



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

ИЗХ. № ПД-2299

ГРАД БУРГАС

13)
17. 09. 2024

ДО

„СМК БУРГАС“ ЕАД

„ЕМ СИ ИНВЕСТ“ ЕООД

„СВЕТА МАРИНА СОЗОПОЛ“ ЕООД

ГРАД СОЗОПОЛ, УЛ. „ШАР ПЛАНИНА“ №8А

КОПИЕ ДО

ОБЩИНА СОЗОПОЛ

ОТНОСНО: план „Изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ V-36.15, ПИ с идентификатор 67800.36.525 по КК, (номер по предходен план 036015); УПИ IV-36.14, ПИ с идентификатор 67800.36.465 (предишен идентификатор 67800.36.14) по КК; УПИ V-36.13, ПИ с идентификатор 67800.36.435 (предишен идентификатор 67800.36.13) по КК и УПИ II-36012, ПИ с идентификатор 67800.36.467 (предишен идентификатор 67800.36.12) по КК на гр. Созопол, м. „Света Марина“, с възложители: „СМК Бургас“ ЕАД, „ЕМ СИ Инвест“ ЕООД и „Света Марина Созопол“ ЕООД

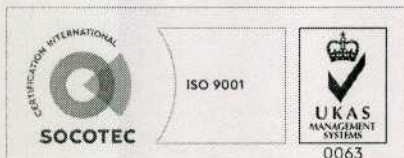
Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-2299/2024г. в РИОСВ-Бургас за цитирания план, който приемам като уведомление по чл. 10, ал.1 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на 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, ПИ с идентификатор 67800.36.525 по КК, (номер по предходен план 036015); УПИ IV-36.14, ПИ с идентификатор 67800.36.465 (предишен идентификатор 67800.36.14) по КК; УПИ V-36.13, ПИ с идентификатор 67800.36.435 (предишен идентификатор 67800.36.13) по КК и УПИ II-36012, ПИ с идентификатор 67800.36.467 (предишен идентификатор 67800.36.12) по КК на гр. Созопол, м. „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 отдых и курорт и Трафопост“, с предвидено в него ново свободно застрояване, с показатели, както следва: за частта от имота, която попада в зона „А“ по 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-165/15.02.2023г. УПИ IV-36.14, поземлен имот с идентификатор 67800.36.465 е с отреждане „за сгради за отдых 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 отдых 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. „Перушица“ 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 $\frac{1}{2}$ 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 $\frac{1}{2}$ 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 $\frac{1}{2}$ от нея е отредена за дървесна растителност.

С настоящото изменение на ПУП – ПРЗ се предвижда обединяване на УПИ V-36.15, ПИ с идентификатор 67800.36.525 по КК; УПИ IV-36.14, ПИ с идентификатор 67800.36.465 по КК; УПИ V-36.13, ПИ с идентификатор 67800.36.435 по КК и УПИ II-36012, ПИ с идентификатор 67800.36.467 по КК на гр. Созопол, м. „Света Марина“ в един нов УПИ II-36.435,36.465,36.467,36.525, с обща площ 8504 кв. м, с отреждане „за жилищно строителство и трафопост“, с предвидено в него свободно застрояване, показано с ограничителни линии, на нормативни отстояния от регулационни граници, с показатели за застрояване, в съответствие с допустимите по действащ ОУП за зона „А“ и зона „Б“ по ЗУЧК и за устройствена зона за курорт и допълващи дейности – „Ок4/9“, както следва: за частта от имота, попадаща в зона „А“ по ЗУЧК и в устройствена зона „Ок4/9“: Н до 7,50 м /2 ет./, Пл.застр. до 20%, Кинт до 0,5 и Позел. мин. 70%, като $\frac{1}{2}$ от нея е отредена за дървесна растителност, за частта от имота, попадаща в зона „Б“ по ЗУЧК и в устройствена зона „Ок4/9“: Н до 10,00 м /3 ет./, Пл. застр. до 30%, Кинт до 1,0 и Позел. мин. 50%, като $\frac{1}{2}$ от нея 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-Ю-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 курортна 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 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 I брой



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



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 KK на гр. Созопол, УПИ IV-36.14, местност „Света Марина“ с възложител „ЕМ СИ ИНВЕСТ“ ЕООД

За поземлен имот с идентификатор по KK 67800.36.435:

- Решение № БС-44-ПрОС/19.07.2019 г. за преценяване на вероятната степен на значително отрицателно въздействие върху защитени зони, е което е съгласувал инвестиционно предложение „Изграждане на 4 еднофамилни сгради за отдых и курорт в поземлен имот с идентификатор 67800.36.13 по KK 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 KK на гр. Созопол /придешен идентификатор 67800.36.13/, УПИ V-36.13, м. „Света Марина“, с възложител „СМК-Бургас“ ЕАД

За поземлен имот с идентификатор по KK 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 KK 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 KK на гр. Созопол /придешен идентификатор 67800.36.12/, УПИ II-36.12 м. „Света Марина“ и 67800.36.470 /придешен идентификатор 67800.36.55/, УПИ III-36.55 м. „Света Марина“, с възложител „Света Марина-Созоггол“ ЕООД

От Директорът на РИОСВ-Бургас е издадено писмо с изх. № ПД-1021/23.04.2024г. за план „Изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ V- 36.15, ПИ с идентификатор 67800.36.525, УПИ IV-36.14, ПИ с идентификатор 67800.36.465, УПИ V-36.13, ПИ с идентификатор 67800.36.435 и УПИ II-36012, ПИ с идентификатор 67800.36.467 по KK на град Созопол, община Созопол“, с което е определил, че изменението на плана 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 че не е необходимо провеждане на процедури по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.

Предвид наличните данни Ви уведомяваме, че „Изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ V-36.15, ПИ с идентификатор 67800.36.525 по KK, (номер по предходен план 036015); УПИ IV-36.14, ПИ с идентификатор 67800.36.465 (придешен идентификатор 67800.36.14) по KK; УПИ V-36.13, ПИ с идентификатор 67800.36.435 (придешен идентификатор 67800.36.13) по KK и УПИ II-36012, ПИ с идентификатор 67800.36.467 (придешен идентификатор 67800.36.12) по KK на гр. Созопол, м. „Света Марина“, с възложители: „СМК Бургас“ ЕАД, „ЕМ СИ Инвест“ ЕООД и „Света Марина Созопол“ ЕООД не подлежи на 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.); 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



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



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 поиродни местообитания по Черноморското крайбрежие, е установено, **че в имота няма пясъчни дюни.** Настоящото становище по отношение на пясъчните дюни, предвид Заповед № РД-299/29.03.201 Зг. 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 ш удивените параметри на тона и не отменя необходимостта от получаване на съгласувания или разрешителни, предвидени в други закони и подзаконови нормативни актове.

При всички случаи на промяна на параметрите в плана на някои от обстоятелствата, при които е издадено настоящото писмо възложителят е длъжен да уведоми незабавно РИОСВ-Бургас.

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

