



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

ИЗХ. № ПД-1338 (6).....

ГР. БУРГАС,

ДО

ЦЪРКОВНО НАСТОЯТЕЛСТВО ПРИ ХРАМ „СВЕТИ ГЕОРГИ“

УЛ. „АПОЛОНИЯ“ № 36

ГР. СОЗОПОЛ

КОПИЕ ДО

ОБЩИНА СОЗОПОЛ

ПЛ. „ХАН КРУМ“ №2

БАСЕЙНОВА ДИРЕКЦИЯ „ЧЕРНОМОРСКИ РАЙОН“

УЛ. „АЛЕКСАНДЪР ДЯКОВИЧ“ №33

ВАРНА

Относно: инвестиционно предложение „Изграждане на 18 вилни сгради, ТП, КОО, подпорни стени и допълващо застрояване в УПИ XI-127,625,626 (ПИ с идентификатор 67800.8.1100 по КК) по плана на местност „Буджака“, гр. Созопол, община Созопол“, с възложител ЦЪРКОВНО НАСТОЯТЕЛСТВО ПРИ ХРАМ „СВЕТИ ГЕОРГИ“

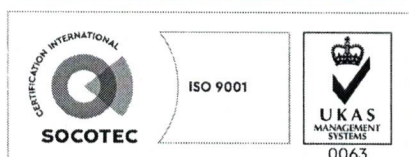
Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-1338/2022г. в РИОСВ-Бургас за цитираното инвестиционно предложение, която приемам като уведомление по чл.10, ал.1 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения 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 18 вилни сгради, ТП, КОО, подпорни стени и допълващо застрояване в УПИ XI-127,625,626 (ПИ с идентификатор 67800.8.1100 по КК) по плана на местност „Буджака“, гр. Созопол, община Созопол“ попада в обхвата на чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС.

За имота са налични следните документи:

Решение № БС-94-ПР/2008 г. за преценяване на вероятната степен на отрицателно въздействие върху защитени зони, с което Директорът на РИОСВ-Бургас съгласува инвестиционно предложени „Изграждане на две жилищни сгради в поземлени имоти №№ 008625, 008626, 0085125, 008125, 008126, 008127, местност „Буджака“, гр. Созопол, община Созопол“.

Решение № БС-71-ПР/2019 г. за преценяване на необходимостта от извършване на оценка на въздействието върху околната среда, с което Директорът на РИОСВ-Бургас 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



преценил да не се извършва ОВОС за инвестиционно предложение „Изграждане 25 броя бунгала в поземлени имоти с идентификатори 67800.8.125, 67800.8.126, 67800.8.127, 67800.8.626 и 67800.8.625 по КК на гр. Созопол, община Созопол”.

Заповед № 8-Z-445/01.04.2020г. на Кмета на Община Созопол, с която е одобрен ПУП-ПРЗ за промяна предназначението и урегулиране на поземлени имоти с идентификатори 67800.8.626, 67800.8.625 и 67800.8.127 по КК на гр. Созопол, община Созопол, като се обособява нов УПИ XI-127,625,626 с проектен идентификатор 67800.8.1100 с площ 5493 кв.м, в местност „Буджака“, землище на гр. Созопол, отреден за „вилни сгради, трафопост и КОО“, при показатели на застрояване: Пл. застр. макс 20%, Кинт – 0,5, Н мах 6,40 м и мин.площ за озеленяване 70%, като $\frac{1}{2}$ е дървесна растителност.

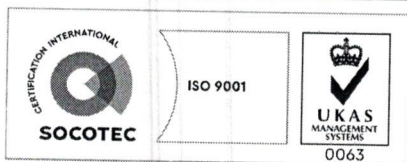
Решение № БС-1-ЕО/08.01.2021г. за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка, с което Директорът на РИОСВ-Бургас е постановил да не се извършва екологична оценка на план: „ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатори 67800.8.625, 67800.8.626, 67800.8.125, 67800.8.126 и 67800.8.127 по КК на град Созопол, община Созопол, с цел обособяване на два УПИ и отреждане на имотите „за вилни сгради, КОО и трафопост“ с възложител: Църковно настоятелство при храм „Свети Георги“ град Созопол, при спазване на условията, заложили в цитирания административен акт. Решение № БС-1-ЕО/08.01.2021г. е в срок на правно действие, съгласно разпоредбите на чл. 88, ал. 6 от ЗООС.

Решение № 1-1/15-18.01.2021г. на Комисията по чл. 17, ал. 1, т. 1 от ЗОЗЗ точка 6, е променено предназначението на земеделска земя, представляваща ПИ с идентификатори 67800.8.625, 67800.8.626 и 67800.8.127, местност „Буджака“, землище на гр. Созопол.

Заповед № 8-Z-177/16.02.2021 г. на Кмета на Община Созопол, с която е наредено придобиване право на собственост върху новообразуван УПИ XI-127,625,626 с проектен идентификатор 67800.8.1100 и прехвърляне в полза на Община Созопол на част от площта на имота (разликата преди урегулирането му и площта на новообразувания УПИ).

Съгласно приложена с документацията Виза за проектиране от 25.03.2021г. на основание Заявление № УТ-2083-42/24.03.2021г., издадена от гл. архитект на община Созопол за проектиране на вилни сгради, подпорни стени, ТП, КОО и допълващо застрояване в УПИ XI-127,625,626 по плана на м. „Буджака“, гр. Созопол, община Созопол (ПИ с идентификатор 67800.8.1100 по КК), по действащия Общ устройствен план на Община Созопол (одобрен със Заповед № РД-02-14-539 от 13.07.2016 г. на Министъра на РРБ), имотът попада предимно в зона „А“ и частично в зона „Б“ от ЗУЧК, в защитена местност „Колокита“ с план за управление в устройствена зона Ов2(7*) – рекреационна устройствена зона за вилен отдих, с възможна промяна на предназначението за вилен отдих, с параметри на застрояване: плътност на застр. макс. 20%, кота корниз Н макс.- 6,40м., Кинт – 0,5 и мин. площ за озеленяване 70%, като $\frac{1}{2}$ от нея да е отредена за дървесна растителност.

С настоящото инвестиционно предложение се предвижда етапно застрояване на УПИ XI-127,625,626 (ПИ с идентификатор 67800.8.1100 по КК) по плана на местност „Буджака“, гр. Созопол, община Созопол, както следва: първи етап – изграждане на два броя вилни сгради тип „Б1“ и „Б2“, шест броя тип „Б3“, ресторант, рецепция, басейн, работилница и подпорни стени. На втори етап ще се изградят четири вилни сгради тип „Б2“ и четири сгради тип „Б3“. Подпорните стени ще са три броя, изградени на първи етап от строителството. Първата подпорна стена ще се ситиуира до басейна и ще е съответно с дължина 6,29 м и височина 0,20 м; втората подпорна стена ще е между сградите, в югозападната страна на имота с дължина 2,96 м и височина 0,30 м и третата подпорна стена ще се ситиуира между две от сградите, в северозападната страна на имота, съответно 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



дължина 7,35 м и височина 0,30 м. Захранването на имота с вода за питейно – битови нужди ще се осъществи от съществуващ уличен водопровод ПЕВП Ø200, разположен в прилежащата улица пред имота, съгласно представени изходни данни и условия за присъединяване към водоснабдителни и/или канализационни системи с № ТД-808-1/09.04.2021г. на „ВиК“ ЕАД град Бургас. За целта ще се изгради водопроводно отклонение.

Съгласно представената информация с уведомлението формираните отпадъчни битово - фекални води чрез площадкова канализация ще се заустват във ЛПСОВ с капацитет 150 е.ж. Пречистените отпадъчни води ще се събират във водопълтен черпателен резервоар с достатъчен обем, който периодично ще се изпомпва от лицензирана фирма. При реализиране на дейността не се очаква формиране на води от промивката на филтрите на басейна, предвид избраната технология - модулни, сменяеми филтри, които ще бъдат заменяни от доставчика на принципа стар - нов.

Предложеният вариант за отвеждане на формираните пречистените отпадъчни води след ЛПСОВ в резервоар, с последващо изчерпване, е **неприемлив**.

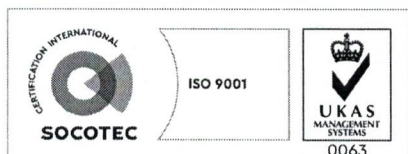
На основание чл.4а, ал.1 от НУРИОВОС, представената документация с вх. № ПД-1338/20.04.2022г. за инвестиционно предложение: „Изграждане на 18 вилни сгради, ТП, КОО, подпорни стени и допълващо застрояване в УПИ XI-127,625,626 (ПИ с идентификатор 67800.8.1100 по КК) по плана на местност „Буджака“, гр. Созопол, община Созопол“ е изпратена до Басейнова дирекция „Черноморски район“ – Варна за изразяване на становище по компетентност.

Съгласно писмо с изх. № 05-10-697/A1/04.05.2022 г. на Директора на БДЧР-Варна, инвестиционното предложение е допустимо спряма ПУРБ и ПУРН при спазване на условията, заложиени в цитираното писмо, копие от което се предоставя с настоящето становище.

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 регламентирани 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 оценка на въздействието върху околната среда.

УПИ XI-127,625,626 (ПИ с идентификатор 67800.8.1100 по КК) по плана на местност „Буджака“, гр. Созопол, община Созопол **попада** в границата на защитена територия, защитена местност (ЗМ) „Колокита“ по смисъла на Закона за защитените територии. Теренът, предвиден за реализация на инвестиционното предложение, попада в многофункционална зона 2 на ЗМ „Колокита“, съгласно зониранието ѝ по План за управление, утвърден със Заповед № РД-727 на Министерство на околната среда и водите от 25.09.2013г. (ДВ бр. 89/11.10.2013 г.) и Заповед № РД-263/ 11.05.2018 г. за поправка на очевидна фактическа грешка в Плана за управление (ДВ, бр. 45 от 2018 г.).

С писмо с изх. № ПД-1338(3)/13.06.2022 г., директорът на РИОСВ-Бургас, предвид констатирана недопустимост спрямо режима на ЗМ „Колокита“ - не са спазени параметрите на застрояване, определени в т.3.2.4. „Режими и норми за Зона 2“ от Плана за управление утвърден със Заповед № РД-727/25.09.2013 г. на министъра на околната среда и водите, е указал на възложителя, на основание чл.2, ал.5 от Наредбата за ОС, да отстрани констатираната недопустимост, непълнота и противоречивост на внесената информация в срок до 10.07.2022 г.



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



В РИОСВ – Бургас е постъпила изисканата информация с Писма с изх. №№ ПД-1338(4)/17.06.2022 г. и ПД-1338 (5)/05.08.2022 г. в изпълнение на указанията по чл. 2, ал. 5 от Наредбата за ОС, като от възложителя са отстранени неточностите.

Във връзка с горното, инвестиционното предложение е **допустимо** спрямо Закона за защитените територии, режима съгласно Заповед за обявяване № 1754/16.06.1970 г. на МГП (ДВ бр. 53/1970 г.), при спазване на режима, определен в т. 3.2.4 от утвърдения със Заповед РД-727 на министъра на околната среда и водите от 25.09.2013 г. (ДВ бр. 89/11.10.2013 г.), План за управление на защитена местност „Колокита“, включително и по отношение на брой ползватели на декар.

УПИ XI-127,625,626 (ПИ с идентификатор 67800.8.1100 по КК) по плана на местност „Буджака“, гр. Созопол, община Созопол **попада** и 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 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 реда на чл.12, ал.4, във връзка с чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС се констатира, че реализацията на инвестиционното предложение е допустима спрямо режима на ЗМ „Колокита“, определен със ЗЗТ и Заповедта ѝ за обявяване, както и спрямо режима на ЗЗ BG0002077 “Бакърлъка” за опазване на дивите птици, определен със Заповедта за обявяването ѝ.

Предвид обстоятелството, че инвестиционното предложение за поземлен имот с идентификатор 67800.8.1100 по КККР на гр. Созопол ще се реализира в границите на защитена територия, РИОСВ-Бургас съгласува инвестиционното предложение на основание чл. 13, ал. 2 от Закона за защитените територии.

Предвид гореизложеното, отчитайки местоположението на имота, проведените процедури, с които е разгледано и оценено въздействието върху дивите птици, предмет на опазване в защитена зона с код BG0002077 «Бакърлъка», наличието на Общ устройствен план на Общината, в който е оценено кумулативното въздействие, както и че не се очаква да настъпи фрагментация на защитената зона и отнемане на площ, която е от ключово значение за дивите птици, при реализацията на настоящото инвестиционно предложение няма вероятност от значително отрицателно въздействие върху посочената по-горе защитена зона.

При осъществяване на инвестиционното предложение не се налага промяна на предназначението и/или начина на трайно ползване на имота, предвид действащите към момента Решение № БС-1-ЕО/08.01.2021г. за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка на Директора на РИОСВ-Бургас и Решение № 1-1/15-18.01.2021г. на Комисията по чл. 17, ал. 1, т. 1 от ЗОЗЗ. 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.

РИОСВ-Бургас Ви обръща внимание:



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



При реализация на инвестиционно предложение „Изграждане на 18 вилни сгради, ТП, КОО, подпорни стени и допълващо застрояване в УПИ XI-127,625,626 (ПИ с идентификатор 67800.8.1100 по КК) по плана на местност „Буджаса“, гр. Созопол, община Созопол“, с възложител Църковно настоятелство при храм „Свети Георги“ :

1. Да се спазват условията, заложи в Решение № БС-1-ЕО/08.01.2021г. на Директора на РИОСВ - Бургас за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка на план „ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатори 67800.8.625, 67800.8.626, 67800.8.125, 67800.8.126 и 67800.8.127 по КК на град Созопол, община Созопол, с цел обособяване на два УПИ и отреждане на имотите „за вилни сгради, КОО и трафопост“ с възложител: Църковно настоятелство при храм „Свети Георги“ гр. Созопол.

2. Всички формираны отпадъчни води в резултат от реализацията на ИП да бъдат включени в канализационна система „Созопол – Черноморец - Равадиново“, при спазване изискванията на чл. 125 и на чл. 125а от Закона за водите.

3. Да се спазват условията, заложи в Становище с изх. № 05-10-697/А1/04.05.2022г. на Директора на БДЧР-Варна.

4. Параметрите на застрояване да са в съответствие с допустимите, определени в режима на зона 2 „Многофункционална“ с плана за управление на ЗМ „Колокита“.

5. При строителството да не се засягат скалните образувания, с които имотът граничи от юг.

6. При строителството и експлоатацията на обектите да не се замърсяват водите и терените с битови, строителни и други отпадъци.

7. Да не се изграждат подпорни стени с височина над 60 см спрямо естествения терен.

8. Да не се изграждат огради с височина на плътната част над 60 см и във височина прозрачна ограда над 220 см от прилежащия терен.

9. Дейностите по прилагане на Закона за устройство на територията (издаване на разрешение за строеж), да се извършат при прецизно съобразяване с Плана за управление на ЗМ „Колокита“.

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.

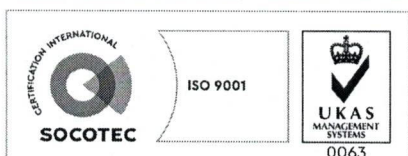
Прилагането на разпоредбите на Закона за устройство на територията и Закона за Черноморското крайбрежие, относно параметрите на застрояване в съответствие с Плана за управление на ЗМ „Колокита“ са в компетенциите на Община Созопол.

Приложение: Становище изх. № 05-10-697/А1/04.05.2022г. на Директора на БДЧР-Варна

ИНЖ. ЗИНКА СТОЙКОВА

и.д. Директор на РИОСВ – Бургас

Заповед № 419/10.05.2022г. на Министерсва на околната среда и водите



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

