



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

ИЗХ. № ПД-2643 (1)
ГР. БУРГАС

01. 10. 2024

ДО

„ЕМ СИ ИНВЕСТ“ ЕООД

„СВЕТА МАРИНА-СОЗОПОЛ“ ЕООД

чрез МАГДА КЕМУРДЖИЕВА – пълномощник

ГР. СОЗОПОЛ,

КОПИЕ ДО

ОБЩИНА СОЗОПОЛ

ОТНОСНО: „Изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ III-036055 /ПИ с идентификатор 67800.36.470 по КК на гр. Созопол/ и УПИ XII-36.517 /ПИ с идентификатор 67800.36.552 по КК на гр. Созопол/, м. „Света Марина“, общ. Созопол“, с възложители „ЕМ СИ ИНВЕСТ“ ЕООД и „СВЕТА МАРИНА-СОЗОПОЛ“ ЕООД

Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-2643/2024 г. 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 - Наредбата за ОС, на основание чл. 6а, т. 2 от същата Наредба, Ви уведомявам за следното:

„Изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ III-036055 /ПИ с идентификатор 67800.36.470 по КК на гр. Созопол/ и УПИ XII-36.517 /ПИ с идентификатор 67800.36.552 по КК на гр. Созопол/, м. „Света Марина“, общ. Созопол“, попада в обхвата на чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС.

ПИ с идентификатор 67800.36.470 по КК на гр. Созопол произлиза от ПИ с идентификатор 67800.36.55 по КК на гр. Созопол.

ПИ с идентификатор 67800.36.552 по КК на гр. Созопол произлиза от ПИ с идентификатор 67800.36.517 по КК на гр. Созопол.

Със Заповед № Z-1550/17.11.2008 г. на кмета на Община Созопол на основание чл. 124, ал. 2, ал. 3 от ЗУТ се допуска изработване на проект за ПУП-ПРЗ в обхват на поземлен имот с идентификатор 67800.36.55, местност „Света Марина“, землище на гр. Созопол, община Созопол с цел промяна предназначението за земеделска земя за изграждане на сгради за отдих и курорт.

Със Заповед № Z-957/12.07.2010 г. на кмета на Община Созопол е одобрен ПУП-ПРЗ като се обособяват два урегулирани поземлени имота, единият от които е УПИ III-036055, с площ 1893 кв.м, който съответства на поземлен имот с идентификатор 67800.36.470 по КК на гр. Созопол, с отреждане „за сгради за отдих и курорт“ и предвидено свободно застрояване, с показатели на застрояване за устройствена зона Ок4/9 и за зона „А“ по ЗУЧК, както следва: Височина до 7 м, Пл. на застрояване до 20%, Кинт до 0,5 и Пл. на озеленяване мин. 70%.

Съгласно действащ ОУП на Община Созопол, одобрен със Заповед № РД-02-14-539 от 13.07.2016 г. на Министъра на РРБ, УПИ III-036055, идентичен с поземлен имот с идентификатор 67800.36.470 по КК на гр. Созопол и УПИ XII-36.517, поземлен имот 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



идентификатор 67800.36.552 по КК на гр. Созопол, местност „Света Марина“ 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 /2 ет./, 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.

Директорът на РИОСВ–Бургас е издал Решение №БС-144-ПР/28.10.2022 г. за преценяване на необходимостта от извършване на оценка на въздействието върху околната среда (ОВОС) за инвестиционно предложение „Изграждане на три сгради за отдых и курорт в поземлени имоти с идентификатори 67800.36.55 и 67800.36.12 по КК на гр. Созопол, местност „Света Марина“, община Созопол“. Решението е с характер да не се извършва ОВОС, като процедурата по издаването му е съвместена с преценяване на вероятната степен на значително отрицателно въздействие върху предмета на опазване на защитена зона BG0002077 „Бакърлъка“ за опазване на дивите птици, в границите на която попада площта. Към днешна дата Решението е в срок на правно действие.

Директорът на РИОСВ–Бургас е издал Решение №БС-174-ПР/06.10.2023 г. за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка (ЕО) за план „ПУП-ПРЗ за поземлени имоти с идентификатори 67800.36.18 и 67800.36.56 по КК на гр. Созопол, местност „Света Марина“, Община Созопол, с цел урегулиране на имотите и отреждането им за „жилищни сгради, апартаментен туристически комплекс, сгради за обществено обслужване и трафопост“. Решението е с характер да не се извършва ЕО, като процедурата по издаването му е съвместена с преценяване на вероятната степен на значително отрицателно въздействие върху предмета на опазване на защитена зона BG0002077 „Бакърлъка“ за опазване на дивите птици, в границите на която попада площта. Към днешна дата Решението е в срок на правно действие.

Със Заповед №8-Z-144/29.01.2024 г. на кмета на Община Созопол е одобрен ПУП-ПРЗ в обхват на поземлен имот с идентификатор 67800.36.56 по КК на гр. Созопол, местност „Света Марина“ с цел промяна предназначението, като същият се урегулира и е обособен един нов самостоятелен УПИ XII-36.517 /поземлен имот с проектен идентификатор 67800.36.552 по КК на гр. Созопол, с проектна площ от 994 кв.м/ с отреждане „за жилищни сгради и апартаментен туристически комплекс и трафопост“, свободно застрояване, с показатели на застрояване за устройствена зона Ок4/9 и зона „А“ по ЗУЧК, както следва: Височина до 7 м, Пл. застрояване до 20%, Кинт до 0,5 и Пл. на озеленяване мин. 70%.

Съгласно Заповед №8-Z-304/13.03.2024 г. на кмета на Община Созопол, Общински съвет – Созопол с Решение №1156 от Протокол №45/19.09.2023 г. разрешава да се изработи проект за ПУП-ПРЗ в обхват на поземлен имот с идентификатор 67800.36.56 по КК на гр. Созопол, м. „Света Марина“, землище на гр. Созопол, с цел промяна предназначението и урегулирането му в един нов УПИ XII-36.517, отреден „за жилищни сгради и апартаментен туристически комплекс и ТП“, при условията на чл. 16 от ЗУТ.

С настоящото изменение на ПУП-ПРЗ се предвижда обединяване на УПИ III-036055, идентичен с ПИ с идентификатор 67800.36.470 по КК на гр. Созопол и УПИ XII-36.517, ПИ с идентификатор 67800.36.552 по КК на гр. Созопол, м. „Света Марина“ в един нов УПИ III-36.470,36.552 с площ 2797 кв.м с отреждане „за жилищно строителство и трафопост“, с предвидено в него свободно застрояване, с показатели на застрояване в съответствие с допустимите по действащ ОУП за зона „А“ по ЗУЧК и за устройствена зона за курорт и допълващи дейности – Ок4/9, както следва: Височина до 7.5 м /2 ет./, 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.



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



Предвид наличните данни Ви уведомявам, че изменението на плана 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.

УПИ III-036055 /ПИ с идентификатор 67800.36.470 по КК на гр. Созопол/ и УПИ XII-36.517 /ПИ с идентификатор 67800.36.552 по КК на гр. Созопол/, м. „Света Марина“, общ. Созопол не попадат в границите на защитена територия, определена по реда на Закона за защитените територии. Попадат в защитена зона по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (Натура 2000 място) - защитена зона BG0002077 “Бакърлъка” за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-530/26.05.2010г.; Заповед за поправка на очевидна фактическа грешка в заповедта за обявяване №РД-563/22.07.2014г. (ДВ, бр. 67/12.08.2014г.), изменена и допълнена със Заповед № РД-723/28.09.2023 г. (ДВ, бр. 83/2023 г.) на министъра на околната среда и водите. При извършената проверка за допустимост по реда на чл. 12, ал. 2 във връзка с чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС се констатира, че изменението на плана е допустимо спрямо режима на защитена зона BG0002077 “Бакърлъка” за опазване на дивите птици, определен със заповедта за обявяване изменението и допълнението ѝ.

Предвид гореизложеното, отчитайки извършените процедури по околна среда цитирани по-горе и характера на разглежданото изменение на плана (обединяване в общ УПИ, несъществена промяна в отреждането), считам че при одобряването му няма вероятност от отрицателно въздействие върху защитена зона BG0002077 “Бакърлъка” за опазване на дивите птици. 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 нова проверка по наличната към момента в РИОСВ-Бургас цифрова информация и модели за разпространение на дюнни природни местообитания по Черноморското крайбрежие е установено, че не се засяга площ с характеристика на пясъчни дюни. Настоящото становище по отношение на пясъчните дюни, предвид Заповед № РД-299/29.03.2013 г. 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, че е необходимо да се спазват относимите към настоящото изменение на плана условия, заложиени в Решение № БС-114-ПР/28.10.2022 г. и Решение № БС-174-ПР/06.10.2023 г. на Директора на РИОСВ-Бургас.

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 подзаконовни 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-Бургас



гр. Бургас, ж.к. 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



