



МИНИСТЕРСТВО НА ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ

РЕГИОНАЛНА ИНСПЕКЦИЯ – БУРГАС

гр.Бургас, ж.к “Лазур”, ул. “Перушица” № 67, п.к.219, тел:813-205, факс:813-200; e-mail:
riosvbs@unacs.bg

**СТАНОВИЩЕ ПО ЕКОЛОГИЧНА ОЦЕНКА
№БС-05-02/2009**

**Относно: “Изграждане на жилищни сгради в ПИ №№ 001301, 001031 и 001297 м. “Пода”
в землището на кв. Крайморие, Община Бургас “**

На основание чл. 26, ал. 1, т. 1 от Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми / ДВ бр. 57/2004 г., изм. и доп. ДВ бр. 3/2006 г./ и след проведена процедура по ЕО във връзка с Решение по преценка за ЕО № БС-7-ЕО/2009 г.

СЪГЛАСУВАМ

**План: “Изграждане на жилищни сгради в ПИ №№ 001301, 001031 и 001297 м. “Пода” в
землището на кв. Крайморие, Община Бургас“**

възложител: фирма “Форос Девелъпмънт” ЕАД
гр. София, ул. “Цар Асен” № 1

кратка характеристика на плана:

Планът е изработен на основание искането в издадено становище по Екологична оценка № БС-9-ЕО/2009 г. и на базата на Становище от Гл. архитект на общината за изготвяне на подробен устройствен план. Територията обхваща площ от 99.939 дка. Целта на разработката по ПУП е проучване и смяна на предназначението на земята в горе цитираните имоти, създаване на подходяща транспортно-комуникационна система, както и оптимизиране на бъдещото жилищно строителство. Орган, отговорен за прилагането на плана е Община Бургас.

Предвижда се изграждане на жилищни сгради, алейна и улична мрежа, съгласно изискванията на ЗУТ. Територията на имотите попада в зона “А” по смисъла на чл. 8”б” от глава дванадесета “а” от Наредба № 7. Заложените градостроителните показатели на застрояване са: мах етажност- 7,50 м., мах плътност на застрояване- 20 %, Кинт- 0,5, мин озеленяване- 70 %.

Територията на ПУП не попада в границите на защитена територия, а в потенциално защитена зона “Манда Пода” с код BG 0000271 по директивата за птиците и хабитатите.

1. Въз основа на изложената информация в доклада по чл. 34 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) и използваните критерии за степента на въздействие на инвестиционното предложение върху защитени зони, реализацията на предложението може да бъде одобрена, поради следните мотиви:

1.1. Като приложение към доклада по ЕО е представен доклад за оценка на съвместимостта с предмета и целите на опазване на защитена зона BG0000271 “Мандра-Пода, в която попада инвестиционното предложение. Извършената оценка за съвместимостта на инвестиционното предложение с предмета и целите на засегнатите зони дава възможност за вземане на решение съгласно чл. 36, ал. 10 от Наредбата за ОС, като е:

- Направена подробна характеристика на инвестиционното предложение. Взет е предвид обема и мащаба на инвестиционното предложение спрямо защитените зони, които се засягат по време на строителството и експлоатацията.
- Направена е характеристика на плановете, проектите и инвестиционните предложения, които могат да имат неблагоприятни кумулативни въздействия в съчетание с инвестиционното предложение;
- Извършена е оценка на възможните преки въздействия върху засегнатите местообитания и видове, предмет на опазване в защитените зони (увреждане, фрагментация, област на въздействие);
- Извършена е оценка на косвените въздействия, като влошаване на качеството на съседни на обекта местообитания;

1.2. Предложени са конкретни смекчаващи и възстановителни мерки за предотвратяване и намаляване на отрицателните въздействия върху местообитанията и видовете, предмет на опазване в тях.

1.3. Описана и оценена е степента на въздействие на възможни алтернативни варианти, включително и нулевата алтернатива, върху защитените зони, както и предотвратяване или избягване на значителните въздействия.

1.4. Направено е заключение за липса на необходимост от прилагане на чл.33 от ЗБР.

2. Оценяват се потенциалните рискове и въздействия за околната среда в областите на действие и влияние на плана.

3. Идентифицират се начините за подобряване на плана, планирането, проучването и изпълнението чрез предотвратяване, минимизиране, смекчаване или компенсиране на неблагоприятните въздействия върху околната среда и увеличаване на положителните въздействия.

4. Водоснабдяването на обекта да се осъществи след съгласуване на В и К проектите и сключване на договор за предоставяне водна услуга от водоснабдително дружество или сдружение.

5. Отпадъчните води ще заустят в ЛПСОВ до въвеждане в експлоатация на бъдеща ПСОВ "Крайморие".

6. Структурата и съдържанието на ЕО са съобразени с изискванията на чл. 86, ал. 3 от ЗООС.

7. В резултат на проведени консултации не са постъпили мотивирани възражения по законосъобразност срещу предвижданията на плана

и при следните мерки:

1. Мерки за предотвратяване и ограничаване на неблагоприятните въздействия върху околната среда

№ по ред	МЕРКИ, ПРЕДВИДЕНИ ДА ПРЕДОТВРАТЯТ, НАМАЛЯТ ИЛИ, КЪДЕТО Е ВЪЗМОЖНО ДА ПРЕКРАТЯТ ЗНАЧИТЕЛНИТЕ ВЪЗДЕЙСТВИЯ ВЪРХУ ОКОЛНАТА СРЕДА	ПЕРИОД НА ИЗПЪЛНЕНИЕ	РЕЗУЛТАТ
I. По време на проектирането			
I. 1. Атмосферен въздух			
	За привеждане дейността по подготовката на строителната площадка, строителството и експлоатацията на обект „ жилищни сгради” в съответствие с нормативните уредби за опазване чистотата на атмосферния въздух и намаляване на въздействието върху атмосферния въздух в района е необходимо в работния проект- част ПОИС да се заложат проектни решения за изпълнение на следните мероприятия:	При работно проектиране	Намаляване емисиите от прах и фини прахови частици.
1.1.	- Да се заложат асфалтиране на пътните участъци, свързващи главния път със строителната площадка и система за измиването им, съгласно на изискванията на Наредба № 1 за норми за допустими емисии на вр. в-ва ипускани в атмосферата от обекти и дейности с неподвижни източници и емисии /ДВ бр.27 от 2005 г/.	При работно проектиране	Намаляване емисиите от прах и фини прахови частици
1.2.	- При работното проектиране да се отчита необходимостта от мероприятия за редуциране на допълнителното натоварване на атмосферния въздух с вредни вещества.	При работно проектиране	Намаляване емисиите от прах, серни и азотни оксиди.
1.3.	- В района на строителната площадка на “жилищните сгради” в м. „Пола”, землище кв. Крайморие, гр. Бургас, Община Бургас да не се движат автомобили без катализатори.	При работно проектиране	Намаляване емисиите от серни и азотни оксиди, въглеродороди. сажиди
1.4.	- Страдите да се проектират по възможност без комини с цел недопускане на замърсяване с емисии от горивните инсталации.	При работно проектиране	Намаляване емисиите от битово отопление.
I. 2. Повърхностни и подземни води			
2.1.	• Да се проучи възможността за изграждане на обща за района разделна канализационна мрежа, която да обслужва и жилищните сгради в м. „Пола”, като дъждовните води от обекта ще се събират в резервоар и използват за технологични нужди и за поливане на зелените площи, а БФВ се заустват в ПСОВ или в ЛПСОВ;	При работно проектиране.	Намаляване емисиите от замърсители във водни обекти и подземни и подпочвени води.
2.2.	• Проучена е възможността за изграждане на обща за района ПСОВ, която да гарантира пречистване на отпадъчните битово- фекални води от обекта до изискванията на водоприемник втора категория. Проучена е като резервен вариант възможността и има предварителна оферта от испанската фирма „Нимаско” за изграждане на самостоятелна ЛПСОВ от типа- модулна		

2.3.	компактна пречиствателна станция с подземен монтаж, гарантираща достигането на тези изисквания. За целта се предвижда изграждане на буферен резервоар, позволяващ използването на пречистените води за напояване;	При работно проектиране.	Недопускане замърсяване на подпочвени хоризонти с БФВ.
2.4.	• Проучване възможността за централизирано водоснабдяване в района на м. „Пода“;		
2.5.	• Преди започване на работното проектиране е необходимо да се проучат сроковете за проектиране и изграждане на новата ПСОВ „Крайморие“, и ако сроковете са кратки да се предприемат действия за включване на отпадъчните води от обекта в ПСОВ;		
2.6.	• Регламентирано събиране на отпадъци до депонирането им на определени за целта места, откъдето не може да произтече замърсяване на водите.		
1.3.	Геоложка основа, подземни богатства, почви		
3.1.	• Да се направят инженерно- геоложки проучвания на територията на имоти № 001301, 001031 и 001297, местност “Пода” и да се изработи геоложки доклад за строителната площадка;	Преди разработване на работен проект	Повишава стабилността на терена
3.2.	• При проектирането на водни обекти /басейни, шахти и др./, резултатите от геоложките проучвания следва да се имат в предвид и да се вземат предвидят съответните мерки за недопускане на течове, така и за тяхното своевременно откриване и отстраняване при аварийни ситуации.	При разработване на работен проект	Гарантиране стабилността на геоложката основа на терена.
3.3.	• Разработване на рекултивационен проект за обекта, съгласуван със съответните институции;	При разработване на работен проект- част: “Озеленяване”	Гарантиране стабилността на геоложката основа на терена и облагородяване на ландшафта.
3.4.	• Изземване на почвения слой и депониране на определено за целта място и използването му при рекултивационни мероприятия, съгласно специално разработен рекултивационен проект за обекта, съгласуван със съответните институции;	Предхожда изкопните и строителни работи	Съхраняване на ценен природен ресурс- хумусен слой, гарантиране стабилността на геоложката основа на терена и облагородяване на ландшафта.
3.5.	• В част ПОИС от работния проект да се предвидят мероприятия за недопускане замърсяване на почвата на строителната площадка със замърсители от транспортните средства и обслужващата механизация;	При разработване на работен проект- част: ПОИС	Гарантира съхраняване чистотата на почвата и чистотата на подземните и подпочвени води.

4.5.	Изземване на повърхностния хумусен слой от площите, предвидени за застрояване и депонирането му на територията на имотите, с цел оползотворяването му при озеленителните мероприятия.	При работното проектиране, част: "Озеленяване"	Съхраняване на ценен природен ресурс- хумусен слой, гарантиране стабилността на геоложката основа на терена и облагородяване на ландшафта.
4.6.	Извършване на строителните дейности при съблюдаване на всички действащи правилници, изисквания и нормативи за екологично строителство- плътност на застрояване 20%, височина на сградите до 7.5 метра, озеленяване- 70%;	При работното проектиране	Създаване на среда, близка до природната, гарантираща устойчиво развитие на територията.
4.7.	При изравняване на терена да се използва същата почва, която е била отнета по време на строежа.	При работното проектиране	Съхраняване на ценен природен ресурс- хумусен слой, гарантиране стабилността на геоложката основа на терена и облагородяване на ландшафта.
4.8.	Да се предвидят и маркират местата за временно депониране на материали от изкопни дейности.	При работното проектиране	Запазване на естествените природни условия.
4.9.	При озеленяването да се използват единствено местни видове растителност, които да осигуряват хармония и естествена функционалност на ландшафта.	При работното проектиране, част: "Озеленяване"	Съхраняване на естествената природна среда. Гарантира устойчиво развитие на територията.
4.10.	При проектирането на жилищните сгради да се осигури възможност за придвижване и обмен на индивиди, популации и генетичен материал на видовете, предмет на защита на 33.	При работното проектиране	Съхраняване на естествената природна среда. Гарантира устойчиво развитие на територията.
I. 5. ЛАНДШАФТ			
5.1.	Проектиране на жилищните сгради с добър изглед, максимално вписани в съществуващия ландшафт;	При работното проектиране.	Постигане на благоприятен ландшафт.
5.2.	Предвиждане на мероприятия за поддържане зеления пояс и зелената система на територията на площадката в добро състояние;		

5.3.	Периодично почистване на пътната отсечка, свързваща обекта с асфалтовия път;			
5.4.	Използване на съвременни методи на проектиране, но съобразени с основния критерий за максимално вписване на проектираните сгради, в съществуващата околност и ландшафт, при което да се изградят жилищни сгради от нов тип;	При работното проектиране.	Максимално вписване на проектираните сгради, в съществуващата околност и ландшафт	
5.5.	Предвиждане на мероприятия за подържане на околните пространства в добър естетичен вид и визуално възприемие.	При работното проектиране.	Постигане на добро възприемие на територията на имотите и околните пространства.	
I. 6.	Мерки за подобряване факторите на околната среда			
I. 6.1	Управление на отпадъците			
6.1.1	В част ПОИС от проекта да се предвиди място за временно съхраняване на строителните отпадъци на територията на строителната площадка до момента на транспортирането им на депо за строителни отпадъци, след получаване на разрешение от Община Бургас, с определена маршрута на транспортните средства. Да се предвиди депо за изкопаните земни маси и след обратния им насип да се използват за рекултивация на нарушени терени;	При работното проектиране.	Недопускане замърсяването на околните пространства със строителни отпадъци. Депонирането им единствено на депо за строителни отпадъци.	
6.1.2	В проекта да се определи площадка за съдове за битови отпадъци с добро разположение за транспортен достъп на сметосъбирачните машини.;	При работното проектиране.	Добро управление на отпадъците.	
6.1.3	Да се предвиди площадка за разделно събиране на отпадъци от опаковки			
6.1.4	Преди работното проектиране да се потърси съдействието на Общината и на собствениците на прилежащи имоти с подобни ИП, за осигуряване на обща (за съседни имоти) система за организирано сметосъбиране и сметовозвонване и полагане на усилия за въвеждане на ефективна система за разделно събиране на отпадъци от опаковки;			
6.1.5	Правилно планиране, организиране и контрол на цялата дейност по управление на отпадъците, генерирани при реализацията на обектите, при спазване регламентирания ред за третиране на всеки конкретен отпадък.			

I.6.2	Акустична среда		
6.2.1	В част ПОИС от проекта да се предвидят мероприятия на територията на строителната площадка за намаляване на емитирания шум както по време на строителството, за екраниране на шума от транспортните средства и механизация, както и такива по време на експлоатация на обекта;	При работното проектиране.	Намаляване на емисиите от шум.
6.2.2	При проектирането да се заложат дървесно- храстови пояси, зелени огради и живи плетове, ограничаващи шумовото натоварване;	При работното проектиране.	Намаляване на емисиите от шум.
6.2.3	При проектирането да се имат предвид всички изброени по- горе мероприятия в раздел растителен и животински свят, които ще допринесат за постигане на добър акустичен комфорт и осигуряване на фактора "безпокойство";	При работното проектиране.	Постигане на добър акустичен комфорт и осигуряване на фактора "безпокойство";
6.2.4	При работното проектиране и строителството на сградите, задължително да се предвидят шумоизолационни средства и материали, които ще сведат до минимални емисиите от шум.	При работното проектиране.	Екраниране на емитирания шум от транспортните средства.
II. По време на строителството			
II.1. Атмосферен въздух			

1.1.	Привеждане дейностите на строителната площадка при строителството на обект „ жилищни сгради” в съответствие с нормативните уредби за опазване чистотата на атмосферния въздух и намаляване на въздействието върху атмосферния въздух, съгласно заложените в работния проект- част ПОИС проектни решения за изпълнение на следните мероприятия:	В процеса на строителство	Намаляване емисиите от замърсители в атм. въздух
1.1.a	- асфалтиране на пътните участъци, свързващи главния път със строителната площадка и система за измиване на пътната настилка съгласно на чл.70,ал 2 до ал.9 от Наредба №1 за норми за допустими емисии на вредни вещества /замърсители/, изпускани в атмосферата от обекти и дейности с неподвижни източници на емисии /ДВ бр. 64/2005г./;	Преди започване на строителство	Намаляване емисиите от замърсители в атм. въздух
1.1.б	- мероприятия /периодично почистване и измиване на пътните участъци, оросяване на временно съхраняваните строителни отпадъци на стр. площадка и др./ за редуциране на допълнителното натоварване на атмосферния въздух с вредни вещества, съгласно на изискванията на чл. 70,ал 2 до ал.9 от Наредба №1 за норми за допустими емисии на вредни вещества /замърсители/, изпускани в атмосферата от обекти и дейности с неподвижни източници на емисии /ДВ бр. 64/2005г./;	В процеса на строителство	Намаляване емисиите от замърсители в атм. въздух.
1.1.в	- по време на строителството неасфалтираните пътища и запрашените строителни площадки да се оросяват;		
1.2.	За транспортно-строителната техника да се използват екологично чисти горива - природен газ;	В процеса на строителство	Намаляване емисиите от замърсители в атм. въздух.
1.3.	Строителството ще използва съвременен парк от строителни машини;	В процеса на строителство	Намаляване емисиите от замърсители в атм. въздух.
1.4.	Ще се използват автомобилни горива с подобрено качество;	В процеса на строителство	Намаляване емисиите от замърсители в атм. въздух.
1.5.	Строителството на сградния фонд ще бъде изпълнено по съвременен начин и с подходящи материали за топлоизолация.	В процеса на строителството.	Постигане на добра енергийна ефективност.
II.2.	Повърхностни и подземни води		

2.1.	Да се изгради разделна канализационна мрежа, която да обслужва и обекта, като повърхностните води от обекта се събират в резервоар, съобразно наклона на терена с цел използването им за поливни и технологични нужди;.	В процеса на строителство.	Допринася за постигане на добър воден баланс.
2.2.	Водопроводната мрежа задължително се изгражда, обезопасена срещу течове. Препоръчително е водопроводната и канализационната мрежи да се положат във водопълътни кожуси, или се изградят от полипропиленови тръби, срещу корозия и пропадане.	В процеса на строителство.	Намаляване загубите от вода, намалява риска от замърсяване на почвите и подпочвените води и допринася за постигане на добър воден баланс.
2.4.	Изграждане на самостоятелна или обща ПСОВ, която да гарантира пречистване на отпадъчните битово-фекални води от обекта до изискванията на водоприемник втора категория. Прочувена е възможността за изграждане на ЛПСОВ гарантираща достигането на тези изисквания. За целта се предвижда изграждане на буферни емкости, позволяващи използването на пречистените води за напояване.	В процеса на строителство.	Допринася за постигане на добър воден баланс.
2.5.	Спазване на необходимата ХЗЗ около новата ПСОВ;		
2.6.	Съгласуване на проектите с експлоатационното дружество („ВиК” ЕАД-Бургас)		
2.7.	Използване на химични тоалетни.		
II.3.	Геоложка основа, релеф, земи и почви		
3.1.	При строителството на водни обекти /басейни, шахти и др./, резултатите от геоложките проучвания следва да се имат в предвид и да се осъществят съответните мерки както за недопускане на течове, така и за тяхното своевременно откриване и отстраняване при аварийни ситуации.	В процеса на строителство	Недопускане загуба на вода и гарантиране срещу свлачищни проявления
3.2.	При изпълнение на строителните работи да се има предвид рекултивационния проект за обект “жилищни сгради” в м. „Пола”, землище кв. Крайморие, Община Бургас;	В процеса на строителство	Недопускане ерозия на терена
3.3.	Да не се допуска унищожаване и замърсяване на хумусния слой;		
3.4.	Изземване на почвения слой и депониране и съхранение на определено за целта място място с оглед използването му при рекултивационни мероприятия, съгласно специално разработен рекултивационен проект за обекта, съгласуван със съответните институции;	Преди започване на изкопните и строителни работи	Недопускане загуба на почвен слой и ерозия на терена
3.5.	Почистване на излишните земни маси, след вземане на разрешение от		

	Община Бургас			
3.6.	Недопускане на замърсяване на почвата на експлоатационната площадка със замърсители от транспортните средства и обслужващата механизация;	В процеса на строителство	Недопускане замърсяване на терена, почвата и подпочвените води	
3.7.	За да не се получат посочените в доклада негативни последици, пътят да бъде изпълнен в насип с дрениращи материали;	При строителство на пътя	Недопускане ерозия на терена	
3.8.	Осъществяване на рекултивационния проект от работното проектиране с компенсирани озеленителни мероприятия и допринасящи за намаляването на ерозионните процеси, засушаването на почвата и др., съгласно разработения проект;	В края на строителството	Допринасят за намаляването на ерозионните процеси, засушаването на почвата;	
3.9.	Задължително реализиране на озеленяване на заложените 70% от площта на имотите;	В края на строителството.	Оформяне на ландшафта. Допринася за намаляването на ерозионните процеси, засушаването на почвата.	
II.4.	Растителен и животински свят. Защитени природни територии			
4.1.	- Да се запазят части от устойчивите дървесни микрогупировки и се включат в зелена система на жилищните сгради; - Контролирано провеждане на проектите и строителни работи;	По време на строителството.	Гарантира запазване от замърсяване на съседните площи.	
4.2.		По време на строителството	Допринася за запазване на естествената природна среда	
4.3.	Строителните дейности да бъдат изнесени извън размножителния период на животните;			
4.4.	Строителните площадки да бъдат оградени с платна, които ще намалят шума и запрашаването в района;	По време на строителството	Гарантира запазване от замърсяване на съседните площи.	

4.5.	• Чрез подходящи ограждения около строителните обекти да се предотврати допълнителното унищожаване на растителността в местата на движение на техниката;	По време на строителството	Гарантира запазване от замърсяване на съседните площи.
4.6.	• Чрез подходящи ограждения и прилагане на система от мероприятия, да се ограничи риска от аварии и навлизане на инвазивни или чужди видове в местообитанията опазвани в зоните, които са в непосредствена близост с инвестиционното предложение	По време на строителството	Гарантира запазване от замърсяване на съседните площи.
4.7.	• При строителството да се изземва повърхностния хумусен слой от площите, предвидени за застрояване и се депонира на определени места с оглед неговото оползотворяване при озеленяването и паркоустройването на територията на инвестиционното намерение;		
4.8.	• Да се маркират маршрутите за подходите към строителните петна на терена, за да се предотврати допълнителното унищожение на растителност;		
4.9.	• Предотвратяване на унищожаването на растителността и местообитанията чрез засипване и утъпкване;	По време на строителството	Допринася за запазване на естествената природна среда
4.10.	• Да не се третира с химически вещества тревната покривка и пътищата;	По време на строителството	Гарантира запазване от замърсяване на съседните площи.
4.11	• Да не се допускат разливи на горива и смазочни масла от строителните машини, с което ще се предотврати замърсяването на почви и води в границите на защитените зони;	По време на строителството	Гарантира запазване от замърсяване на съседните площи.
4.12	• Да се предвидят и маркират местата за временно депониране на материали от изкопните дейности, чимове и храстова растителност;		
4.13	• Да не се допуска изхвърлянето на битови и хранителни отпадъци, които могат да доведат до отравяне на почвите и представители на растителния и животинския свят;	По време на строителството	Гарантира запазване от замърсяване на съседните площи.
4.14	• Да се спазват правилата за събиране, съхраняване и транспортиране на всички видове отпадъци, генерирани по време на строителството и експлоатацията на съоръженията;	По време на строителството	Гарантира запазване от замърсяване на съседните площи.

4.15	Да се проведе инструктаж на персонала по прилагане на смекчаващите мерки по време на строителството и подготвителните работи и в последствие – на персонала, отговарящ за функционирането и поддръжката на съоръженията;	По време на строителството	Гарантира запазване от замърсяване на съседните площи.
4.16	- Да се запазят части от съществуващата растителност и да се включат в зелената система на жилищните сгради; - Изготвяне, съгласуване с компетентен орган и приемане на рекултивационен проект за възстановяване на нарушените по време на строителство терени; - Да се използват химични тоалетни.	По време на строителството	Допринася за запазване на естествената природна среда
4.17.	Да се проведе подробна разяснителна кампания сред участниците в строителните и експлоатационни дейности за целите и предмета на защитените зони с оглед предотвратяване на щети върху растителния и животински свят в района;	След приключване на строителните работи.	Допринася за запазване на естествената природна среда.
4.18.	Да се спазват правилата за противопожарна безопасност;	По време на строителството.	Допринася за запазване на естествената природна среда.
II.5.	ЛАНДШАФТ		
5.1.	Поддържане огражденията за недопускане замърсяването на съседните терени, както и строителната площадка чиста и подредена.	При строителството на обекта.	Гарантира постигане добър естетически вид и допринася за намаляване на емисиите от вторични замърсители в атмосферния въздух.
5.2.	Периодично почистване на пътната отсечка, свързваща обекта с асфалтовия път на изток;		
5.3.	Контрол и подходяща вертикална планировка на терена и озеленяване с характерни местни видове;		
5.4.	Избор на подходящ мащаб, силует и строителни материали за обекта;		
5.5.	Реално прилагане на съвременни строителни технологии с максимално запазване на съществуващата растителност;		
5.6.	При ситуиране на сградите, да се има в предвид възприемането им от околните територии.		
II.6.	6.1. Отпадъци		
6.1.1	Своеременно извозване на строителните отпадъци от обекта за сметка на възложителя, след съгласуване с общината - направление, маршрута на транспортните средства, както и делото за строителни отпадъци.	При строителството на обекта.	Гарантира постигане добър естетически вид и намаляване на емисиите от вторични замърсители в атм. въздух.
6.1.2	Образуваните отпадъци от обекта да се предават, въз основа на писмен договор, на лица, притежаващи съответно разрешение за дейности с отпадъци или регистрационен документ по чл.12 от Закона за управление на отпадъците или комплексно разрешително;	При строителството на обекта.	Гарантира постигане добър естетически вид и намаляване на емисиите от вторични замърсители в атм. въздух.
6.1.3	Образуваните строителни отпадъци се събират на специално отредена за целта		

	площадка;			
6.2.	Акустична среда			
6.2.1	Да се изпълнят мероприятията на територията на строителната площадка за намаляване на емисиите шум по време на строителството, за екраниране на шума от транспортните средства и механизацията на обекта.	При строителството на обекта.	Гарантира добра акустична среда и постигане на фактора "безпокойство".	
6.2.2	При строителството да се имат предвид всички изброени по-горе мероприятия в раздел растителен и животински свят, които ще допринесат за постигане на добър акустичен комфорт и осигуряване на фактора "безпокойство";	При строителството на обекта.	Постигане на добър акустичен комфорт и осигуряване на фактора "безпокойство";	
6.2.3	При строителството на сградите, задължително да се поставят предвидените шумоизолационни средства и материали, които ще сведат до минимални емисиите от шум.	При строителството на обекта.	Постигане на добър акустичен комфорт и осигуряване на фактора "безпокойство";	
III. По време на експлоатацията				
III. 1. Атмосферен въздух				
1.1.	В района на жилищните сгради, да не се движат автомобили без катализатори.	По време на експлоатацията на обекта.	Намаляване емисиите от замърсители в атм. въздух	
1.2.	За територията на обекта, да се използват алтернативни транспортни средства, които да намалят делът на автомобилния транспорт вътре в жилищната зона.	По време на експлоатацията на обекта.	Намаляване емисиите от замърсители в атм. въздух и обезмисляване на обработените емисии.	
III.2. Повърхностни и подземни води				
2.1.	Отпадъчните води от жилищните сгради да се отвеждат, чрез добре поддържана канализационна мрежа, без пропуски, обезопасена срещу течове в	По време на експлоатацията на обекта.	Гарантия за намаляване емисиите от замърсители в повърхностни и подземни води.	

	ПСОВ в района.		
2.2.	- При изпълнение на разделна канализационна мрежа, дъждовната и атмосферна вода да се събира в резервоари и използва за поливане на зелената система, каквато е практиката в развитите страни от ЕС – Холандия, Дания, където се прилагат принципите на устойчиво развитие и др. - Прилагане на водоспестяващи технологии;	По време на експлоатацията на обекта.	Постигане на добри резултати за устойчиво развитие на територията на обекта и прилежащите терени.
2.3.			
2.4.	- Поддържане на добър технологичен режим на самостоятелната ПСОВ, който да гарантира пречистване на отпадъчните битово- фекални води от обекта до изискванията на водоприемник втора категория; - Да се предвиди мониторинг на пречистените ОВ, които ще се използват за поливни и технологични нужди; - Да се провежда контрол на степента на качеството напитейните води при водоснабдяване от собствен водоизточник, на пречиствателните БФВ от ПСОВ и върху техническото състояние на канализационната мрежа; - Регламентирано събиране на генерираните от обекта отпадъци до депонирането им на определените за целта места, с цел недопускане замърсяване на подземни води;	По време на експлоатацията на обекта.	Постигане на добри резултати за устойчиво развитие на територията на обекта и прилежащите терени.
2.5.			
2.6.			
2.7.			
III.3	Геоложка основа, подземни богатства, почви		
3.1.	Поддържане на водните обекти /басейни, шахти и др. /в добро технологично състояние и съобразяване със съответните мерки както за недопускане на течове, така и за тяхното своевременно откриване и отстраняване при аварийни ситуации;		
3.2.	Поддържане целостта на ВиК мрежите;		
3.3.	Поддържане зелените площи около сградите в добро състояние;		
3.4.	Недопускане на замърсяване на почвата на експлоатационната площадка със замърсители от транспортните , обслужващи обекта;		
3.5.	Оптимизиране поливния режим;		
3.6.	Контрол върху растителната защита и показателите на почвените води;		
3.7.	Да се предвиди собствен мониторинг на почвите на територията на обекта		
III.4	Растителен и животински свят. Защитени природни територии		

4.1.	- При озеленяването на 70 % от територията на инвестиционното намерение, с цел формиране на устойчиви растителни съобщества и за частично възстановяване на потенциалните местообитания да се използват дървесни, храстови и тревни видове характерни за балкано-панонските церово-горунови гори-91 M0. Тази мярка може да се оцени като възстановяване и създаване на ново местообитание с цел осигуряване на съответствие със целите на опазване във 33; - Поддържане на зелената система в добро състояние, без използване на пестициди и изкуствени торове;	При експлоатацията на обекта.	Създаване на среда, близка до природната, гарантираща устойчиво развитие на територията.
4.2	Поддържане на зелените площи да не се използват химични препарати. При необходимост да се използват биологични препарати за торене и растителна защита, за да се избегне негативно въздействие върху фауната;	При експлоатацията на обекта.	Постигане на добри резултати за устойчиво развитие на територията на обекта и прилежащите терени.
4.3.	При създаването и поддържането на зелените площи да не се използват химични препарати. При необходимост да се използват биологични препарати за торене и растителна защита, за да се избегне негативно въздействие върху фауната;	При експлоатацията на обекта.	Постигане на добри резултати за устойчиво развитие на територията на обекта и прилежащите терени.
4.4.	Да не се извършва интензивно поддържане на тревните площи с цел чрез намаляване брой коситби да се постигне по-голям ефект в опазването на местната фауна, като косенето се извършва в посока от центъра към периферията на съответната тревна площ;	При експлоатацията на обекта.	Постигане на добри резултати за устойчиво развитие на територията на обекта и прилежащите терени.
4.5	Да се предвидят смекчаващи мерки, като се осигури възобновяване на загубените по време на строителство растителни ресурси и тяхното поддържане по време на експлоатация. При озеленяването на територията да се използват растителни видове характерни за балкано-панонските церово-горунови гори, чрез които да се формират растителни съобщества свързани с потенциалните типове местообитания; - Поддържане целостта на ВиК мрежите; - Оптимизиране поливния режим; - Контрол върху растителната защита; - БФВ генерирани от обекта задължително да бъдат пречиствани в ПСОВ;	При експлоатацията на обекта.	Постигане на добри резултати за устойчиво развитие на територията на обекта и прилежащите терени
4.6.	- Поддържане целостта на ВиК мрежите; - Оптимизиране поливния режим; - Контрол върху растителната защита; - БФВ генерирани от обекта задължително да бъдат пречиствани в ПСОВ;	При експлоатацията на обекта.	Постигане на добри резултати за устойчиво развитие на територията на обекта и прилежащите терени
4.7.	Да се спазват правилата за противопожарна безопасност, с което ще се предотврати временно унищожаване на местообитания;	При експлоатацията на обекта.	Постигане на добри резултати за устойчиво развитие на територията на обекта и прилежащите терени
4.8.	В случай на намиране на сухоземни костенурки, таралежи, змии, прилепи и други животински видове, те да бъдат пренасяни и освобождавани на безопасно разстояние от обекта.	При експлоатацията на обекта.	Постигане на добри резултати за устойчиво развитие на територията на обекта и прилежащите терени

4.9.	За повишаване на природозащитната култура на почиващите там е добре да имат на разположение природозащитна информация на достъпни места – табели, дилпани, плакати и др. с обща характеристика на редките видове с консервационна стойност, тяхната значимост за района, за Българската природа и в Европейски мащаб; защо и как трябва да ги пазим; какви санкции са предвидени за нарушителите на съответните нормативни документи и др.;	При експлоатацията на обекта.	Постигане на добри резултати за устойчиво развитие на територията на обекта, прилежащите терени и разположените в близост защитени територии и зони.
III.5	ЛАНДШАФТ		
5.1.	Непрекъснато поддържане на сградите, зеления пояс, зелената система и достъпа към имотите на територията на обекта в добро състояние.	При експлоатацията на обекта.	Постигане на добър изглед и облагородяване на ландшафта
5.2.	Недопускане визуално замърсяване на ландшафта с БО- осигуряване необходимия брой съдове за отпадъци поставени на подходящите места, своевременно сметосъбиране и сметоизвозване на формираните отпадъци;		
5.3	Обектът да бъде оборудван с необходимия брой и вид съдове за формираните от обекта отпадъци, да се осигури редовно сметоизвозване.		
6.1.	Отпадъци		
6.1.1	Събиране и съхраняване в обезопасени помещения на отпадъчните флуорисцентни тръби (обезопасени против влага, слънчева светлина и др., пакетирани в опаковките им);	При експлоатацията на обекта.	Гарантира срещу замърсяване с опасни отпадъци.
6.1.2	Водене на отчетност при предаване на опасните отпадъци за обезвреждане на лицензираните за тази дейност фирми.	При експлоатацията на обекта.	Гарантира безконтролното им изхвърляне на нерегламентирани места и дела за ТБО и замърсяване с опасни отпадъци.
6.1.3	Сключване на договор с фирма, експлоатираща сметосъбирането и сметоизвозването в Община Бургас за доставка на съдове за неопасни БО и с организацията отговорна за оползотворяване отпадъци от опаковки за доставяне на съдове за разделно събиране на отпадъци от опаковки.	При експлоатацията на обекта.	Гарантира срещу безконтролното изхвърляне на битови отпадъци на нерегламентирани места и замърсяването им с ТБО.
6.1.4	Провеждане на мероприятия за намаляване количеството на генерираните отпадъци- отделяне на рециклируемите отпадъци, осигуряване на ефективна система за разделно събиране отпадъци от опаковки;	При експлоатацията на обекта.	Гарантира срещу безконтролното изхвърляне на битови отпадъци на нерегламентирани места и замърсяването им с ТБО.

6.1.5	Всички контейнери и кошчета за отпадъци да бъдат поставени в декоративни решетки или декоративни поставки.	При експлоатацията на обекта.	Постигане на добър естетически вид.
6.1.6	Обезводнените утайки от пречиствателното съоръжение с код 19 08 05, след обеззаразяване се депонират на отредените за целта места;	При експлоатацията на обекта.	Постигане на добър естетически вид.
6.1.7	Отпадъците от пясъкозадържателите, решетките и ситата с код № 19 08 01 се предават след обеззаразяване с хлор на фирмата с Разрешение по чл. 12 от ЗУО.	При експлоатацията на ЛПСОВ.	Гарантира срещу безконтролното изхвърляне на битови отпадъци на нерегламентирани места и замърсяването им с ТБО.
III.6	Акустична среда		
6.2.1	Да се изпълнят мероприятията на територията на жилищните сгради за намаляване на емисирания шум, чрез екраниране на шума от транспортните средства и от сградите по време на експлоатацията на обекта.	При експлоатацията на обекта.	Допринася за постигане на акустичен комфорт.
6.2.2	При експлоатацията на обекта да се имат предвид всички изброени по-горе мероприятия в раздел растителен и животински свят, които ще допринесат за постигане на добър акустичен комфорт и осигуряване на фактора "безпокойство";	При експлоатацията на обекта	Допринася за постигане на акустичен комфорт и осигуряване на фактора "безпокойство";
6.2.3	Да се поддържа зеления дървесен пояс, с цел изпълнение предназначението си за снижаване на емисиите от шум.	При експлоатацията на обекта	Допринася за постигане на акустичен комфорт.

II. Мерки за наблюдение и контрол при прилагането на плана-

1. За компонент "Води" –

A. Във фазата на проектиране:

1. Захранването на обекта с вода да се осъществи след съгласуване на В и К проектите и сключване на договор за предоставена водна услуга от водоснабдително дружество или сдружение.

2. Проектите в част "В и К" да се изготвят с възможност за включване на отпадъчните води към канализационната мрежа на квартала, а при изпреварващи темпове на реализиране на инвестиционното предложение да се предвиди обка ЛПСОВ за зоната до въвеждане в експлоатация на ПСОВ Крайморие. Проектите следва да се съгласуват с бъдещите лица, осъществяващи експлоатация на канализационната мрежа и ПСОВ Крайморие /В и К- Бургас и Община Бургас / с цел осигуряване на отвеждане и пречистване на отпадъчните води от обекта.

3. Съгласно изискванията на чл. 46, ал. 1, т. 1, буква "д" от закона за водите /ДВ бр. 67/1999 г., Зид на Закона за водите ДВ бр. 65/2006 г./ да се получи разрешително за ползване на воден обект по реда на раздел II от глава четвърта на същия закон. Компетентен орган за издаване на разрешителното е БДЧР- Варна.

4. Одобряване на проекта и издаване на разрешение за строеж по реда на Закона за устройство на територията да се осъществи след представянето на съгласувани "В и К" проекти при спазване на изискванията на чл. 125а от Закона за водите или след представянето на разрешително по чл. 46, съгласно изискванията на чл. 46а от Закона за водите.

Б. Във фазата на въвеждане в строителство:

1. На обекта да се предвиди площадка за поставяне на химически тоалетни.

В. Във фазата на въвеждане в експлоатация:

1. Обектът да се въведе в експлоатация след изграждането и въвеждането в експлоатация на необходимите съоръжения /КПС/ и канализационната мрежа на кв. Крайморие и ПСОВ крайморие при спазване на изискванията на Закона за водите или след изграждане и приемане по установения ред на ЛПСОВ във връзка със спазване на разпоредбите на чл. 127, ал. 2 от Закона за водите.

2. В Аварийния план на обекта да се предвидят мерки при аварийни ситуации при експлоатация на ЛПСОВ.

2. За компонент "Биологично разнообразие" –

2.1. За фазата на проектирането:

1. Подробния устройствен план и проекта за застрояване да се изготвят при посочени от Община Бургас градоустройствени параметри, съобразени с изискванията на Наредба №7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

2. При проектирането на сградите да не се предвиждат големи остъклени или блестящи повърхности по фасадите или други части на сградите с цел предотвратяване на сблъсък на птици в тях (при определен ъгъл на слънцето такива повърхности се възприемат от птиците за водни площи).

3. Да не се предвижда изграждане на увеселителни заведения и други атракционни обекти, създаващи шумово и светлинно замърсяване на района.

4. Да бъде изготвен проект за озеленяване във фазата на работното проектиране, с който да се докаже площта на озеленяването:

4.1. Да не се променя естествения характер на площите извън застроителните петна

4.2. Да не се предвижда внасяне на инвазивни и нехарактерни за района дървесни, храстови и тревни видове.

5. Подходите към сградите да се решат с плочопътеки на тревна фуга, а пракингите с решетъчни плочи, като се изтеглят в северозападния край на терена.

6. Да не се предвижда изграждане на плътни огради и съоръжения, пречатващи контакта и свободния генетичен обмен на дребни пълзящи животински организми.

7. Да се спазват стриктно декларираните параметри – плътност –до 20%, етажност – 2 етажа, височина – 7,5 м кота било, капацитет до 210 обитатели и да няма възможност за разрастване на този потенциал.

8. Планирането на застрояването да бъде съобразено със ситуацията на дървесната растителност и извършено при условие минимум унищожаване на дървесна растителност. Преди започване на строителството да се извърши картиране и маркиране на терен на отделните дървесни индивиди, попадащи в обсега на строителните петна и се представи заедно с План-извлечение за промяна вида и интензивността на сечта в РИОСВ за съгласуване.

2.2. За фазата на строителството:

1. Началото на строителните работи да бъде извън размножителният сезон на птиците (март-юли), за да се избегне безпокойството на птиците;

2. Да не се увреждат съседните терени, представляващи възможни местообитания предмет на опазване в защитените зони. За ограничаване на неблагоприятното въздействие върху растителността и местообитанията в съседните имоти, преди строителството да се ограда територията на инвестиционното предложение.

3. Да се направи точно маркиране на маршрутите за подходите към строителните петна на терена, за да се предотврати допълнителното унищожаване на растителността.

4. Да се проведе разяснителна кампания сред участниците в строителните дейности за целите на защитените зони и близките защитени територии, с цел предотвратяване на щети върху растителния и животински свят в района.

5. При намиране на бавно подвижно животно (сухоземни костенурки, таралежи, змии и други животински видове) те да бъдат пренесени и освободени на безопасно разстояние от обекта.

6. Да бъдат максимално запазени площите, които ще се включат в зелената система на обекта. При необходимост от възстановяване на нарушени по време на строителството терени да се използват видове от местообитание 91МО Балкано-панонски церово горунови гори.

7. При строителството да се изземва повърхностния хумусен слой от площите, предвидени за застрояване и се депонира в границите на имота или на определени от Община Бургас места с оглед неговото оползотворяване при озеленяването и паркоустрояването на територията на инвестиционното намерение.

8. Да не се третират с химически вещества зелените площи и пътищата.

9. Да се предвидят и маркират местата за временно депониране на материали от изкопните дейности, чимове и храстова растителност;

10. Да не се допуска изхвърлянето на битови и хранителни отпадъци, които могат да доведат до замърсяване на почвите и отравяне на представители на растителния и животинския свят;

11. Да не се допускат разливи на горива и смазочни материали от строителните машини.

12. Да се спазват правилата за противопожарна безопасност;

13. Да се осигури изграждане на сигурна и надеждна отводнителна и канализационна система за предпазване на водите от замърсяване.

14. Да не се изграждат плътни огради и съоръжения, пречатващи контакта и свободния генетичен обмен на дребни пълзящи животински организми.

15. Да се спазват стриктно декларираните параметри – плътност –до 20%, етажност – 2 етажа, височина – 7,5 м кота било, капацитет до 210 обитатели и да няма възможност за разрастване на този потенциал.

16. Да се осигури опазване на мъртвата дървесина във всички запазени гори.

17. Да се проведе инструктаж на персонала на изпълнителите по прилагане на смекчаващите мерки по време на строителството и подготвителните работи.

18. По време на строителството да не се нарушава режима на разположената в непосредствена близост ЗМ "Пода".

2.3. За фазата на експлоатацията:

1. Да се осигури опазване на мъртвата дървесина във всички запазени гори.
2. При необходимост от попълване на дървесно-храстови групи или друго озеленяване по време на експлоатацията, то да се извърши с характерна за района растителност, като не се допуска внасянето на екзотични и култивирани видове
3. Да не се използват изкуствени торове за подхранване на растителността и препарати за растителна защита, за да се избегне отравяне на гризачи, бозайници и др.
4. Да не се допуска унищожаване на полуестествени и естествени местообитания и замаяната им с културни такива.
5. Коситба на тревните площи да се извършва ръчно, 2 пъти в сезона.
6. В частта от терена, определен за застрояване да се поддържат зелени коридори, които да гарантират връзка за осъществяване на генетичен обмен между бавно подвижни видове животни.
7. Обитателите да бъдат осведомявани по подходящ начин за целите и предмета на ЗМ "Пода" и защитените зони „Мандра-Пода“, както и за тяхното биологично разнообразие – плакати, дипляни, табели и др. с обща характеристика на видовете и хабитатите, локалитетите и отделните флористични и фаунистични елементи с консервационна стойност, тяхната значимост за района, за Българската природа и в Европейски и световен мащаб; защо и как трябва да ги пазим; какви санкции са предвидени за нарушителите на съответните нормативни документи.
8. Да не се нарушава режима на разположената в непосредствена близост ЗМ "Пода".

3. Почви-

3.1. Да се изготви План за собствен мониторинг на почвите на площадката на основание чл. 29/1/, Т.2 НА Закона за почвите/ДВ бр. 89/2007 г./

4. Земни недра-

4.1. Строителството да бъде съобразено с изводите и препоръките от геоложкото проучване, което ще се извърши в района, предвиден за застрояване.

5. Опасни химически вещества и управление на риска-

5.1. За фаза проектиране-при използване на хладилни и климатични инсталации да се спазват изискванията на чл. 1, пар. 1 /IV/ от регламент 2037/2000 на Европейския парламент и на Съвета, относно вещества, които нарушават озоновия слой.

5.2. За фаза експлоатация-При експлоатацията на хладилните и климатични инсталации да се спазват изискванията на чл. 4 и чл. 4г от Наредбата за осъществяване на контрол и управление на веществата, нарушаващи озоновия слой /ДВ бр. 3/2000 г., изм. ДВ бр. 15/2007 г./

6. Съгласно чл. 30, ал.1 и ал.2 от наредбата възложителят на плана да изготвя доклад по наблюдението и контрол при прилагането на плана с периодичност- ежегодно до края на месец февруари следващата година и го внася за одобрение от компетентния орган- РИОСВ-Бургас .

Всички значителни отклонения от заложените параметри и всички отделни инвестиционни предложения, предвидени по плана, са предмет на съответната процедура по реда на глава шеста от ЗООС.

09.03.2009 г.

ДИРЕКТОР:

/Доц. Д-р С. Симеонов /