



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

СТАНОВИЩЕ ПО ЕКОЛОГИЧНА ОЦЕНКА

№БС-17-06/09.08.2011г.

Относно: "Частично изменение на ПУП-ПЗ на УПИ № VII 35014, местност „Света мари́на", землище на гр. Созопол"

На основание чл. 26, ал. 1, т.1 от *Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми* и във връзка с чл. 31, ал. 4 от *Закона за биологичното разнообразие* и чл. 36, ал. 10 и 11 от *Наредба 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*

СЪГЛАСУВАМ

"Частично изменение на ПУП-ПЗ на УПИ № VII 35014, местност „Света мари́на", землище на гр. Созопол"

възложители: „ФЕЪР ПЛЕЙ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ
гр. София, бул. „Черни връх" № 51Б

Кратка характеристика на плана:

План-програмата на Възложителя „ФЕЪР ПЛЕЙ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ е „Частично изменение на ПУП-ПЗ на УПИ VII-35014, местност „Света Мари́на", землище на гр. Созопол". Имотът попада в територия за курорт и допълващи дейности по проекта за изменение на ОУП на Община Созопол, а съгласно ЗУЧК - в зони „А" и „Б". Северната част на имота, попадаща в зона А ще бъде застроена при следните показатели:

Максимална плътност на застрояване - 20 %;

Кинт. max – 0,5;

Кота „корниз" Н max= 7,5 м (2 етаж);

Озеленяване мин. 70 %, като ½ от площта да бъде с дървесна растителност

В южната част показателите ще бъдат допустимите за зона Б, а именно:

Максимална плътност на застрояване - 30 %;

Кинт. max – 1,0;

Кота „корниз" Н max. = 10 м (3 етаж);

Озеленяване мин. 50 %, като ½ от площта да бъде с 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.eu

В зона А част на имота при реализиране на плана ще бъде възможно построяване на две сгради с височина до 7,5 м, а в южната при допустима плътност на застрояване до 30 % ще е възможно строителството на 3 сгради с височина до 10м.Общият брой на обитателите ще бъде 20 човека.

Техническата структура частично е изградена като допълнителните дейности свързани с полагането на нова такава ще бъдат минимални.

Автомобилният и пешеходен достъп до имота се осъществява от север, чрез връзка към второкласния път Бургас Созопол, който е северна граница на имота.

Канализационната мрежа частично е изградена. През имота преминава битовофекална канализация, в която ще бъдат заустени битовофекалните води от сградите и отведени в новостроящата се ПСОВ Созопол, а до въвеждането и в експлоатация е въведено временно решение – заустване на водите от сградите в обща канализация. Водопроводната и електропреносната мрежа достигат до имота като с реализирането на плана ще бъдат изградени само нови връзки към предвидените сгради. Водозахранването ще се осъществи от водоснабдителна система “Ясна поляна” чрез изграждане на нов водопровод. Предвижда се изграждане на площадкова канализация за имота, която ще се отвежда в пречиствателен модул за отпадни води, като преработената вода ще се зауства в събирателен резервоар /по проект/ за условно чиста вода до изграждането на канализационна мрежа в района.

Теренът, предвиден за реализация на плана попада в ЗЗ “Бакърлъка” с код ВГ 0002077, определена по чл. 6, ал.1, т.3 и т. 4 от ЗБР и обявена със Заповед №РД-530/26.05.2010 г. (ДВ, бр. 49/2010 г.) на Министъра на околната среда и водите. След извършена проверка за допустимост, съгласно чл. 7, т. 2 от Наредбата за ОС се установи, че инвестиционното предложение е допустимо спрямо режима й.

поради следните мотиви:

1. 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.

2. ПУП-ПРЗ не засяга защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии.

3. Със Заповед № РД 49-175/27.05.2005 година Министърът на земеделието и горите е изключил от горския фонд поземлен имот № 035014, местност „Света Марина”, землище гр.Созопол, община Созопол, а със Заповед № 114/25.01.2005 г. Кметът на Община Созопол е одобрил ПУП-ПРЗ за същия имот.

4. Като приложение към доклада по екологична оценка (въз основа на писмени указания от РИОСВ-Бургас) е представен доклад за оценка на съвместимостта /ДОС/. Извършената оценка за съвместимостта на плана с предмета и целите на защитената зона дава възможност за вземане на решение, съгласно чл. 36, ал.11 и ал. 12 от Наредбата за ОС, тъй като:

4.1 Експертите, изготвили ДОСВ, са направили заключението, че плана няма вероятност да окаже значително отрицателно въздействие върху предмета и целите на опазване в ЗЗ “Бакърлъка”.

4.2 УПИ VII-35014 е територия, която е разположена в урбанизирана част на защитената зона, далеч от широколистни гори и пасища, представляващи естествени местообитания за горските птици. В имота и в граничещия с него ваканционен

комплекс «Санта Марина» дървесната растителност е предимно от изкуствено засадени иглолистни дървесни видове.

4.3 Поради трайното антропогенно присъствие в района тази част на защитената зона има по-скоро буферен характер. Преминаващите по пътя автомобили, паркирането покрай него и трайното присъствие на хора са довели до заселването в района на по-толерантни към човешкото присъствие видове птици, които ще продължат да се срещат и след застрояването на имота.

4.4 В района на имота, за който се прави частично изменение на ПУ-ПЗ антропогенното натоварване е исторически обусловено и с реализирането му съществени промени не се очакват.

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

4.6 Описана и оценена е степента на въздействие на възможни алтернативни варианти, включително и нулевата алтернатива, върху защитената зона, както и предотвратяване или избягване на значителните въздействия.

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

4.8 Не са постъпили становища, мнения и възражения против реализирането на плана в резултат на проведените консултации с обществеността съгласно чл.36, ал.7 от Наредбата за ОС.

I. Мерки за предотвратяване, намаляване или възможно най-пълно отстраняване на предполагаемите неблагоприятни последствия от осъществяването на “Частично изменение на ПУП-ПЗ на УПИ № VII 35014, местност „Света марина”, землище на гр. Созопол”

A Мерки и условия за отразяване в окончателния план:

1. Одобряването на ПУП по реда на Закона за устройство на територията да стане след положително становище от Регионална здравна инспекция-Бургас.

2. Проектите в част “ В и К” да се изготвят с възможност за включване на отпадъчните води към канализационната мрежа, отвеждаща отпадъчните води към ПСОВ -Созопол.

3. Изграждането на ЛПСОВ да се предвиди в първия етап от реализацията на плана, като пускането и въвеждане ѝ в експлоатация да предшества това на сградите.

4. 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. 3 буква А от Закона за водите.

5.Одобряване на проекта и издаване на разрешение за строеж по реда на Закона за устройство на територията да се осъществи след представянето на разрешително по чл. 46, съгласно изискванията на чл. 46 “а” от Закона за водите.

6. При проучванията, одобряването и разрешаването на плана, да бъдат съобразявани и:

6.1 режима на защитената зона, определена със заповедите по чл. 12, ал. 6 от Закона за биологичното разнообразие.

7. Приоритетно да се доизградят и изградят нови канализационни участъци към новостроящите се сгради.

8.Подробния устройствен план и проекта за застрояване да се изготвят при посочени от Община Созопол градоустройствени параметри, съобразени с

изискванията на Наредба №7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

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

9.1 При определяне на видовия състав за озеленяване да се използват само местни растителни видове и да не се допуска внасяне на интродуцирани инвазивни и нехарактерни за района видове.

9.2. Половината от площта за озеленяване да бъде осигурена за засаждане с дървесна растителност.

10. Да се сключат писмени договори с лица, притежаващи съответното разрешение за дейности с отпадъци или регистрационен документ по чл.12 от Закона за управление на отпадъците, или комплексно разрешително. Копие от договорите да бъдат представени в РИОСВ – Бургас в срок до един месец след сключването им.

11. Маршрутът за транспортиране и съоръженията/инсталациите за третиране на строителните отпадъци и други отпадъци, които ще се образуват при изграждането на обекта, да бъдат определени от Кмета на общината, съгласно изискванията на чл. 18, ал. 2 от ЗУО.

12. Да се изготви календарен график за строителството на обекта, в който приоритетно да бъде изграждането на канализационната мрежа и ЛПСОВ (при решение за реализация на такава).

13. До влизането на обекта в експлоатация да се разработи Аварийен план за защита при бедствия на основание Закона за защита при бедствия.

В. Мерки за съобразяване при прилагането на плана:

14. Да не се допускат наднормени концентрации на токсични вещества и нива на шум над граничните стойности в околната и работната среда от дейността на ЛПСОВ.

15. Началото на строителните работи да се извършат извън активния размножителен сезон на птиците /април-юли/, за да се избегне безпокойството на птиците.

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

17. Да не се допускат разливи на горива и смазочни масла от строителните машини.

18. Да се предвиди изграждане на леки огради до имота, за да се осигури възможност за контакт и свободен генетичен обмен на дребни пълзящи животни.

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

19. 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**.

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

<i>Мерки за наблюдение и контрол</i>	<i>Индикатори за мониторинг</i>	<i>Единица мярка</i>	<i>Контролен орган, периодичност</i>
Спазване на устройствените параметрите заложи	Кинт Плътност на застрояване	% % бр.етажи	Община Созопол По време на

в ПУП	Озеленена площ Макс етажност Височина	м	проектиране и строителство
Изграждане на водопроводна и канализационна мрежа на територията на обекта и локално пречиствателно съоръжение за отпадъчните води	Етап на изграждане	Загуби на питейна вода Капацитет на ЛПСОВ	Община Созопол По време строителство ВиК дружество По време на експлоатацията
Предпазване на почвата от възникване на ерозионни процеси	Наличие на ерозирали участъци (към деретата и при зони с голяма денивелация)	м2 ерозирали терени	Община Созопол По време строителство
Максимално запазване на съществуващата дървесна растителност в имота и използване на местни растителни видове при цялостното ландшафтно устройство	Наличие на типична дървесна растителност	Видов състав [%]; Брой спрямо съществуващата растителност преди започване на строителството.	Община Созопол преди започване на строителството
Да бъдат поставени обозначителни табели с информация за целите на опазване на ЗЗ "Бакърлъка"		брой	Община Созопол По време на експлоатация
Започване на строителството извън размножителния период на птиците (май-юни), за да се избегне унищожаването на яйца и птици.			Община Созопол преди започване на строителството
Специални ограждения да изолират площадката на обекта от съседните терени и да запазват досегашното им състояние Недопускане на замърсяване на съседни терени.			Община Созопол преди започване на строителството и по време на строителство
Да се заложи асфалтиране на пътното трасе от съществуващия полски път по границата на регулацията.			Община Созопол по време на експлоатацията

Да се предвиди изпълнение, без допускане на течове, на разделната канализационна система – за битово-фекални, дъждовни води и на водоснабдителната мрежа.			Община Созопол По време строителство ВиК дружество По време на експлоатацията
--	--	--	--

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

Становището може да бъде обжалвано по реда на Административнопроцесуалния кодекс чрез Директора на РИОСВ-Бургас пред Министъра на околната среда и водите и Административен съд Бургас в 14-дневен срок от съобщаването му.

ИНЖ. БОЙЧО ГЕОРГИЕВ
ДИРЕКТОР НА РИОСВ-БУРГАС

