



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

ИЗХ. № ПД-796(2)
ГР. БУРГАС 12.04.2024

ДО
„РЕД РОКС ВЮ“ ООД
ГР. ЧЕРНОМОРЕЦ, УЛ. „БРАТИСЛАВА“ № 26

ЙОРДАН НИКОЛОВ
ГР. ЧЕРНОМОРЕЦ

ТОШКА ВИДЕНОВА
ГР. СОФИЯ,

НИКОЛА ТОДОРОВ
ГР. СОФИЯ,

КОПИЕ ДО
ОБЩИНА СОЗОПОЛ

Относно: Инвестиционно предложение „Изграждане на многофамилна жилищна сграда в ПИ с идентификатор 81178.5.394 по КК на гр. Черноморец, община Созопол /УПИ IV-5075, 5076, кв. 86 по плана на гр. Черноморец/, с възложители: „Ред Рокс Вю“ ООД, Йордан Николов, Тошка Виденова и Никола Тодоров

Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-796/2024г. 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 многофамилна жилищна сграда в ПИ с идентификатор 81178.5.394 по КК на гр. Черноморец, община Созопол /УПИ IV-5075, 5076, кв. 86 по плана на гр. Черноморец/“ попада в обхвата на чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС.

В обхвата на ПИ с идентификатор 81178.5.394 по КК на гр. Черноморец, община Созопол /част от имоти 005075 и 005076 по КВС/, предмет на настоящото ИП, са издадени:

- Заповед № Z-388/03.04.2008г., от Кмета на Община Созопол, с която е одобрен ПУП-ПРЗ в обхвата на 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**, частично изменен със Заповед № Z-1595/25.11.2008г. на Кмета на Община Созопол. УПИ IV-5075, 5076, кв. 86 по плана на град Черноморец е



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



отреден „за жилища, обществено обслужване, спорт и рекреация“ в устройствена зона „Жм“ по действащ ОУП на Община Созопол, с показатели на застрояване: Височина – до 10,00 м, Плътност – до 30%, Кинт – 1,2 и Озеленяване – мин. 60%;

- Решение № 6/26.06.2008г. на Комисията по чл. 17, ал. 1, т. 1 от ЗОЗЗ по т.3 и т.151, с което е променено предназначението на ПИ с ид. 81178.5.65, 81178.5.66, 81178.5.67, 81178.5.68, 81178.5.69, 81178.5.70, 81178.5.71, 81178.5.72, 81178.5.73, 81178.5.74, **81178.5.75 и 81178.5.76** по КК от земеделска земя в земя за неземеделски нужди, с цел изграждане на обект: „Жилищно строителство в УПИ I, II, III и IV, кв. 86, гр. Черноморец;

- Разрешение за строеж № 273/29.10.2008г. от Община Созопол за изграждане на обект: „Апартаментен хотел А21-А22 и подземно тяло А23, паркоустройство и благоустройство, площадкова улична мрежа, площадкови ВиК мрежи и сградни Ел. и ВиК отклонения в УПИ III, кв. 86, м. „Аклади“, гр. Черноморец;

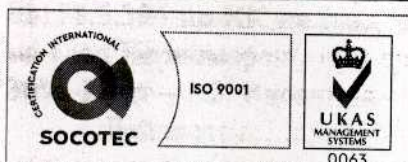
- Заверен Протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строеж, с дата 11.05.2012г.

Съгласно Становище с изх. № 26-00-483-1/27.03.2024г., издадено от гл. архитект на Община Созопол, съгласно ОУП на Община Созопол, ПИ с идентификатор 81178.5.394 по КК на град Черноморец, община Созопол /УПИ IV-5075, 5076, кв. 86 по плана на град Черноморец/ попада в предвиденото разширение на строителните граници на град Черноморец, в устройствена зона „Жм/9“ и частично в зона „Б“ от ЗУЧК, с показатели на застрояване: Височина – до 10,00м, Плътност – до 30%, Кинт – 1,5 и Озеленяване – мин. 50%. В становището е направено заключение, че съгласно разпоредбите на чл. 64а, ал. 1 от ППЗОЗЗ и §27, ал. 3 от ПЗР на ЗИД на ЗОЗЗ Решение № 6/26.06.2008г. на Комисията по чл. 17, ал. 1, т. 1 от ЗОЗЗ **запазва действието си и актуалния статут** на ПИ с идентификатор 81178.5.394 по КК на град Черноморец, община Созопол /УПИ IV-5075, 5076, кв. 86 по плана на град Черноморец/ **е урбанизирана територия.**

С настоящото инвестиционно предложение, се предвижда изграждане на многофамилна жилищна сграда в ПИ с идентификатор 81178.5.394 по КК на град Черноморец, община Созопол /УПИ IV-5075, 5076, кв. 86 по плана на град Черноморец/. Сградата ще бъде на 5 нива - 4 надземни и 1 полуподземен етаж. В рамките на имота ще се ситуират 40 паркоместа, също и 7 паркоместа в подземната част на сградата. Капацитета на сградата ще е за 48 обитатели, като ще се обособят 37 самостоятелни обекта - апартаменти, ателиета, студия. На основание чл. 140 от ЗУТ, гл. архитект на Община Созопол, е издал виза за жилищна сграда в ПИ с идентификатор 81178.5.394 по КК на град Черноморец, община Созопол /УПИ IV-5075, 5076, кв. 86 по плана на град Черноморец/, при спазване на следните градоустройствени показатели: Плътност – до 30%, Кинт – 1.2, Височина – до 10,00м и Озеленяване – мин. 60%.

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).

Имотът 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



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



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.

Предвид гореизложеното, отчитайки местоположението на имота (сред застроени терени), приключилите процедури (издадените Разрешение за строеж, Заповед за ПУП-ПРЗ, протокол за строителна линия) и характера на инвестиционното предложение, считам, че 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 дюнни 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.

РИОСВ-Бургас Ви обръща внимание, че предвид мащаба на ИП, въвеждането в експлоатация на разглеждания в настоящото инвестиционно предложение обект, следва да стане след осигурено включване на отпадъчните води от имота в канализационна система с действаща ПСОВ и притежаваща разрешително за ползване на воден обект за заустване на отпадъчните води в повърхностни води.

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-



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



