



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

ПРОЕКТО СТАНОВИЩЕ ПО ЕКОЛОГИЧНА ОЦЕНКА
№БС-06-06/04.08.2010

Относно: “ПУП-План за регулация и застрояване на индустриален и бизнес парк в поземлени имоти № 485001, № 508001 и № 485889, местност “Герена”, землище гр. Айтос, община Айтос, област Бургаска”

На основание чл. 26, ал. 1, т.1 от *Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми*

СЪГЛАСУВАМ

“ПУП-План за регулация и застрояване на индустриален и бизнес парк в поземлени имоти № 485001, № 508001 и № 485889, местност “Герена”, землище гр. Айтос, община Айтос, област Бургаска”

възложител : „ИНДУСТРИАЛЕН И БИЗНЕС ПАРК-АЙТОС” АД

гр. София, район „Изгрев”, бул.”Драган Цанков 59-63”, вх. Г, ет.1 ап.3

Кратка характеристика на плана:

Теренът, предмет на разработката попада в земя за земеделско ползване, разположена източно от гр.Айтос и в близост до главен път. Общата площ на имотите е: 823.714 дка. Съгласно предварителния устройствен план на “Индустриален и бизнес парк Айтос”, се предвижда изграждане на: логистичен център, обекти за обществено обслужване на зоната и град Айтос, сгради и паркинг.

Логистичният център ще обслужва нуждите на индустриалния парк и региона, предвижда се временно съхранение на готова продукция и суровини.

Общественото обслужване предвижда изграждане на бизнес и административни сгради, заведения за обществено хранене и учебни центрове.

Предвижда се зона за едноетажни промишлени сгради, зона за високи производствени и офисни сгради, търговски сгради, вътрешни площадки, зелени площи и обслужващи улици. В обекта ще бъдат настанени около 48 производствени предприятия, работещи в сферата на услугите – разработка на софтуер, електроника и електротехника, шивашки производства, логистична дейност, транспорт, комуникации, куриерски услуги и други, неналагащи хигиенни отстояния и сервитути, включително с изграждане на цялата необходима инфраструктура за обслужване на парка. Градоустройствените показатели и параметри са съгласно изискванията на чл. 25, ал. 3 от *Наредба №7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони* и се отнася към териториално устройствена зона (Пп) - предимно производствена зона.

№ по ред	ПОКАЗАТЕЛ	ПРОЕКТ	НОРМА
1.	Плътност на застрояване	80%	40 – 80%

2.	$K_{\text{инт}}$	2.0	1.0 - 2.5
3.	Минимална озеленена площ	20%	20- 40%
4.	Височина на застрояване	4-70 м.	-

Застрояването ще включва:

- **Логистичен център** – ще се реализира за обслужване нуждите на индустриалния парк и региона, временно съхранение на готова продукция и суровини, спедиция към страната и чужбина. Предвижда се съхранение на продукцията със стопанско предназначение.
- **Обществено обслужване** – върху терените с такова отреждане ще се реализират обекти за обслужване на зоната и гр. Айтос, като: бизнес и административни сгради, заведения за обществено хранене, бизнес хотел, евентуално учебни центрове за преквалификация и други обекти, съвместими с характера на парка.
- **Сгради** – във всички УПИ с предназначение за застрояване ще се изграждат сгради, като общата застроена площ в парка ще бъде около 500 хил.кв.м., етажност от 1 – 3 до 20 етажа за бизнес сградите, височина от 10 м. за производствените сгради и до 70 м. за административните.
- **Паркинги** – предвижда се изграждане на обществени и частни паркинги /в рамките на УПИ/ - за около 2000 автомобила, като тук са включени автомобилите и на посетителите и клиенти на магазинната и складова част. Основното обслужването на бизнеспарка се предвижда да се извършва от масовия градски транспорт, както и от фирмен транспорт.

Обслужващия, работен персонал и съответно посетителите на парка, съгласно предварителните разчети, се очаква да бъде в рамките на 8000 – 10 000 души общо, като само производствения постоянен персонал е заложен 4800 души.

Предвижда се изграждане на алейна мрежа, вътрешни комуникации, зелена система. Обектът ще е осигурен с необходимото ограждане от ажурна преграда и охрана, като част от основния обект.

На територията на Индустриален и бизнес парк Айтос се предвижда да се изградят два водопровода, като единият ще е за питейна вода, вторият ще осигурява противопожарни и технологични водни количества. Захранването с вода за питейно-битови нужди на Индустриалната зона се предвижда от градската водопроводна мрежа на гр. Айтос. В проектния капацитет на бъдещата ПСОВ гр. Айтос е предвидена възможността да се приемат и отпадъчните води от „Индустриалния и бизнес парк - Айтос“. До изграждане на ГПСОВ – гр. Айтос, се предвижда битовите отпадни води да се заустват в ЛПСОВ до построяване на градската.

поради следните мотиви:

1. В хода на изготвяне на доклада за екологична оценка са проведени консултации, в резултат от което не са получени писмени мотивирани отрицателни становища от заинтересованите лица, както и информация, различна от представената в доклада за ЕО.

2. ПУП-ПРЗ не засяга защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии и не попада в границите на защитени зони по смисъла на Закона за биологичното разнообразие.

3. Основна цел на Плана е предлагането на такава устройствена концепция, която да създаде условия за пълноценно развитие на територията, както и недопускане на бъдещо извършване на несъгласувано застрояване.

и при следните мерки:

I.Общи

1.Инвестиционни предложения/планове, програми или проекти, за които се изисква ОВОС/ЕО (по реда на Закона за опазване на околната среда) и оценка на съвместимостта с предмета и целите на опазване на защитени зони (по реда на Закона за биологичното разнообразие) да се одобряват по реда на съответния специален закон само след произнасяне с акт за съгласуване от компетентните органи по околна среда и при съобразяване с препоръките от извършените оценки, както и с условията в съответния акт.

2. При реализацията на инвестиционните намерения съгласно Закона за устройство на територията, на етапа на изготвяне на подробни устройствени планове да се спазват изискванията на *Наредба № 7/1992 г. за хигиенните изисквания за здравна защита на селищната среда.*

3. Приоритетно да се изградят нови канализационни участъци към новостроящите се обекти.

4. Да се предвидят достатъчно зелени площи и се запазват в максимална степен природните дадености. Да се контролира стриктно видовия състав, при изпълнение на част озеленяване, като не се допуска внасянето на екзотични и/инвазивни видове.

5. Да се изисква създаване и поддържане на ефективна организация на строителство с цел съкращаване периода на строителните работи.

6.Да се извършат инженерно - геоложко и хидрогеоложко проучвания и изследвания за установяване на геолого-литоложкия състав, физико- механичните, деформационните и филтрационни свойства на литоложките разновидности, изграждащи участъка, предвиден за застрояване.

7.За отделните инвестиционни предложения/планове, програми или проекти да се изготви план за защита при бедствия.

8.Ползването на сондажен кладенец да стане след получаване на Разрешително, издадено по реда на Закона за водите.

I. Мерки за предотвратяване, намаляване или възможно най-пълно отстраняване на предполагаемите неблагоприятни последствия от осъществяването на ПУП-План за регулация и застрояване на индустриален и бизнес парк в поземлени имоти № 485001, № 508001 и № 485889, местност "Герена", землище гр. Айтос, община Айтос, област Бургаска

А. Мерки и условия за отразяване в окончателния проект за ПУП-ИПРЗ:

9. Проектите в част " В и К" да се изготвят с възможност за включване на отпадъчните води към канализационната мрежа, отвеждаща отпадъчните води към ПСОВ -Айтос.

10. При решение за изграждане на ЛПСОВ, нейното строителство да се предвиди в първия етап от реализацията на плана, като пускането и въвеждане ѝ в експлоатация да предшества това на сградите.

11. Правото на ползване на воден обект за заустване на отпадъчните води при решение за изграждане на самостоятелна ЛПСОВ за пречистване на отпадъчните води от обекта, да следва изискванията на чл.46, ал.1, т. 1 буква Д от Закона за водите.

12. 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. 125 "а" от Закона за водите или след представянето на разрешително по чл. 46, съгласно изискванията на чл. 46 "а" от Закона за водите.

13. Отоплението на обектите да се извършва с подходящ тип гориво или енергия, като се отчете спецификата на района и наличието на инверсии. Да не се разрешава използването на твърдо гориво или такова, при което се отделят големи емисии, завишаващи фона.

В. Мерки за съобразяване при прилагането на плана:

14. Пускането на всеки един нов обект в експлоатация да става само след осигуряване на съответните съоръжения и гарантиране на начина на пречистване и заустване на отпадъчните води.

15. Максимално запазване на съществуващата растителност в района и съгласуване с общината при необходимост от отпадане на такава.

II. Мерки за наблюдение и контрол при прилагане на плана:

16. Възложителят да изготвя годишен доклад по наблюдението и контрола при прилагането на плана, включително на мерките за предотвратяване, намаляване или отстраняване на екологичните щети в резултат от прилагането на Плана, който да представя в РИОСВ-Бургас не по-късно от **1 март на всяка следваща година**.

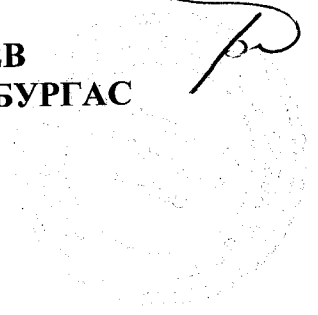
17. Наблюдението и контролът на въздействията върху околната среда при прилагането на Плана да се извършват въз основа на следните мерки и индикатори:

Мерки за наблюдение и контрол	Индикатори за мониторинг	Единица мярка	Контролен орган, периодичност
Спазване на устройствените параметрите, заложиени в ПУП	Кинт Плътност на застрояване Озеленена площ Макс етажност Височина	% % бр.етажи м	Община Айтос <i>По време на строителството</i>
Изграждане на водопроводна и канализационна мрежа на територията на плана и локално пречиствателно съоръжение за отпадъчните води	Етап на изграждане Урбанизирани райони с изградена ВиК мрежа Загуби на питейна вода Капацитет на ЛПСОВ	% спрямо общата площ на селището м3 екв.ж.	Община Айтос <i>По време на строителството</i> ВиК дружество <i>По време на експлоатацията</i>
Предпазване на почвата от възникване на ерозионни процеси	Наличие на ерозирали участъци (към деретата и при зони с	м2 ерозирали терени	Община Айтос <i>По време на строителството</i>

	голяма денивелация)		
Максимално запазване на съществуващата растителност в имота и използване на местни растителни видове при цялостното ландшафтно устройство.	Наличие на типична растителност	Видов състав [%]; Брой спрямо съществуващата растителност преди започване на строителството.	РИОСВ Бургас <i>По време на експлоатацията</i>

При констатиране неблагоприятни последствия върху околната среда да се предложат и предприемат своевременни мерки за възможното им отстраняване

ИНЖ. БОЙЧО ГЕОРГИЕВ
ДИРЕКТОР НА РИОСВ-БУРГАС



На вниманието на Рукяно Симеонове

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

РЕШЕНИЕ

№ 4887(2008)/02.09.2011 г.

за поправка на очевидна фактическа грешка

На основание чл.62, ал.2 от Административнопроцесуалния кодекс, с оглед приложените с вх.№ 4887(2008)/02.09.2011 г. от "Индустриален и бизнес парк-Айтос" АД документи към преписка вх. 4887(2008) относно план: „ПУП на индустриален и бизнес парк в поземлени имоти №485001, №508001, №485889, местност "Герена", землище гр. Айтос, община Айтос", с възложител: "Индустриален и бизнес парк - Айтос" АД, след като преразгледах Становище по екологична оценка №БС-06-06/04.08.2010

РЕШИХ:

Поправям очевидна фактическа грешка в Становище по екологична оценка №БС-06-06/04.08.2010 за план: „ПУП на индустриален и бизнес парк в поземлени имоти №485001, №508001, №485889, местност "Герена", землище гр. Айтос, община Айтос", с възложител: "Индустриален и бизнес парк - Айтос" АД **като навсякъде в Становището "имот №485889" да се чете "имот № 000889", както и да се заличи думата "Проекто" в заглавието.**

Решението да се връчи на заинтересованите лица за сведение и изпълнение.

Решението подлежи на обжалване по реда на Административно-процесуалния кодекс.

ИНЖ. БОЙЧО ГЕОРГИЕВ
ДИРЕКТОР НА РИОСВ-БУРГАС

