



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

ИЗХ. № ПД-1567 (2)

ГР. БУРГАС

21.05.2025

ДО

„ЯНДА АГ“ ООД

ГР. ЧЕРНОМОРЕЦ

e-mail: vertikalitld@gmail.com

КОПИЕ ДО

ОБЩИНА СОЗОПОЛ

Относно: Инвестиционно предложение „Изграждане на многофамилна жилищна сграда в ПИ с идентификатор 81178.6.785 по КК на гр. Черноморец, м. „Аклади“, община Созопол /УПИ XIV-6.512/“, с възложител: „Янда АГ“ ООД

Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-1567(1)/2025г. в РИОСВ-Бургас за цитираното инвестиционно предложение, която присмам 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 многофамилна жилищна сграда в ПИ с идентификатор 81178.6.785 по КК на гр. Черноморец, м. „Аклади“, община Созопол /УПИ XIV-6.512/“ попада в обхвата на чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС.

За ПИ с идентификатор 81178.6.785 по КК на гр. Черноморец, община Созопол /стар идентификатор 81178.6.512/, предмет на настоящото ИП, са издадени:

- Решение № БС-103-ПР/27.07.2023 г. на Директора на РИОСВ-Бургас за преценяване на необходимостта от извършване на оценка на въздействието върху околната среда, с което е определил да не се извършва ОВОС за инвестиционно предложение „Изграждане на сграда за отдих и курорт в ПИ с идентификатор 81178.6.512 по КК на град Черноморец, м. „Аклади“, община Созопол“, с възложител: Марийка Йорданова, при спазване на условията заложиени в него. С решението е разгледано изграждането на сграда за отдих и курорт – жилищна сграда;

- Заповед № 8-Z-1086/14.11.2023 г. на Кмета на Община Созопол, с която е одобрен ПУП-ПРЗ в обхвата на ПИ с идентификатор 81178.6.512, м. „Аклади“, землище гр. Черноморец;



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



- Решение № К33-06/08.04.2024 г. на Комисията по чл. 17, ал. 1, т. 1 от ЗОЗЗ по т. 52, с която е променено предназначението на ПИ с идентификатор 81178.6.512, м. „Аклади“, землище гр. Черноморец;

- Заповед № 8-Z-66/14.01.2025 г. на Кмета на Община Созопол, с която е одобрено изменението на ПУП-ПР в обхвата на УПИ XIV-6.512 /идентичен с ПИ 81178.6.785 по КК/, м. „Аклади“, землище гр. Черноморец, като се предвижда следното изменение: промяна в отреждането на УПИ XIV-6.512 от „за сгради за отдых и курорт“ да стане „за жилищна сграда“ при запазване на градоустройствените показатели в съответствие с допустимите по действащ ОУП на Община Созопол за устройствена зона Ок4/178 и за охранителна зона „Б“ по ЗУЧК.

С настоящото инвестиционно предложение се предвижда изграждане на многофамилна триетажна жилищна сграда в УПИ XIV-6.512 по плана на град Черноморец, община Созопол (ПИ с идентификатор 81178.6.785 по КК). Съгласно изходни данни на „Вик“ ЕАД - гр. Бургас № Т/Д-711-1/17.04.2025г. в приложената виза по шилежащата на имота улица преминават водопровод (ст. Ф219) и канализация (БФ 300), към които ще се присъедини новостроящата се сграда. Съгласно представен Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 153, том I рег. № 4129, дело № 148 от 11.08.2023г., новият собственик на имота е „Янда АГ“ ООД.

На основание чл. 140, ал. 1 от ЗУТ Архитект на Община Созопол е издал виза за проучване и проектиране на „Жилищна сграда“ в УПИ XIV-6.512, м. „Аклади“, ПИ с ид. 81178.6.785 по КК на гр. Черноморец, м. „Аклади“ при спазване на параметри на застрояване за УПИ съгласно действащ ПУП: Височина до 10 м /3 ет./, Пзасгр. до 30%, Кинт. до 1,0, Позел. мин. 50%, като ½ от нея е отредена за дървесна растителност.

Дейностите, свързани с реализация на настоящото инвестиционно предложение не попадат в позициите на Приложения № 1 и № 2, съответно към чл. 92 и чл. 93 от Закона за опазване на околната среда (ЗООС) и не подлежат на процедури по реда на Глава шеста от ЗООС (прецепяване 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).

Имотът не попада в границите на защитени територии, по смисъла на Закона за защитените територии. Попада в границите на защитена зона, по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (Натура 2000 място) - 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.), 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 смисъла на чл.12, във връзка с чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС се установи, че реализацията на инвестиционното предложение е допустима спрямо режима на защитената зона, определен със заповедта за обявяването и изменението и допълнението ѝ.

Предвид гореизложеното, отчитайки местоположението на имота (сред застроени терени), приключилите процедури (издадените Решение № БС-103-ПР/27.07.2023 г. на Директора на РИОСВ-Бургас, което е в срок на правно действие, Решение на № К33-06/08.04.2024 г. на Комисията по чл. 17, ал. 1, т. 1 от ЗОЗЗ и Заповед за одобрен ПУП-ПРЗ) и характера на инвестиционното предложение (идентично 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



разгледаното в Решение № БС-103-ПР/27.07.2023,г.) считам, че при реализацията му, няма вероятност от отрицателно въздействие върху горепосочената защитена 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 **имотът не засяга площ с характеристика 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 Вниманиe да се спазват условията заложене в Решение № БС-103-ПР/27.07.2023 г. на Директора на РИОСВ-Бургас

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 подзаконовни 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.

ПАВЕЛ МАРИНОВ

Директор на РИОСВ-Бургас



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



