



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

ИЗХ. № ПД-2483 (5)
ГР. БУРГАС, 13. 10. 2023

ДО
„ЕМ СИ ИНВЕСТ“ ЕООД

Чрез Магда Кемурджиева – пълномощник

гр. Созопол

КОПИЕ ДО
ОБЩИНА СОЗОПОЛ

Относно: инвестиционно предложение „Изграждане на многофамилни жилищни сгради с подземен паркинг и открити басейни в УПИ XXXIII-35.2 (ПИ с идентификатор 67800.35.2 по КК) по плана на гр. Созопол, местност „Света Марина“, община Созопол“, с възложител: „ЕМ СИ ИНВЕСТ“ ЕООД

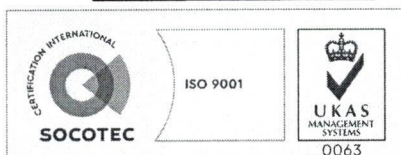
Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-2783(2)/2023г. в РИОСВ-Бургас за цитираното инвестиционно предложение, която приемам като уведомление по чл.10, ал.1 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения 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 многофамилни жилищни сгради с подземен паркинг и открити басейни в УПИ XXXIII-35.2 (ПИ с идентификатор 67800.35.2 по КК) по плана на гр. Созопол, местност „Света Марина“, община Созопол“ попада в обхвата на чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС.

С Решение № 529/30.11.2021г. на Общински съвет Созопол е разрешено изработването на ПУП-ПРЗ в обхват на ПИ с идентификатор 67800.35.2 по КК на гр. Созопол, горска територия, м. „Света Марина“, извън територията на населеното място, с цел промяна предназначението, като се обособи нов самостоятелен УПИ, с отреждане на изграждане на „Сгради за отдих и курорт, и Комплексно обществено обслужване (КОО)“.

Директорът на РИОСВ-Бургас е издал:

- Решение № БС-24-ЕО/22.03.2022г. за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка, с което е постановено да не се извършва екологична оценка на план „ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатор 67800.35.2 по КК на гр. Созопол, община Созопол, с цел урегулиране на имота и обособяване на нов УПИ с отреждане „за сгради за курорт и допълнителни дейности и КОО“. Към днешна дата Решението е в срок на правно действие.



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



- писмо с изх. № ПД-2483(1)/29.08.2023г., с което е определено, че „Изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ XXXIII-35.2 (ПИ 67800.35.2 по КККР) по плана на гр. Созопол, местност „Света Марина“, община Созопол“, с възложител: „Ем Си Инвест“ ЕООД 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 не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата ОС). С писмото е разгледана промяната в отреждането на имота от „за сгради за отдих и курорт и КОО“ в „за жилищни сгради“, при запазване на показателите на застрояване за устройствена зона Ок4/26 и зона „А“ и зона „Б“ по ЗУЧК, а именно: за зона „А“ - Пзастр. до 20%, Кинт до 0,5, Позел мин. 70%, като половината да е отредена за дървесна растителност, Нмах до 7,5 м; за зона „Б“ - Пзастр. до 30%, Кинт до 1,0, Позел мин. 50%, като половината да е отредена за дървесна растителност, Нмах до 10,0 м.

Със Заповед № 8-Z-925/26.09.2023г. на кмета на община Созопол е одобрено частично изменение на ПУП-ПРЗ в обхват на УПИ XXXIII-35.2 (ПИ 67800.35.2 по КККР) по плана на гр. Созопол, м. „Света Марина“, община Созопол, като отреждането на имота от „за сгради за отдих и курорт и КОО“ става на „за жилищни сгради“, при запазване на устройствената зона Ок4/26 с градоустройствени показатели, в съответствие с допустимите за охранителна зона „А“ и зона „Б“ по ЗУЧК, а именно: за зона „А“ - Пзастр. до 20%, Кинт до 0,5, Позел мин. 70%, като половината да е отредена за дървесна растителност, Нмах до 7,5 м; за зона „Б“ - Пзастр. до 30%, Кинт до 1,0, Позел мин. 50%, като половината да е отредена за дървесна растителност, Нмах до 10,0м.

С настоящото инвестиционно предложение се предвижда изграждане на две многофамилни жилищни сгради с подземен паркинг и басейни в УПИ XXXIII-35.2 (ПИ 67800.35.2 по КККР) по плана на гр. Созопол, м. „Света Марина“, община Созопол. Голямата сграда ще е с „П“-образна форма, на 2 и 3 етажа, изтеглена максимално в източна посока, като до съседната регулация в източна посока е проектиран подземен паркинг с 9 паркоместа. Предвидени са 7 апартамента, две обслужващи стълбища и два асансьора. Пред входа са предвидени и 5 веломеста. Малката сграда е предвидена едноетажна с два апартамента, поради денивелацията на терена, почти изцяло подземна, разположена в западната част на терена, като от западната и северната фасада на сградата се предвижда изцяло остъкление. Пред сградата са проектирани два малки басейна с размери 4,0/7,0 м. Конструкцията на сградите ще бъде гредова стоманобетонна с тухлена застройка и плосък покрив, озеленен. Съгласно предоставената информация, сградите ще се присъединят чрез отклонения към съществуващата ВиК инфраструктура в района, Транспортно-комуникационният достъп до имота се осъществява по общинската улична мрежа. Приложено е копие на Скица на поземлен имот № 15-59772-20.01.2023г., издадена от СГКК – Бургас, съгласно което имотът е урбанизирана територия с НТП „за друг курортно-рекреационен обект“. Парцелът е с площ 3999 кв.м, като в зона „А“ попадат 3826 кв.м от площта, а в зона „Б“ – 713 кв.м.

Посочените по-горе дейности, 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 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 задължителна оценка на въздействието върху околната среда).

УПИ XXXIII-35.2 (ПИ с идентификатор 67800.35.2 по КК) по плана на гр. Созопол, местност „Света Марина“, община Созопол **не попада** в границите на защитена

територия, по смисъла на Закона за защитените територии. **Попада** 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. (обн., ДВ бр.49/2010г.), Заповед №РД-563/22.07.2014г. за поправка на очевидна фактическа грешка в Заповедта за обявяване (ДВ, бр.67/2014г.), 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 одобряването на изменението на плана и реализацията на свързаното с него инвестиционно предложение е допустимо спрямо режима на защитената зона, определен със заповедта за обявяването и изменението ѝ.

Предвид гореизложеното, отчитайки местоположението на УПИ XXXIII-35.2 (ПИ с идентификатор 67800.35.2 по КК) по плана на гр. Созопол, местност „Света Марина”, община Созопол, урбанизацията на района, действащото Решение на Директора на РИОСВ-Бургас, наличието на действащ ОУП на Общината и характера на заявеното инвестиционно предложение, считам че при реализацията му няма вероятност от отрицателно въздействие върху посочената по-горе защитена зона. При 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 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.**

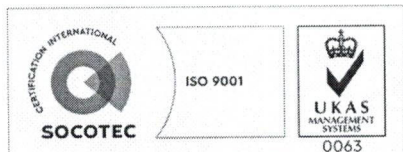
След извършена проверка по наличната към момента в РИОСВ-Бургас цифрова информация и модели за разпространение на дюнни природни местообитания по Черноморското крайбрежие е установено, че в имота **няма пясъчни дюни**. Настоящото становище по отношение на пясъчните дюни, предвид Заповед № РД-299/29.03.2013г.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

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 подзаконовни 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

