



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

СТАНОВИЩЕ ПО ЕКОЛОГИЧНА ОЦЕНКА

№БС-2-1/01.04.2011

относно: "ПУП-ПРЗ за вилно строителство в поземлени имоти № № 57, 58, 59, 62, 28, 52, 64, 53, 60, 61 в масив 47, местност „Соватчалъ", землище с. Рудник, община Бургас, област Бургас"

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 от Закона за биологичното разнообразие /ЗБР/, и чл.36, ал.11 и ал.12 от *Наредбата за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на планове, програми и проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитени зони* /Наредба за ОС/,

СЪГЛАСУВАМ

"ПУП-ПРЗ за вилно строителство в поземлени имоти № № 57, 58, 59, 62, 28, 52, 64, 53, 60, 61 в масив 47, местност „Соватчалъ", землище с. Рудник, община Бургас, област Бургас" с възложители: „НИМА" ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. „Рилска" № 26; „ЯАР" ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. „Иван Богоров" № 42, ет. 1; „АРЯ" ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. „Иван Богоров" № 42; „АТЕНА" ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. „Иван Богоров" № 42, ет. 1; „АМИР" ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. „Иван Богоров" № 42, ет. 1; „АРАШ" ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. „Иван Богоров" № 42, ет. 1

Кратка характеристика на плана:

Предмет на плана е изграждане на вилни сгради и сграда за обслужващи дейности в поземлени имоти с обща площ 46.002 дка, намиращи се в местност "Соватчалъ", землището на с. Рудник, община Бургас. Планът ще обхване следните имоти:

-Имот № 047057 по начин на трайно ползване е нива, с категория на земята: трета, с площ 6.000 дка.

-Имот № 047058 по начин на трайно ползване е нива, с категория на земята: трета, с площ 3.498 дка.

-Имот № 047059 по начин на трайно ползване е нива, с категория на земята: трета, с площ 3.001 дка.

-Имот № 047062 по начин на трайно ползване е нива, с категория на земята: трета, с площ 3.000 дка.

-Имот № 047028 по начин на трайно ползване е нива, с категория на земята пета: (3.596 дка.) и трета (4.399 дка.) Имотът е с площ 7.995 дка.

-Имот № 047052 по начин на трайно ползване е нива, с категория на земята: трета, с площ 3.000 дка.

-Имот № 047064, образуван от подялбата на имот № 047054 (междувременно разделен на два самостоятелни поземлени имота с нова номерация 63 и 64). Новообразуваният поземлен имот 64 в разработката се предвижда със застрояване, а имот 63 остава като земеделска земя. ПИ № 047064 по начин на трайно ползване е нива, с категория на земята: трета, с площ 6.417 дка. Имот №047063 е образуван от ПИ № 047054. Учредено е право на преминаване през имот № 047063.

-Имот № 047053 по начин на трайно ползване е нива, с категория на земята: трета, с площ 3.000 дка.

-Имот № 047060 по начин на трайно ползване е нива, с категория на земята: пета, с площ 7.091 дка.

-Имот № 047061, собственост на „НИМА“ ЕООД по начин на трайно ползване е нива, с категория на земята: пета (1.550 дка.) и трета (1.450 дка.). Имота е с площ 3.000 дка.

Имотите се намират в непосредствена близост до източната землищна граница на с. Рудник със землищната граница на с. Лъка – Община Поморие. Достъпът до имотите се предвижда да се осъществява, посредством налични полски пътища, с които имотите на плана граничат, а именно: поземлени имоти № 047030, 000110, 047029, собственост на кметство с. Рудник, Община Бургас. Показателите за застрояване ще бъдат в съответстви с нормативите, определени в Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони /Наредба №7 за ПНУОВТУЗ/:

№ по ред	ПОКАЗАТЕЛ	ПРОЕКТ	НОРМА
1.	Плътност на застрояване	40%	15 % - 40%
2.	K _{инт}	0.8	0.5 - 0.8
3.	Минимална озеленена площ	50%	50% - 80 %
4.	Височина на застрояване	7 м.	7 -10 м.
5.	Етажност	2 ет.	-

От посочените по-горе поземлени имоти ще се образуват общо 51 броя УПИ; 48 от тях с отреждане "за вилно строителство". Общата площ за рекреация е 40 656,13 m², площта за озеленяване и обществено обслужване – 434,33 m² и за улици 4909,54 m². Площта за озеленяване се предвижда съответно в УПИ XI₆₂ кв. 1 – 397,93 m² и УПИ I₅₃ кв. 4- 36.40 m² - за озеленяване, а в УПИ VII₂₈ кв. 1 за КОО и озеленяване. В тази връзка се прави уточнение, че за осигуряване на достъп до имотите, включени в плана, се предвиждат 700 m², които са част от ПИ № 63, масив 47, необходими за изграждането на улична мрежа в бъдещата вилна зона. Останалата част от имота ще остане земеделска земя, без да се променя неговото предназначение. Предвижда се част от имот № 28 да се отреди за вилно строителство и за търговия и услуги (изграждането на магазин и заведения за хранене, които да обслужват обитателите от вилната зона). С този ПУП могат да се постигнат около 3000 m². Другите урегулирани имоти, отредени за вилно строителство: за имот № 28 са с площ 600 до 700 m². В останалите имоти отредената площ за вилно строителство съгласно изготвеният ПУП-ПРЗ е както следва: за имот № 60 - от 600 до 1000 m²; за имот № 61- около 600 m²; за имот № 62 - от 700 до 900 m²; за имоти № 52 и 53 - от 800 до 900 m²; за имоти № 64 и № 59 се предвижда вилните сгради да са с по-голяма квадратура от 900 до 1000 m²; за имоти № 57 и 58 - 600 до 900 m². Предвижда се 50 % озеленяване от площта на УПИ, от които ½, ще са засадени с дълготрайна декоративна дървесна (широколистна, иглолистна) и храстова растителност, в съответствие с чл. 29, т. 3 от Наредба № 7. Сградите ще бъдат свързани с водоснабдителна мрежа. Захранването на парцелите с питейна вода ще се осъществи от съществуващ водопровод Еф125 от уличната водопроводна мрежа на с. Рудник. Новият клон ще се положи от тръби ПЕВН PE100 PN10 по съществуващ полски път. Водопроводните отклонения за парцелите се предвижда да се изпълнят от полиетиенови тръби висока плътност. Водомерните шахти ще се изградят в границите на парцелите на 2 m. от регулационната линия. Необходимото водно количество за вилното строителство в посочените имоти, при 200 обитатели, водоснабдителна норма 150л/ж./дн и обезпеченост 85% е 5.3 m³/ч, или 19.08 л/сек. Като алтернативен вариант се предвижда водоснабдяване от собствен водоизточник- сондажен кладенец с помпено хидрофорна уредба. Предвидени са за изграждане модулни пречиствателни съоръжения за всяка една сграда или общо 49 с капацитет за 4 обитатели и едно за комплексът за обществено обслужване с капацитет за 40 човека (персонал и посетители). Предвижда се трафопостът да бъде малобааритен тип бетонов, комплектован с апаратура 20 kV и 0,4 kV, съгласно последните изисквания на „EVN Електроразпределение“ Пловдив. За да се присъедини трафопостът към електропровода ще бъде необходимо стоманобетоновият стълб с № 59 на електропровод „Лъка“ да се замени със стоманорешетъчен стълб тип ОМ (опъвателен). Замяната се предвижда да се реализира с демонтаж на единият стълб и изправяне на новия стълб. Предвижда се отклонението от въздушната линия 20 kV да се направи с кабел 20 к V(три единични жила 20 kV), през линеен разединител тип РОМ 20

кV/400А, който се предвижда да се монтира на металния стълб заедно с вентилни отводители 24 кV. Имотите, предмет на плана попадат в границите на 33 "Айтоска планина" с код BG 0000151, за запазване на природните местообитания и дивата флора, определена по чл. 6, ал. 1, т. 1 и 2 от Закона за биологичното разнообразие.

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.

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.

4. Като приложение към доклада по екологична оценка (въз основа на писмени указания от РИОСВ-Бургас) е представен доклад за оценка на съвместимостта с предмета и целите на опазване в защитена зона "Айтоска планина" с код BG 0000151 по смисъла на Закона за биологично разнообразие. Извършената оценка за съвместимостта на плана с предмета и целите на засегнатата защитена зона дава възможност за вземане на решение, съгласно чл. 36, ал.11 и ал. 12 от Наредбата за ОС, поради следните мотиви:

- Направена подробна характеристика на план/програма. Взет е предвид обема и мащаба на план/програма спрямо защитената зона, която се засяга по време на строителството и експлоатацията.
- Извършена е оценка на възможните преки въздействия върху засегнатите местообитания и видове, предмет на опазване в защитените зона (увреждане, фрагментация, област на въздействие);
- Извършена е оценка на косвените въздействия, като влошаване на качеството на съседни на обекта местообитания;

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

6. 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.

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

8. Не са постъпили становища, мнения и възражения против реализирането на плана в резултат на проведените консултации с обществеността съгласно чл.37, ал.5 във връзка с чл.36, ал.7 от Наредбата за ОС.

9. 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.

І. Мерки и условия за предотвратяване, намаляване или възможно най-пълно отстраняване на предполагаемите неблагоприятни последствия от осъществяването на плана:

А. Мерки за отразяване в окончателния вариант на план:

1. 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.

Б. Мерки за съобразяване при прилагането на плана:

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

3. 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.

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. 125 "а" от Закона за водите или след представянето на разрешително по чл. 46 и чл.44, съгласно изискванията на чл. 46 "а" от Закона за водите.

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

5.1 режимите на защитените зони, определени със заповедите по чл. 12, ал. 6 от ЗБР.

5.2 ограниченията и забраните, съдържащи се в чл.134 и чл.143 на Закона за водите. Да се определят и нанесат заливаемите ивици /тераси/.

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

6.1. 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.

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

7. На основание чл. 29, ал. 1, т.2 от Закона за почвите / ДВ бр. 89/2007 г./ да се разработи План за собствен мониторинг на почвите на територията на обекта. Планът да се съгласува с РИОСВ- Бургас и ИАОС.

8. При поддържане на зелените площи да не се използват пестициди и химически торове, като се избягват инвазивни видове.

9. Да не се изгражда плътна ограда, пречатстваща придвижването на представители на херпетофауната и някои дребни бозайници и обмяната на генетичен материал помежду им.

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. Захранването на обектите с вода да се осъществи след съгласуване на ВиК проектите и сключване на договор за предоставена водна услуга от водоснабдително дружество или сдружение и/или разрешително за водовземане, съгласно чл.44 от Закона за водите.

В. Мерки за съобразяване при прилагането на плана:

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

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

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

15. 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.**

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

Компоненти и фактори на околната среда	Индикатори	отговорници за изпълнение	за	отговорници за контрол

атмосферен въздух	Ограничаване на емисиите от прах и вредни вещества изпускани във въздуха по време на строителните работи и процеси. Да се изпълнят всички изисквания на чл. 70 от 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	възложители строителни фирми възложители строителни фирми	Община Бургас РИОСВ-Бургас РЗИ-Бургас РИОСВ-Бургас
Качество на водите и съхранение на природните ресурси	По време на строителството да се монтира химически тоалетни	възложители строителни фирми	Община Бургас
Земи и почви, сеизмичен риск	Посочване местата за депониране на почвата от хумусните хоризонти и на земните маси от подпочвата на застрояваните площи, начините на съхранението и оползотворяването на хумусната почва за всеки обект. Наблюдение на зоните с риск от проявление на негативни геоложки явления (свлачища, срутища, ерозия и др.)	възложители строителни фирми строителни фирми	Община Бургас община Бургас община Бургас МРРБ
Физични фактори	При строителството на сградите, задължително да се поставят предвидените шумоизолационни	възложители строителни фирми	Община Бургас Община Бургас

	средства и материали, които ще сведат до минимални емисиите от шум		
Отпадъци	Недопускане образуването на незаконни сметища на територията. Подходящ режим на извозване на различните видове отпадъци	възложители строителни фирми	Община Бургас Община Бургас
Културно наследство	Спиране на строителството и уведомяване на съответните компетентни органи при разкриване на археологически находки.	възложители строителни фирми	Строителни фирми Бургаски исторически музей
Животински свят	Строителните дейности се извършват извън размножителния период за срещашите се в района животни - от месец април до месец юни.	възложители строителни фирми	Община Бургас РИОСВ-Бургас
Растителен свят	Контрол върху изсичането на растителността при разчистване на терените Опазване на растителността от унищожаване при строителната дейност. Подходяща подготовка на почвите при приключване на строителната дейност При озеленяването на 50 % от територията на плана, с цел формирането на устойчиви растителни съобщества и за частично възстановяване на	възложители строителни фирми	Община Бургас РИОСВ-Бургас Община Бургас РИОСВ-Бургас

	потенциалните местообитания да се използват видове и съобщества характерни за територията на района. Да се избягва използването на екзотични и да не се допуска внасянето на инвазивни видове.		
--	---	--	--

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

ИНЖ. БОЙЧО-ГЕОРГИЕВ
ДИРЕКТОР НА РИОСВ-БУРГАС

