



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

ИЗХ. № ПД-3618(4)
ГР. БУРГАС 05. 01. 2024

ДО
„КАСА УНО“ ООД
Гр. ЧЕРНОМОРЕЦ, УЛ. „БРАТИСЛАВА“ № 26

чрез пълномощник: ЖИТОМИР РУСИНОВ

ГР. БУРГАС

КОПИЕ ДО
ОБЩИНА СОЗОПОЛ

Относно: Инвестиционно предложение „Изграждане на вилни сгради, подпорна стена, огради и басейн в УПИ XVII-5.253, 5.577 (ПИ с идентификатор 81178.5.655 по КК), м. «Аклади», гр. Черноморец, община Созопол“, с възложител: „КАСА УНО“ ООД

Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-3618/2023г. 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 вилни сгради, подпорна стена, огради и басейн в УПИ XVII-5.253, 5.577 (ПИ с идентификатор 81178.5.655 по КК), м. «Аклади», гр. Черноморец, община Созопол“ попада в обхвата на чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС.

За ПИ с идентификатор **81178.5.655, предмет на настоящото ИП** (образуван от преконфигурирането на ПИ с ид. 81178.5.253 и ПИ с ид. 81178.5.577, той пък образуван от обединяването на ПИ с идентификатори 81178.5.243, 81178.5.245, 81178.5.250, 81178.5.251, 81178.5.290 по КК), Директорът на РИОСВ-Бургас е издал:

- Решение № БС-95-ПР/15.10.2018 г. за преценяване на необходимостта от извършване на оценка на въздействието върху околната среда, с което е определил да не се извършва ОВОС за инвестиционно предложение: „Изграждане на 6 еднофамилни сгради с басейн и ограда в ПИ с идентификатор 81178.5.250, м. „Аклади“, гр. Черноморец, община Созопол“;

- Решение № БС-4-ПР/22.01.2020 г. за преценяване на необходимостта от извършване на оценка на въздействието върху околната среда, с което е определил да не се извършва ОВОС за инвестиционно предложение: „Обединяване на ПИ с



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



идентификатори 81178.5.243, 81178.5.245, 81178.5.250, 81178.5.251, 81178.5.290 и 81178.5.291, м. „Аклади“, гр. Черноморец, община Созопол и изграждане на седем курортни сгради, подземен и надземен паркинг и развлекателен басейн с пързалки и детски кът в новообразувания имот“;

- Решение № БС-4-ПрОС/09.02.2021 г. за преценяване на вероятната степен на значително отрицателно въздействие върху защитени зони, с което е съгласувал план: „ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатор 81178.5.253, м. „Аклади“, гр. Черноморец, община Созопол, с цел отреждането на имота „за сгради за отдых и курорт“. Решението е в срок на правно действие;

- Писмо с изх. №ПД-1796(13)/06.07.2021 г. за промяна на инвестиционно предложение „Обединяване на ПИ с идентификатори 81178.5.243, 81178.5.245, 81178.5.250, 81178.5.251, 81178.5.290 и 81178.5.291, м. „Аклади“, гр. Черноморец, община Созопол и изграждане на седем курортни сгради, подземен и надземен паркинг и развлекателен басейн с пързалки и детски кът в новообразувания имот“, състоящо се в промяна на функционалното предназначение на предвидените за изграждане сгради в новообразувания имот от „сгради за отдых и курорт“ в „жилищни сгради“ и промяна на собствениците на имота. С писмото е определено, че така заявената промяна не следва да се счита за изменение по смисъла на чл. 93, ал. 1, т. 2 от Закона за опазване на околната среда (ЗООС), което може да доведе до значително отрицателно въздействие върху околната среда и не подлежи на регламентираните с Глава шеста от ЗООС процедури по 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, както и на процедури по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.

- Писмо с изх. №ПД-2739(2)/16.11.2021 г. за „Изработване на ПУП-ПРЗ за УПИ XIV-5.253 /ПИ с идентификатор 81178.5.253 по КК/ и УПИ XIV-5.243,5.245,5.250,5.251,5.290,5.291 /ПИ с идентификатор 81178.5.577 по КК/, м. „Аклади“, гр. Черноморец, община Созопол, **свързан с обединяване на имотите и разделянето им на три нови УПИ за застрояване и един УПИ за техническа инфраструктура**“, с което е определено, че планът не очертава рамката на бъдещо развитие на инвестиционни предложения, които попадат 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 регламентираните с Глава шеста от Закона процедури по 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, както и че не е необходимо провеждане на процедури по реда на Глава втора от Наредбата за ОС. Издадена е Заповед № 8-Z-172/25.02.2022г. на Кмената на община Созопол, с която се одобрява ЧИ на ПУП-ПРЗ за цитираните в писмо изх. № ПД-2739/16.11.2021г. имоти. След преконфигурацията от двата имота се образуват: три нови УПИ за застрояване (ПИ с ид. 81178.5.657, **81178.5.655** - предмет на настоящото ИП и 81178.5.653), един УПИ за техническа инфраструктура – 81178.5.656, с НТП „за съоразение на друг вид провод“ и 81178.5.654, с НТП „за второстепенна улица“ (видно от представен договор за доброволна делба на недвижим имот от 16.03.2022г.)



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



За имота има издадена Скица № 73/09.10.2023г. от Дирекция „УТИПЕП“ към Община Созопол в която е отрязано, че за горечитираните имоти са издадени Решение № КЗЗ-116/29.06.2021 г. на Комисията по чл.17, ал. 1 от ЗОЗЗ, по т.94, с което е променено предназначението на ПИ с ид. 81178.5.253, м. „Аклади“, землището на гр. Черноморец и Решение № КЗЗ-02/27.01.2021 г. на Комисията по чл.17, ал. 1 от ЗОЗЗ, по т.50, с което е променено предназначението на ПИ с ид. 81178.5.243, 81178.5.245, 81178.5.250, 81178.5.251, 81178.5.290 и 81178.5.291, м. „Аклади“, землището на гр. Черноморец. Заедно със Скицата е издадена и виза с дата 17.10.2023г., от главния архитект на община Созопол, за проучване и проектиране на сгради за отдих и курорт - вилни сгради, подпорна стена и ограда в УПИ XVII-5.253, 5.577 (ПИ с идентификатор 81178.5.655 по КК), гр. Черноморец, м. «Аклади», община Созопол, при спазване на градоустройствените показатели за зона Ок4, съгласно ПУП-ПРЗ: Плътност – до 30%, Кинт – до 1,0, Височина – до 10,00 м и Озеленяване – мин. 50%,

С настоящото ИП, се предвижда изграждане на вилни сгради, включително и на подпорна стена и ограда в УПИ XVII-5.253, 5.577 /ПИ с идентификатор 81178.5.655 по КК/ гр. Черноморец, м. «Аклади», община Созопол. Сградите представляват – къща 4, къща 5 с басейн в двора, къща 16, къща 17 и къща 18, изграден на калкан. Подпорната стена ще е плътна, със стоманобетова част, както и ажурна ограда. Предвидени са 5 паркоместа в рамките на имота. В цитираната виза са отразени проектен водопровод и канализация /“ВиК“ ЕАД, гр. Бургас/, към които имотът ще се присъедини. В документацията възложителят заявява, че гл. архитект на Община Созопол е издал Разрешение за строеж № 56/01.04.2022г. за строеж на жилищни сгради, етапно строителство за общо 6 бр. къщи в УПИ XIV-5.577 (ПИ с ид. 81178.5.653 по КК), съседен на настоящия /ПИ с идентификатор 81178.5.655. След преконфигурацията ПИ с идентификатор 81178.5.655 е с площ 1695 кв.м, урбанизирана територия, с НТП „за курортен хотел, почивен дом“ (съгласно представена Скица № 15-313848/24.03.2022г., издадена от СГКК-Бургас).

Дейностите, свързани с реализация на настоящото инвестиционно 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 оценка и/или оценка на въздействието върху околната среда, задължителна екологична оценка и/или оценка на въздействието върху околната среда).

УПИ XVII-5.253,5.577 (ПИ с идентификатор 81178.5.655 по КК), м. «Аклади», гр. Черноморец, община Созопол не попада в границите на защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии. **Попада** в границите на защитена зона по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (Натура 2000 място) - 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.), 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.



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



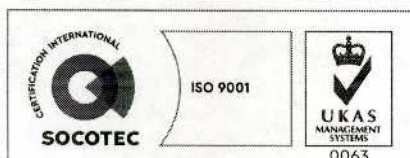
Предвид гореизложеното, отчитайки местоположението на имота, приключилите процедури и характера на инвестиционното предложение при реализацията му, няма вероятност от отрицателно въздействие върху горепосочената защитена зона. При реализацията на инвестиционното предложение не се налага промяна на предназначението и/или начина на трайно ползване на имоти; не се създава трайна преграда, която да възпрепятства миграцията на видовете диви птици, предмет на опазване в защитената 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 дюни природни местообитания по Черноморското крайбрежие, е установено, **че имотът не засягат площ с характеристика напясъчни 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 устройство на Черноморското крайбрежие.

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 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.

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

