



# РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

## Министерство на околната среда и водите

### Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

ИЗХ. № ПД-2739-(2) 16. 11. 2021  
ГР. БУРГАС,

ДО  
„КАСА УНО“ ООД  
„СЪН РОКС“ ЕООД  
НИКОЛАЙ БАКАЛОВ  
ДИМИТЪР ШАРЕНКОВ  
Чрез Житомир Русинов – пълномощник  
ул. „Апостол Карамитев“ №10, офис 12  
гр. Бургас

КОПИЕ ДО  
ОБЩИНА СОЗОПОЛ

**Относно:** план „Изработване на Подобен устройствен план – План за регулация и застрояване /ПУП-ПРЗ/ и план за улична регулация /ПУР/ за УПИ XIV-5.253 /поземлен имот с идентификатор 81178.5.253 по КК/ и УПИ XIV-5.243, 5.245, 5.250, 5.251, 5.290, 5.291 /поземлен имот с идентификатор 81178.5.577 по КК/ по плана на местност „Аклади“, гр. Черноморец, община Созопол“ с възложители: „КАСА УНО“ ООД, „СЪН РОКС“ ЕООД, НИКОЛАЙ БАКАЛОВ и ДИМИТЪР ШАРЕНКОВ

Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-2739/2021г. 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:

„Изработване на Подобен устройствен план – План за регулация и застрояване /ПУП-ПРЗ/ и план за улична регулация /ПУР/ за УПИ XIV-5.253 /поземлен имот с идентификатор 81178.5.253 по КК/ и УПИ XIV-5.243, 5.245, 5.250, 5.251, 5.290, 5.291 /поземлен имот с идентификатор 81178.5.577 по КК/ по плана на местност „Аклади“, гр. Черноморец, община Созопол“ попада в обхвата на чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС.

За имотите Директорът на РИОСВ-Бургас е издал:

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

- Решение №БС-4-ПР/22.01.2020г. за преценяване на необходимостта от извършване на оценка на въздействието върху околната среда, с което е постановил да не се извършва ОВОС за инвестиционно предложение „Обединяване на поземлени имоти с идентификатори 81178.5.243, 81178.5.245, 81178.5.250, 81178.5.251, 81178.5.290 и 81178.5.291, местност „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/09.02.2021г. за преценяване на вероятната степен на значително отрицателно въздействие върху защитени зони, с което е съгласувал план „ПУП-ПРЗ за поземлен имот с идентификатор 81178.5.253, местност „Аклади“, гр. Черноморец, община Созопол, с цел отреждането на имота „за сгради за отдих и курорт“. Към днешна дата Решението е в срок на правно действие.

- Писмо с изх. № ПД-1796(13)/06.07.2021г. относно промяна на инвестиционното предложение, състоящо се в промяна на функционалното предназначение на сградите, които ще се изградят в новообразувания след обединяването на поземлени имоти с идентификатори 81178.5.243, 81178.5.245, 81178.5.250, 81178.5.251, 81178.5.290 и 81178.5.291, местност „Аклади“, гр. Черноморец УПИ, както и с промяна на собствеността на имотите.

Изработване на Подобен устройствен план – План за регулация и застрояване /ПУП-ПРЗ/ и план за улична регулация /ПУР/ за УПИ XIV-5.253 /поземлен имот с идентификатор 81178.5.253 по КК/ и УПИ XIV-5.243,5.245,5.250,5.251,5.290,5.291 /поземлен имот с идентификатор 81178.5.577 по КК/ по плана на местност „Аклади“, гр. Черноморец, община Созопол е с цел обединяване на имотите и разделянето им на три нови УПИ за застрояване и един УПИ за техническа инфраструктура (КПС, обслужващо новообразуваните имоти). Предвижда се и обслужващ път. Новообразуваните УПИ са, както следва: УПИ XIV-5.777, с обща площ 5820 кв.м, с предназначение „за сгради за отдих и курорт“; УПИ XV-5.777, с обща площ 1310 кв.м, с предназначение „за сгради за отдих и курорт“; УПИ XVI-5.777, с обща площ 22 кв.м, с предназначение „за техническа инфраструктура“; УПИ XVII-5.253,2.777, с обща площ 1712 кв.м, с предназначение „за сгради за отдих и курорт“ и улица с о.т. 245а-245б-245в, с обща площ 451 кв.м.

Градоустройствените показатели за новообразуваните УПИ: XIV-5.777, XVII-5.253,2.777 и XVI-5.777 не се променят и са: Плътност до 30%; Кинт до 1; Озеленяване минимум 50%; Височина до 10,00м /3 ет./; Застрояване – свободно; Паркиране в имота. За новообразувания УПИ XV-5.777 показателите се намалят и стават: Плътност до 30%; Кинт до 0,6; Озеленяване минимум 50%; Височина до 5,00м /1 ет./; Застрояване – свободно; Паркиране в имота.

В новообразуваните УПИ ще се реализира инвестиционното предложение, одобрено от директора на РИОСВ-Бургас с Решение №БС-95-ПР/15.10.2018г. и Решение №БС-4-ПР/22.01.202 г. за преценяване на необходимостта от извършване на оценка на въздействието върху околната среда, т.е. ще се изградят седем еднофамилни жилищни сгради, подземен и надземен паркинг и развлекателен басейн с пързалки и детски кът. Капацитетът на сградите е общо за 250 обитатели, като ще се обособят 120 апартамента. В имота, отреден за техническа инфраструктура ще се изгради ЛКПС за обслужване на сградите в новообразуваните УПИ. Не се заявява промяна в капацитета и функционалното предназначение на сградите.

Предвид наличните данни Ви уведомявам, че предложеният план 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.

Имотите не попадат в границите на защитена територия, по смисъла на Закона за защитените територии. Попадат в границите на защитена зона, по смисъла на Закона за биологичното разнообразие – BG0002077 “Бакърлъка” за опазване на дивите птици,



обявена със Заповед № РД-530/26.05.2010г. на министъра на околната среда и водите (обн., ДВ бр.49/2010г.) и Заповед №РД-563/22.07.2014г. за поправка на очевидна фактическа грешка в Заповедта за обявяване (ДВ, бр.67/2014г.) При извършената проверка за допустимост по смисъла на чл.12, във връзка с чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС се установи, че одобряването на плана и реализацията на свързаното с него инвестиционно предложение е допустима спрямо режима на защитената зона, определен със заповедта за обявяването ѝ.

Предвид гореизложеното, отчитайки местоположението на имотите, проведените процедури за тях, обема и характера на плана и свързаното с него инвестиционно предложение, считам че при реализацията му няма вероятност от значително отрицателно въздействие върху посочената по-горе защитена зона. При одобряването на плана и осъществяването на инвестиционното предложение не се налага промяна на предназначението и/или начина на трайно ползване на имота; не се създава трайна преграда, която да възпрепятства миграцията на видовете дивни 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 дюнни природни местообитания по Черноморското крайбрежие е установено, че в имотите **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.

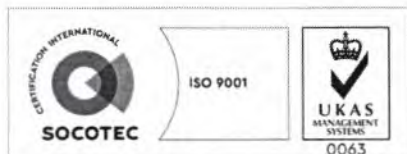
*РИОСВ-Бургас не упражнява контрол по спазването на разпоредбите на Закона за устройство на територията и на нормативните актове по прилагането му при проектирането и строителството и другите нормативни изисквания към строежите.*

*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.*

**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](mailto:riosvbs@unacs.bg)

[www.riosvbs.com](http://www.riosvbs.com)

