



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

ИЗХ. № ПД-1021 (1)
ГР. БУРГАС 23. 04. 2024

ДО

„СМК БУРГАС“ ЕАД

„ЕМ СИ ИНВЕСТ“ ЕООД

„СВЕТА МАРИНА СОЗОПОЛ“ ЕООД

ГР. СОЗОПОЛ, УЛ. „ШАР ПЛАНИНА“ № 8А

КОПИЕ ДО

ОБЩИНА СОЗОПОЛ

Относно: план „Изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ V-36.15, поземлен имот с идентификатор 67800.36.525, УПИ IV-36.14, поземлен имот с идентификатор 67800.36.465, УПИ V-36.13, поземлен имот с идентификатор 67800.36.435 и УПИ II-36012, поземлен имот с идентификатор 67800.36.467 по КК на гр. Созопол, местност „Света Марина“ с възложители: „СМК БУРГАС“ ЕАД, „ЕМ СИ ИНВЕСТ“ ЕООД и „СВЕТА МАРИНА СОЗОПОЛ“ ЕООД

Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-1021/2024г. в РИОСВ-Бургас за цитирания план, 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:

„Изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ V-36.15, поземлен имот с идентификатор 67800.36.525, УПИ IV-36.14, поземлен имот с идентификатор 67800.36.465, УПИ V-36.13, поземлен имот с идентификатор 67800.36.435 и УПИ II-36012, поземлен имот с идентификатор 67800.36.467 по КК на гр. Созопол, местност „Света Марина“, попада в обхвата на чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС.

Съгласно действащ ПУП-ПРЗ, одобрен със Заповед №8-Z-771/16.08.2023г. УПИ V-36.13, поземлен имот с идентификатор 67800.36.525 е с отреждане „за сгради за отдих и курорт и трафопост“, с предвидено в него ново свободно застрояване, с показатели, както следва: за частта от имота, която попада в зона „А“ от ЗУЧК: Височина до 7.5 м., Плътност на застрояване до 20%, Кинт до 0.5 и Плътност на озеленяване мин. 70%, за частта от имота в зона „Б“ по ЗУЧК, показатели, както следва: Височина до 10 м., Плътност на застрояване до 30%, Кинт до 1.0 и Плътност на озеленяване мин. 50%.

Съгласно действащ ПУП-ПРЗ, одобрен със Заповед № 8- Z-165/15.02.2023 г. УПИ IV-36.14, поземлен имот с идентификатор 67800.36.465 е с отреждане „за сгради за отдих и курорт“ с предвидено ново свободно застрояване, с показатели за застрояване за устройствена зона Ок4/9 и за зона „А“ по ЗУЧК, както следва: Височина до 7 м., Плътност на застрояване до 20%, Кинт до 0.5 и Плътност на озеленяване мин. 70%.

Съгласно действащ ПУП-ПРЗ, одобрен със Заповед № 8- Z-919/09.09.2022 г. УПИ V-36.13, поземлен имот с идентификатор 67800.36.435 е с отреждане „за сгради за отдих и курорт“, с предвидено в него ново свободно застрояване, с показатели на застрояване за устройствена зона Ок4/9 и зона „А“ по ЗУЧК, както следва: Височина до 7 м., Плътност на застрояване до 20%, Кинт до 0.5 и Плътност на озеленяване мин. 70%.



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



Съгласно действащ ПУП-ПРЗ, одобрен със Заповед № 8-Z-957/12.07.2010 г. УПИ II-36012, поземлен имот с идентификатор 67800.36.467 по КК на гр. Созопол е с отреждане „за сгради за отдих и курорт“, с предвидено в него ново свободно застрояване, с показатели на застрояване за устройствена зона Ок4/9 и за зона „А“ по ЗУЧК, както следва: Височина до 7 м., Плътност на застрояване до 20%, Кинт до 0.5 и Плътност на озеленяване мин. 70%.

Съгласно действащ ОУП на Община Созопол УПИ V-36.13, поземлен имот с идентификатор 67800.36.525 и УПИ IV-36.14, поземлен имот с идентификатор 67800.36.465 попадат частично в зона „А“ по ЗУЧК и частично в зона „Б“ по ЗУЧК и в устройствена зона за курорт и допълващи дейности – Ок4/9, с параметри на застрояване, както следва: за частта от имотите в зона „А“: Височина до 7.5 м., Плътност на застрояване до 20%, Кинт до 0.5 и Плътност на озеленяване мин. 70%, като ½ от нея да се отреди за дървесна растителност, за частта от имота в зона „Б“ по ЗУЧК, показатели, както следва: Височина до 10 м., Плътност на застрояване до 30%, Кинт до 1.0 и Плътност на озеленяване мин. 50%, като ½ от нея да се отреди за дървесна растителност.

Съгласно действащ ОУП на Община Созопол УПИ V-36.13, поземлен имот с идентификатор 67800.36.435 и УПИ II-36012, поземлен имот с идентификатор 67800.36.467 попадат в зона „А“ по ЗУЧК и в устройствена зона „за курорт и допълващи дейности“ – Ок4/9, с параметри на застрояване, както следва: Височина до 7.5 м., Плътност на застрояване до 20%, Кинт до 0.5 и Плътност на озеленяване мин. 70%, като ½ от нея е отредена за дървесна растителност.

С настоящото изменение на ПУП-ПРЗ се предвижда преконфигуриране на имотите, като от УПИ V-36.15, поземлен имот с идентификатор 67800.36.525; УПИ IV-36.14, поземлен имот с идентификатор 67800.36.465; УПИ V-36.13, поземлен имот с идентификатор 67800.36.435 и УПИ II-36012, поземлен имот с идентификатор 67800.36.467 се обособяват 5 нови УПИ както следва: УПИ II-36.467, 36.435, УПИ V-36.435, 36.465, УПИ IV-36.465, УПИ VI – 36.465, 36.525 и УПИ VII-36.525, с отреждане на всички нови имоти „за жилищно строителство“, с предвидено в тях ново свободно застрояване, на нормативни отстояния от регулационни граници, с показатели на застрояване, както следва: за УПИ II-36.467, 36.435, УПИ V-36.435, 36.465, УПИ IV-36.465, попадащи в зона „А“ по ЗУЧК и в устройствена зона Ок4/9 – Височина до 7.5 м. (2 етажа), Пл. на застрояване до 20%, Кинт до 0.5, Пл. на озеленяване мин. 70%, като ½ от нея е отредена за дървесна растителност. За УПИ VI – 36.465, 36.525 и УПИ VII-36.525, попадащи частично в зона „А“ по ЗУЧК, частично в зона „Б“ по ЗУЧК и в устройствена зона Ок4/9: за частта от имотите в зона „А“ – Височина до 7.5 м. (2 етажа), Пл. на застрояване до 20%, Кинт до 0.5 и Пл. на озеленяване мин. 70%, като ½ от нея да е отредена за дървесна растителност.

За имотите, предмет на настоящото изменение са издадени, както следва:

За поземлен имот с идентификатор по КК 67800.36.525:

- Решение № БС-10-ПР/03.02.2023г. за преценяване на необходимостта от извършване на оценка на въздействието върху околната среда за ИП „Изграждане на 4 сгради за отдих и курорт в ПИ с идентификатор 67800.36.15 по КК на град Созопол, община Созопол“, с което Директорът на РИОСВ-Бургас е постановил да не се извършва ОВОС, при спазване на условията заложиени в цитираното Решение. Решение № БС-10-ПР/03.02.2023г. е в срок на правно действие.

- Писмо изх. № ПД-3225(15)/14.02.2024 г. за промяна в ИП, разгледано с Решение № БС-10-ПР/03.02.2023г. за преценяване на необходимостта от извършване на оценка на въздействието върху околната среда за ИП „Изграждане на 4 сгради за отдих и курорт в ПИ с идентификатор 67800.36.15 по КК на град Созопол, община Созопол“. Промяната е свързана с изграждане на една едноетажна кърортна сграда, тип „бунгало“ в поземлен имот с идентификатор по КК 67800.36.525. Възложителя е уведомен, че заявената промяна в ИП не следва да се счита за изменение по смисъла на чл. 93, ал. 1, т. 2 от ЗООС, което може да доведе до значително отрицателно въздействие върху околната среда и не подлежи на регламентираните с Глава шеста от ЗООС процедури по преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка и/или оценка на въздействието върху



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



околната среда, задължителна екологична оценка и/или задължителна оценка на въздействието върху околната среда, както и на процедури по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.

За поземлен имот с идентификатор по КК 67800.36.456:

- Решение № БС-122-ПР/2022 г. за преценяване на необходимостта от извършване на ОВОС, с което е постановил да не се извършва ОВОС на инвестиционно предложение „Изграждане на три вилни сгради в ПИ с идентификатор 67800.36.14, м. „Света Марина“, землище на гр. Созопол, общ. Созопол“, с възложител: „ЕМ Си Инвест“ ЕООД. Решението е в срок на правно действие.

- Писмо с изх. № ПД-1699(21)/07.02.2024 г. за инвестиционно предложение за „Застрояване на 1 брой едноетажна курортна сграда – „Бунгала“ и изграждане на ажурна ограда от метални колове и PVC мрежа по границите на поземлен имот с идентификатор 67800.36.465 по КК на гр. Созопол, УПИ IV-36.14, местност „Света Марина“ с възложител „ЕМ СИ ИНВЕСТ“ ЕООД

За поземлен имот с идентификатор по КК 67800.36.435:

- Решение № БС-44-ПР/ОС/19.07.2019 г. за преценяване на вероятната степен на значително отрицателно въздействие върху защитени зони, с което е съгласувал инвестиционно предложение „Изграждане на 4 еднофамилни сгради за отдых и курорт в поземлен имот с идентификатор 67800.36.13 по КК на гр. Созопол“. Решението е в срок на правно действие.

- Писмо изх. № ПД-30(2)/06.02.2024 г. инвестиционно предложение „Застрояване на 1 бр. едноетажна курортна сграда – „Бунгало“ и изграждане на ажурна ограда от метални колове и PVC мрежа по границите на поземлен имот с идентификатор 67800.36.45 по КК на гр. Созопол /придшен идентификатор 67800.36.13/, УПИ V-36.13, м. „Света Марина“, с възложител „СМК-Бургас“ ЕАД

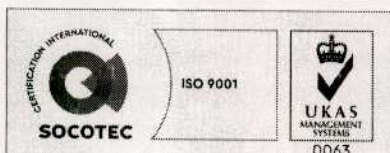
За поземлен имот с идентификатор по КК 67800.36.467:

- Решение № БС-144-ПР/28.10.2022 г. за преценяване необходимостта от извършване на ОВОС, с което е преценил да не извършва ОВОС за инвестиционно предложение „Изграждане на три сгради за отдых и курорт в поземлени имоти с идентификатори 67800.36.355 и 67800.36.12 по КК на гр. Созопол“. Решението е в срок на правно действие.

- Писмо с изх. № ПД-28, 29 (2)/06.02.2024 г. за инвестиционно предложение „Застрояване на по 1 бр. едноетажна курортна сграда – „Бунгало“ и изграждане на ажурна ограда от метални колове и PVC мрежа по границите на поземлени имоти с идентификатори 67800.36.467 по КК на гр. Созопол /придшен идентификатор 67800.36.12/, УПИ II-36.12 м. „Света Марина“ и 67800.36.470 /придшен идентификатор 67800.36.55/, УПИ III-36.55 м. „Света Марина“, с възложител „Света Марина-Созопол“ ЕООД

Предвид наличните данни Ви уведомяваме, че плана за „Изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ V-36.15, поземлен имот с идентификатор 67800.36.525, УПИ IV-36.14, поземлен имот с идентификатор 67800.36.465, УПИ V-36.13, поземлен имот с идентификатор 67800.36.435 и УПИ II-36.12, поземлен имот с идентификатор 67800.36.467 по КК на гр. Созопол, местност „Света Марина“ с възложители: „СМК БУРГАС“ ЕАД, „ЕМ СИ ИНВЕСТ“ ЕООД и „СВЕТА МАРИНА СОЗОПОЛ“ ЕООД 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. 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.

Теренът **не попада** в границите на защитена територия по смисъла на Закона за защитените територии. **Попада** в защитена зона BG0002077 „Бакърлъка“ за опазване на дивите птици, обявена със Заповед №РД-530/26.05.2010г. на Министъра на околната среда и водите (ДВ, бр. 49/2010г.);



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



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 във връзка с чл.12, ал.2 от Наредбата за ОС, се установи, че реализацията на изменението на плана е допустима със забранителния режим на зоната, определен със заповедта за обявяването и изменението и. **Осъществяването на плана не е свързано с промяна на предназначението и/или начина на трайно ползване на имота.**

С оглед гореизложеното, отчитайки местоположението (в урбанизирана територия), обема и характера на предвидените дейности, както и че при реализацията им не се предполага увреждане и трансформация на местообитания и местообитания на видове в зоната, не се създава трайна преграда, която да възпрепятства миграцията на видове, а възможните шумови и антропогенни въздействия са временни и обратими, при реализацията им няма вероятност от отрицателно въздействие върху гореописаната 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 дюни 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 устройство на Черноморското крайбрежие.

РИОСВ – Бургас обръща внимание, че прилагането на разпоредбите на Закона за устройство на територията (ЗУТ), относно параметрите на застрояване, както и начина на процедиране на инвестиционни предложения, попадащи в поземлени имоти с идентификатори 67800.36.525, 67800.36.435, 67800.36.467 по КК на гр. Созопол, местност „Света Марина“ по ОУП на Община Созопол, са в компетенциите на Община Созопол.

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 подзаконови 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



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

