



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

ИЗХ. № ПД-977/31

ГР. БУРГАС 21. 05. 2019

ДО

ЖЕЧО МАРИНОВ

„КУШ ГРУП“ ЕООД

„КУШ ИНВЕСТ“ ЕООД

ГР. БУРГАС, УЛ. „ЛЮБЕН КАРАВЕЛОВ“ № 12

ОТНОСНО:

1. „Изменение на Подробен устройствен план /ПУП/, План за регулация и застрояване /ПРЗ/ за урегулирани поземлени имоти /УПИ/ – УПИ I-494 /идентичен с ПИ с идентификатор по КК 67800.502.494/, УПИ II-495 /идентичен с ПИ с идентификатор по КК 67800.502.495/, УПИ III-496 /идентичен с ПИ с идентификатор по КК 67800.502.496/, УПИ IV-498 /идентичен с ПИ с идентификатор по КК 67800.502.498/, УПИ V-499 /идентичен с ПИ с идентификатор по КК 67800.502.499/, УПИ VI-500 /идентичен с ПИ с идентификатор по КК 67800.502.500/, кв. 53 „а“ по плана на гр. Созопол, Община Созопол“,

2. „Подробен устройствен план /ПУП/, Работен устройствен план /РУП/ за урегулирани поземлени имоти /УПИ/ – УПИ I-494 /идентичен с ПИ с идентификатор по КК 67800.502.494/, УПИ II-495 /идентичен с ПИ с идентификатор по КК 67800.502.495/, УПИ III -496 /идентичен с ПИ с идентификатор по КК 67800.502.496/, УПИ IV-498 /идентичен с ПИ с идентификатор по КК 67800.502.498/, УПИ V-499 /идентичен с ПИ с идентификатор по КК 67800.502.499/ и УПИ VI-500 /идентичен с ПИ с идентификатор по КК 67800.502.500/, кв.53 „а“ по плана на гр. Созопол, Община Созопол“,

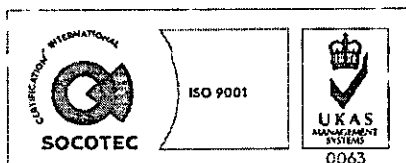
с възложители: ЖЕЧО МАРИНОВ, „КУШ ГРУП“ ЕООД и „КУШ ИНВЕСТ“ ЕООД

Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-977/2019г. в РИОСВ-Бургас за цитираните планове, която приемаме 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 уведомяваме за следното:

Разглежданите планове (изменение на ПУП-ПРЗ и РУП) попадат в обхвата на чл. 2, ал. 2 от *Наредбата за ОС*.

Имотите, предмет на процедиране не са застроени. С настоящата информация възложителите уведомяват за:

1. Изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ I-494 /идентичен с ПИ с идентификатор по КК 67800.502.494/, УПИ II-495 /идентичен с ПИ с идентификатор по КК 67800.502.495/, УПИ III-496 /идентичен с ПИ с идентификатор по КК 67800.502.496/, УПИ IV-498 /идентичен с ПИ с идентификатор по КК 67800.502.498/, УПИ V-499 /идентичен с ПИ с идентификатор по КК 67800.502.499/, УПИ VI-500 /идентичен с ПИ с идентификатор по КК 67800.502.500/, кв. 53 „а“ по плана на гр. Созопол, Община Созопол.



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



Предвижда се:

- Изменение на ПУП-ПР за УПИ I-494, УПИ II-495, УПИ III-496 и УПИ IV-498 в кв. 53 „а” по плана на гр. Созопол, Община Созопол.

- Изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ I-494, УПИ II-495, УПИ III-496, УПИ IV-498, УПИ V-499, УПИ VI-500 в кв. 53 „а” по плана на гр. Созопол, Община Созопол.

2. ПУП и РУП за УПИ I-494 /идентичен с ПИ с идентификатор по КК 67800.502.494/, УПИ II-495 /идентичен с ПИ с идентификатор по КК 67800.502.495/, УПИ III-496 /идентичен с ПИ с идентификатор по КК 67800.502.496/, УПИ IV-498 /идентичен с ПИ с идентификатор по КК 67800.502.498/, УПИ V-499 /идентичен с ПИ с идентификатор по КК 67800.502.499/ и УПИ VI-500 /идентичен с ПИ с идентификатор по КК 67800.502.500/ кв.53 „а” по плана на гр. Созопол, Община Созопол.

Съгласно Писмо с изх. № ЕО-СЗ-153-001/25.04.2019г. издадено от Гл. архитект на община Созопол, УПИ I-494 /ПИ 67800.502.494/, УПИ II-495 /ПИ 67800.502.495/, УПИ III-496 /ПИ 67800.502.496/, УПИ IV-498 /ПИ 67800.502.498/, УПИ V-499 /ПИ 67800.502.499/ и УПИ VI-500 /ПИ 67800.502.500/, кв. 53 „а” по плана на гр. Созопол са „За индивидуално жилищно строителство и КОО“, със следните градоустройствени показатели: Пл. застрояване – 20%, Н макс. 7м, Кинт – 0.5, мин. озеленена площ 70%. По действащ ОУП на община Созопол, одобрен със Заповед № РД-02-14-539/13.07.2016г. на Министъра на МРРБ (обн. В ДВ, бр. 59/29.07.2016г.) горесцитираните имоти попадат в зона „Жм-3“ - Жилищна зона с малка височина гр. Созопол – нов град, със следните градоустройствени показатели: Пл. застрояване – 60%, Н макс. – 10.00 м, Кинт – 1.5 и минимално озеленяване – 40%.

С проекта за изменение на ПУП /ПРЗ и РУП/ се предвижда:

I. С ПУП /ПРЗ/:

1. ПУП-ПР: Промяна конфигурацията на УПИ I-494, УПИ II-495, УПИ III-496 и УПИ IV-498 в кв. 53 „а” по плана на гр. Созопол, Община Созопол. Промяната е по искане на собствениците на имотите.

2. ПУП-ПЗ: предвижда се свързано застрояване; осигуряване на съоръжения за достъпна среда във връзка с чл. 184 от Закона за устройство на територията във всеки един имот, както и в ПИ 67800.502.502 (общинска собственост, с НТП „за второстепенна улица”), предвид значителната денivelация на двете улици.

Предвиждат се показатели на застрояване: Етажност – 1 до 3 етажа; Височина – до 10.00; Плътност – до 60%; Озеленяване мин. – 40%; Застрояване – свързано в два имота; отреждане „за жилищно застрояване”.

II. С ПУП /РУП/:

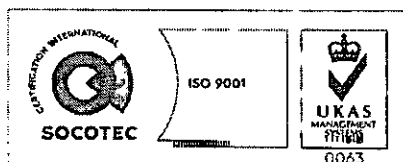
1. Предвижда се терасиране на терена. Предвиждат се три нива /тераси/.

2. Предвижда се обща кота корниз на къщите. Горното е във връзка с получаване на общо градоустройствено възприемане на сградите като един комплекс.

3. Предвижда се общо силуетно решение на съоръженията за достъпна среда между нивата /терасите/ в съответните имоти, включително и в имота с НТП „за второстепенна улица”.

4. Предвиждат се коти на оградите към улично регулационните линии на съответните имоти.

Предвид наличните данни Ви уведомяваме, че предложеното изменение на ПУП-ПРЗ и РУП 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



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



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.

УПИ I-494 /ЛПИ 67800.502.494/, УПИ II-495 /ЛПИ 67800.502.495/, УПИ III-496 /ЛПИ 67800.502.496/, УПИ IV-498 /ЛПИ 67800.502.498/, УПИ V-499 /ЛПИ 67800.502.499/ и УПИ VI-500 /ЛПИ 67800.502.500/, кв. 53 „а“ по плана на гр. Созопол **не попадат** в границите на защитени територии, определени 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-563/22.07.2014г. (ДВ, бр. 67/12.08.2014г.). При извършената проверка за допустимост по реда на чл. 12 във връзка с чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС се констатира, че изменението на ПУП-ПРЗ и РУП е **допустимо** спрямо режима на защитена зона BG0002077 “Бакърлъка” за опазване на дивите птици, определен със заповедта за обявяването ѝ.

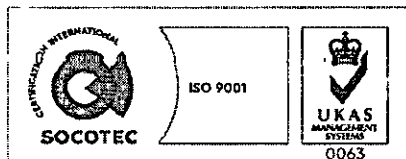
Предвид гореизложеното, отчитайки местоположението /в границите на гр. Созопол, нов град/ и характера на изменение на плана, при реализацията му, няма вероятност от значително отрицателно въздействие върху защитена зона BG0002077 “Бакърлъка” за опазване на дивите птици. В тази връзка на основание чл. 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**. Имотите граничат с асфалтов път. Съгласно действащия ОУП на община Созопол, на който е извършена оценка за съвместимост, разглежданите имоти попадат в зона „Жм-З“ - Жилищна зона с малка височина гр. Созопол – нов град. Предвид това, кумулативните въздействия от реализация на плана са незначителни, без да се променя съществуващото положение в района и не се очаква да настъпи фрагментация на защитената зона, както и да бъде отнета площ, която е от ключово значение за дивите птици, предмет на опазване в защитена зона BG0002077 “Бакърлъка” за опазване на дивите птици.

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, Ви уведомяваме, че разглежданата площ **няма** характеристика на пясъчни дюни. Цитираното становище, 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 плана и не отменя необходимостта от получаване на съгласувания или разрешителни, предвидени в други закони и подзаконовни 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.

ИНЖ. ТОНКА АТАНАСОВА
ДИРЕКТОР НА РИОСВ-БУРГАС



гр. Бургас, к-с Лазур, ул. „Перущица“ 67, ет.3, п.к.388
Тел: +359 56 813 205, Факс: +359 56 813 200
e-mail: riosvbs@unacs.bg
www.riosvbs.com

