – 738 кв. м, 504 кв. м, 513 кв. м, 522 кв. м, 531 кв. м, 540 кв. м, 602 кв. м, с отреждане „за жилища, обществено обслужване и рекреация“, с предвидено в тях ново свободно застрояване при следните показатели за застрояване за устройствена зона „Жм/9“, съгласно действащ ОУП на община Созопол и зона „Б“ от ЗУЧК: плътност на застрояване до 30%, Нмакс – до 10 м, Кинт до 1.2, мин. озел. 60%.
- ✓ Обособяване на нов УПИ I с площ 68366 кв. м, с отреждане „за жилища, обществено обслужване и рекреация“ в кв. 86, с предвидено в него ново свободно застрояване при следните показатели за застрояване за устройствена зона „Жм/9“, съгласно действащ ОУП на община Созопол: в зона „А“ от ЗУЧК: плътност на застрояване до 20%, Нмакс – до 7 м, Кинт до 0.5, мин. озел. 70% и в зона „Б“ от ЗУЧК: плътност на застрояване до 30%, Нмакс – до 10 м, Кинт до 1.2, мин. озел. 60%.
- ✓ Премахване на обслужваща улица с о.т. 192-42-43-45-121-46-67-47-48-93-103.
- ✓ Ситуиране на нова обслужваща улица от о.т. 84 до о.т. 92 с ширина 9,00 м (пътно платно 6,00 м и тротоари 2x1,50 м) и нова задънена улица – тупик с ширина 3,50 м от о.т. 4 в посока североизток за обслужване на УПИ I-48, отреден за вилни сгради.
- ✓ Разширява се алея, разположена източно от ПИ с идентификатор 81178.5.400, като широчината на същата от 2,00 м става 3,00 м като площта ѝ се променя на 355 кв. м.
- ✓ Обособява се нов УПИ II с площ 218 кв. м за КПС, която е оразмерена да поема отпадните води в района на разработката.
- ✓ Обособява се нов УПИ III в източната част с площ 2424 кв. м с отреждане за жилища и рекреация.

Уведомявам Ви, че предложеното изменение на ПУП-ПРЗ 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 оценка на



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



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

УПИ VIII и УПИ XI в кв. 85, УПИ I, УПИ II и УПИ III в кв. 86, гр. Черноморец (ПИ с идентификатори 81178.5.388, 81178.5.376, 81178.5.401, 81178.5.395, 81178.5.400 по КККР на гр. Черноморец), община Созопол не попадат в границите на защитена територия, определена по реда на Закона за защитените територии. **Попадат в защитена зона по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (Натура 2000 място) - защитена зона BG0002077 "Бакърлъка" за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-530/26.05.2010 г. на министъра на околната среда и водите; Заповед за поправка на очевидна фактическа грешка в заповедта за обявяване №РД-563/22.07.2014 г. (ДВ, бр. 67/12.08.2014 г.).** При извършената проверка за допустимост по реда на чл. 12, ал. 2 във връзка с чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС се констатира, че описаното по-горе изменение на плана е допустимо спрямо режима на защитена зона BG0002077 "Бакърлъка" за опазване на дивите птици, определен със заповедта за обявяването ѝ.

Предвид гореизложеното, отчитайки местоположението (в предвиденото разширение на населеното място съгласно действащият ОУП на Община Созопол), наличието на произнасяне по околна среда (Решение № 08-02/2008 г. по ОВОС, писмо с изх. № ПД-685/17.04.2019 г. на РИОСВ) и характера на представеното за настоящо разглеждане изменение на ПУП-ПРЗ, считам че при одобряването му, няма вероятност от отрицателно въздействие върху защитена зона BG0002077 "Бакърлъка" за опазване на дивите 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.**

След проверка по наличната към момента в РИОСВ-Бургас цифрова информация и модели за разпространение на дюнни природни местообитания по Черноморското крайбрежие е установено, че не се засяга площ с характеристика на пясъчни дюни. Настоящото становище по отношение на пясъчните дюни, предвид Заповед № РД-299/29.03.2013 г. 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.

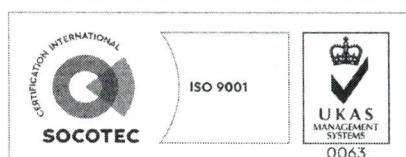
Съобразно горното и предвид факта, че сте приложили задание за изработване на Изменение на ПУП-ПРЗ, настоящото писмо може да бъде прието и като становище по чл. 125, ал. 7 от Закона за устройство на територията.

РИОСВ-Бургас обръща внимание, че:

- изменението на ПУП-ПРЗ по реда на Закона за устройство на територията е в правомощията на община Созопол;

- в източната си част ПИ с идентификатори 81178.5.400 и 81178.5.401 граничат със скали, представляващи защитена територия по смисъла на Закона за защитените територии, а именно Природна забележителност (ПЗ) „Нос Червенка“, обявена със Заповед №4051/29.12.1973 г. (ДВ, бр. 29/1974 г.). В тази връзка, осъществяването на плана е необходимо да се извърши изцяло в обхвата на ПИ, при спазване на режимите и нормите, определени в забранителния режим, съгласно Заповедта за обявяване на ПЗ и при спазване на следните условия:

1. При извършване на дейности, свързани с ИП да не се допуска увреждане на скалите - чупенето, драскането и повреждането по какъвто и да е начин на скалните образувания, намиращи се на границите на обекта;



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

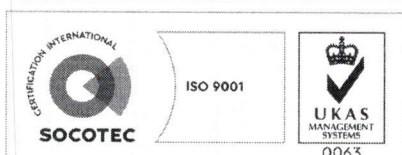


2. Да не се допуска увреждането или изменението на естествения облик на местността;
3. Да не се допуска депониране на земни маси;
4. Да не се изграждат подпорни стени, стълбища или други подобни съоръжения за достъп до скалните образувания и Черно море.

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 подзаконови 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.

ПАВЕЛ МАРИНОВ
Директор на РИОСВ-Бургас



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

