



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

ИЗХ. № ПД-1580, ПД-1582, ПД-1583, ПД-1584
ГР. БУРГАС,

19.11.2024

ДО
„ФИОРЕ“ ЕООД
УЛ. „ЛЕРМОНТОВ“ № 18, ЕТ.2
ГР. БУРГАС

КОПИЕ ДО
ОБЩИНА СОЗОПОЛ

Относно: инвестиционно предложение „Промяна по време на строителство на вилни сгради „А“, „Б“, „В“ и сграда „Гаражи“ в УПИ XIV-8.1093 (ПИ с идентификатор 67800.8.1093 по КККР) по плана на гр. Созопол, местност „Буджака“, община Созопол“, с възложител „ФИОРЕ“ ЕООД

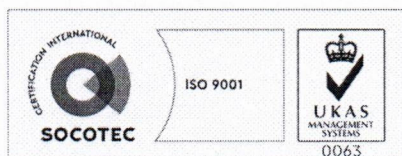
Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-1580, ПД-1582, ПД-1583, ПД-1584/2024г. в РИОСВ-Бургас за цитираното инвестиционно предложение, която приемам като уведомление по чл. 10, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на планове, програми, проекти 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:

„Промяна по време на строителство на вилни сгради „А“, „Б“, „В“ и сграда „Гаражи“ в УПИ XIV-8.1093 (ПИ с идентификатор 67800.8.1093 по КККР) по плана на гр. Созопол, местност „Буджака“, община Созопол“ попада в обхвата на чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС.

Поземлен имот с идентификатор 67800.8.1093 по КК на гр. Созопол е образуван от ПИ с идентификатори 67800.8.41 и 67800.8.665 по КК. За започнатото строителство в имота са издадени следните документи:

Министърът на околната среда и водите с писмо изх. № НСЗП-3373/14.03.2005г. е съгласувал, на основание чл. 13, ал. 2 от Закона за защитените територии (ЗЗТ) инвестиционно предложение „Изграждане на вилни сгради за собствени нужди в поземлен имот № 008041 по ПУП в местност „Буджака“, землище на гр. Созопол“, в ЗМ „Колокита“ при спазване на заложените условия в част 4.2. на утвърдения със Заповед № РД-477 на МОСВ, ДВ бр.74/2001г. План за управление.

Главният архитект на Община Созопол е издал на „ФИОРЕ ИНДЪСТРИЗ“ ЕООД Разрешение за строеж № 38/23.01.2007г. за „Вилни сгради „А“, Разрешение за строеж № 39/23.01.200г. за „Вилни сгради „Б“, Разрешение за строеж № 40/03.01.2007г. за „Вилни сгради „В“ и Разрешение за строеж № 92/09.03.2007г. на „Вилни сгради – гаражи“ в УПИ IV-8041, м. „Буджака“, землище на гр. Созопол.



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



Директорът на РИОСВ-Бургас с Решение № БС-28-ПрОС/20.05.2019г. за преценяване на вероятната степен на значително отрицателно въздействие върху защитени зони, съгласува инвестиционно предложение „Изграждане на вилна сграда в ПИ № 67800.8.665, м. „Буджака“, землище на гр. Созопол, община Созопол и План за регулация /ПР/ с цел обединяване на ПИ № 67800.8.665 и УПИ XIV-8041 (ПИ 67800.8.41), м. „Буджака“, землище на гр. Созопол, община Созопол“, като е решил, че същото няма вероятност да окаже значително отрицателно въздействие върху защитена зона BG0002077 „Бакърлъка“ за опазване на дивите птици.

Кметът на Община Созопол е издал Заповед № 8-z-1407/02.12.2020г. за одобряване на ПУП-ПРЗ, като се обособява един урегулиран поземлен имот, УПИ XIV-8.1093 в м. „Буджака“, землище на гр. Созопол, с площ 3100 кв.м, който съответства на ПИ с идентификатор 67800.8.1093, съгласно Скица проект №15-969144-19.10.2020г., издадена от СГКК – Бургас.

Комисията по чл. 17, ал. 1, т. 1 от ЗОЗЗ е издала:

- Решение № 4/30.03.2005г., т. 46 и т. 102, с което е променено предназначението на 2800 кв. м за изграждане на обект „За вилни сгради“ в ПИ № 008041 по КВС на м. „Буджака“, землище на гр. Созопол;

- Решение № 4-1/18-19.05.2021г., т. 8, с което е променено предназначението на 560 кв. м земеделска земя за изграждане на обект „За вилни сгради“ в ПИ с идентификатор 67800.8.665 по КК на гр. Созопол, м. „Буджака“, община Созопол.

С постъпилата информация Възложителят уведомява, че възнамерява да извърши промяна по време на строителство на вилни сгради „А“, „Б“, „В“ и сграда „Гаражи“ в УПИ XIV-8.1093 по плана на гр. Созопол, местност „Буджака“, община Созопол, ПИ с идентификатор 67800.8.1093 по КК на гр. Созопол, както следва: при обща площ на УПИ 3100 кв. м след промяната е постигната общо за имота: нова Пл.застр. – 17,9% /ЗП- 557,13кв.м/, Кинт - 0,28 /РЗП - 873,28 кв.м/, от които за:

- Сграда „Гаражи“: ЗП над естествен терен – 170,90 кв. м, РЗП над естествен терен – 264,93 кв. м;

- Вилна сграда „А“: ЗП над естествен терен – 186,65 кв. м; РЗП над естествен терен – 303,83 кв.м;

- Вилна сграда „В“: ЗП над естествен терен – 72,27 кв. м, РЗП над естествен терен – 154,48 кв. м;

- Вилна сграда „Б“: ЗП над естествен терен – 127,31 кв. м; РЗП над естествен терен – 150,04 кв. м.

Преработката на вилните сгради не предвижда промяна на съществуващата конструкция, като за:

- Вилна сграда „А“ предвижда усвояване на терасата на второ ниво. Изгражда се спалня със самостоятелен санитарен възел.

- Вилна сграда „Б“ предвижда покриване на свободното разстояние между двете тела на сградата и придаването му към дневната. Оформя се входно антре.

- Вилна сграда „В“ предвижда изграждането на цялостен втори етаж на сградата. На първия етаж на сградата са предвидени входно антре, кухня с трапезария, дневна, както и спалня със самостоятелен санитарен възел. На втория етаж се разполагат три спални с бани, мокро помещение. Пред спалните и дневните са разположени тераси с изглед към морето.

- Сграда „Гаражи“: откритото стълбище се затваря в обема на сградата и се оформя приемно фойе. Стаите за гости разположени на кота -3,50 се променят и от три стаи се обособяват две, всяка от които със самостоятелен санитарен възел. От складовите помещения, разположени на същото ниво се обособяват още две стаи за гости със санитарни възли. На кота -7,50 се премества стената на складовото помещение в западната част на сградата. В източната част на сградата се обособяват още две складови

помещения и се променя конфигурацията на сауната и пералното помещение. В източния край на сградата, както и на север между двете крила, се обособяват нови помещения по всички нива.

Захранването на сградите с вода за питейно-битови нужди е осигурено от съществуващ уличен водопровод, посредством домови отклонения. Отпадъчните води ще се отвеждат в канализационната система на населеното място.

Предвидената промяна по време на строителство не представлява изменение по смисъла на чл. 93, ал. 1, т. 2 от Закона за опазване на околната среда (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.

УПИ XIV-8.1093 (ПИ с идентификатор 67800.8.1093 по КККР) по плана на гр. Созопол, местност „Буджака“, община Созопол **попада** в границата на защитена територия, защитена местност (ЗМ) „Колокита“ по смисъла на Закона за защитените територии. За управление на ЗМ „Колокита“ е утвърден План за управление със Заповед № РД-727/25.09.2013г. на министъра на околната среда и водите (обн. в ДВ, бр. 89/2013г.), и допусната поправка на очевидна фактическа грешка със Заповед № РД-263/11.05.2018г. на министъра на околната среда и водите (обн. в ДВ, бр. 45/2018г.) Съгласно направеното зонироване с Плана за управление, имотът попада в Зона 2 „Многофункционална“, за която се допуска строителство при спазване на конкретно определени изисквания съгласно т. 3.2.4 „Режими и норми на Зона 2 “Многофункционална“.

Във връзка с горното, инвестиционно предложение „Промяна по време на строителство на вилни сгради „А“, „Б“, „В“ и сграда „Гаражи“ в УПИ XIV-8.1093 (ПИ с идентификатор 67800.8.1093 по КККР) по плана на гр. Созопол, местност „Буджака“, община Созопол“ е допустимо спрямо ЗЗТ и режимите, определени със заповедта за обявяване и Плана за управление на защитена местност „Колокита“.

На основание чл. 13, ал. 2 от Закона за защитените територии РИОСВ-Бургас **съгласува** реализирането на инвестиционното предложение **при спазването на следните условия:**

1. Проектираната промяна в сградите да не надвишава допустимите кота корниз и кота било, определени с т. 3.2.4 от Плана за управление от 2013г. на ЗМ „Колокита“.

2. Проектираното разширение на сградите да бъде съобразено с коефициента „брой ползватели“ от 10 души на един декар.

3. При извършването на разширението и експлоатацията на сградите да не се навлиза в поземлен имот с идентификатор 67800.8.205, който е част от Зона 1 „Скални образувания и фиорди“ и с който имот 67800.8.1093 граничи от юг.

УПИ XIV-8.1093 (ПИ с идентификатор 67800.8.1093 по КККР) по плана на гр. Созопол, местност „Буджака“, 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. (обн. ДВ, бр. 49/2010г.), Заповед № РД-563/ 22.07.2014г. за поправка на очевидна фактическа грешка в Заповедта за обявяване (ДВ, бр. 67/2014г.), 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 реда на чл. 12, ал. 4, във връзка с чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС се констатира, че реализацията на заявената промяна по време на строителство е допустима спрямо режима на ЗМ „Колокита“, определен със ЗЗТ, Заповедта ѝ за обявяване и Плана за управление, както и спрямо режима на ЗЗ BG0002077 «Бакърлъка» за опазване на дивите птици, определен със Заповедите за обявяването и изменението ѝ.

Предвид гореизложеното, отчитайки местоположението на имота, проведените процедури в МОСВ през 2005г. и в РИОСВ-Бургас през 2019г., с която 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 се касае за промяна на вече процедирано и със започнала реализация на инвестиционно предложение, считам че при осъществяването ѝ няма вероятност от отрицателно въздействие върху посочената по-горе защитена зона. При осъществяване на промяната по време на строителство не се налага промяна на предназначението и/или начина на трайно ползване на имота, предвид факта, че вече има реализирано строителство. 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:

1. Прилагането на разпоредбите на ЗУТ, относно параметрите на застрояване в проекта и съответствието им с нормите и режимите в т. 3.2.4. от Плана за управление на ЗМ „Колокита“ от 2013г. са в компетенциите на Община Созопол.

2. Заложените параметри в представения към Уведомлението проект за Плътност на застроена площ и Кинт са в съответствие с определените в т. 3.2.4 Режими и норми на Зона 2 “Многофункционална” от Плана за управление на ЗМ „Колокита“ от 2013г. За параметрите кота корниз и кота било следва да бъде извършен контрол от Община Созопол.

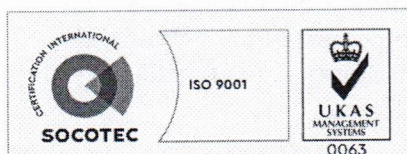
Настоящото писмо се отнася само за заявените параметри на инвестиционното предложение и не отменя необходимостта от получаване на съгласувания или разрешителни, предвидени в други закони и подзаконови нормативни актове.

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, относно параметрите на застрояване в съответствие с Плана за управление на ЗМ „Колокита“, са в компетенциите на Община Созопол.

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

