



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@u nacs.bg

РЕШЕНИЕ

БС № 26-04/2008 г.

по оценка на въздействието върху околната среда

На основание чл. 99, ал. 2 от Закона за опазване на околната среда, чл. 19, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка на въздействието върху околната среда на инвестиционни предложения за строителство, дейности и технологии и чл. 39, ал. 4 и ал. 12 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 / МПС № 201/31.08.2007 г./

ОДОБРЯВАМ

Осъществяването на инвестиционно предложение: **“Изграждане на хотелски и апартаментен комплекс в поземлен имот № 07598.13.17 местност “Варка рахи” в землището на гр. Бяла, Община Бяла” на площ от 6, 894 дка- възложител-“ ХОЛД БИЛДИНГ” ООД**

възложител: -“ ХОЛД БИЛДИНГ” ООД

местожителство:гр. София, Бул. “ Княз А. Дондуков” № 34 А

Характеристика на инвестиционното предложение:

Докладът по ОВОС се разработва на основание Решение № БС -236-ПР/2007 г. на РИОСВ- Бургас лед извършена процедура по преценяване необходимостта от ОВОС.

Инвестиционното предложение включва изграждане на хотелски и апартаментен комплекс от нискоетажни, свободностоящи застройкики Предвижда се изграждане на 50 апартамента, 80 стаи, студио, 2 бр. басейни, спортен център и паркинг за 30 МПС,с капацитет до 350 обитателя. Територията на имотите представлява земеделска земя с начин на трайно ползване- угар, орница. С Мотивирани предписание Община Бяла допуска изработване на ПУП. Територията попада в зона за отдих и рекреация. Показателите за застрояване са следните: максимална етажност -2 ет./h_{корниз} = 7 м; максимална плътност на застрояване - 40 %; K_{инт}=0,8, минимално озеленяване - 50%. Застроена площ – 6035 дка.

Достъпът до имота се предвижда да се осъществи от съществуващата пътна структура-полски път.

Имотите се намират на границите на защитена зона “ Плаж Шкорпиловци” с код BG 000100 и защитена зона “ Камчийска планина” с код BG 0002044 за опазване на дивите птици.

Имотите не попадат в защитена територия в смисъла на ЗЗТ.

Водоснабдяването на имота ще се осигури от магистрален водопровод “Камчийски пясъци”, участък от Пчелник до Шкорпиловци.Необходимото водно количество за битови нужди е 100 м3 /ден.

За отвеждането на отпадъчните битово- фекални води от обекта се предвижда проектиране и изграждане на площадкова канализация, заустваща с новопроектирана канализация и отвеждане за пречистване в ПСОВ- Обзор- Бяла.

и поради следните **мотиви** :

1. В представения доклад за ОВОС е разгледано съществуващото състояние на компонентите и факторите на околната среда и са оценени евентуалните въздействия от изграждането на обекта по отношение капацитетните възможности, избрания начин на водоснабдяване, отвеждане на отпадъчните води и тяхното пречистване, като са избрани оптималните варианти в екологично и технико- икономическо отношение.

2. Заключението на експертите по ОВОС е , че на основание извършените анализи, оценки и прогнози на въздействието върху околната среда на инвестиционното предложение се предлага одобрение на неговото осъществяване при изпълнение на предложените мерки по време на проектирането, строителството и експлоатацията.

3. Инвестиционното предложение не засяга пряко защитени територии, обявени по реда на Закона за защитените територии.

4. Въз основа на изложената информация и на основание чл. 39, ал. 3 и ал. 4 от наредбата за ОС **реализацията на обекта може да бъде одобрена, поради следните мотиви:**

4.1. Основанието за включване на територията на ИП в защитена зона **“Камчийска планина”** е свързано със защита на птиците и по-точно със защита на териториите през които преминават миграционните пътища на прелетните птици. В това отношение ИП няма да окаже значително негативно въздействие. Периода на експлоатация на обекта не съвпада с миграционния период на птиците.

4.2. Реализацията на ИП няма да засегне местообитания, предмет на опазване на ЗЗ. Същият е обособен в УПИ XIV, кв. 316 по плана за застрояване на жилищна зона “Бяла-Север” на гр. Бяла.

4.3. Безпокойството на мигриращите птици по време на строителството ще е незначително

4.4. От строителството и експлоатацията на обекта не се очаква вредно химическо въздействие на почвите в района, което от своя страна да окаже негативно въздействие върху предмета на опазване на защитената зона.

4.5. Не се налага изграждане на нова пътна, ЕЛ и ВиК инфраструктура.

4.6. За територията, предмет на настоящото ИП има влязъл в сила ПУП и същият е в регулационните граници на жилищна зона “Бяла -Север”.

и при следните условия:

I. Общи:

1. Да се картират и маркират на терена местообитанията на защитените видове, предмет на опазване в потенциално защитените зони. Резултатите да се съгласуват с РИОСВ-Бургас. Картирането да се извърши от експерт- специалист в областта на биологичните науки.

2. Да се извърши инженерно - геоложко и хидрогеоложки проучвания и изследвания за установяване на геолого-литоложкия състав, физико- механичните, деформационните и филтрационни свойства на литоложките разновидности, на нивото на подземните води и неговото сезонно колебание и др.

3. 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 терена на обекта. Планът да се съгласува с РИОСВ- Бургас и ИАОС- София.

II. За фазата на проектиране-

1. Проектът за застрояване на обекта да се изготви при посочени от Общината градоустройствени параметри, съобразени с изискванията на Наредба №7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, както и Закона за устройство на черноморското крайбрежие.
2. Да се изготви проект за озеленяване на свободните площи около сградите, съобразен със специфичните особености на ландшафта.
3. В проекта по озеленяване да се предвидят характерни за района местни растителни видове: дървесно- храстови пояси, зелени огради и живи плетове. Да не се използват екзотични и инвазивни видове.
- 4.Проектирането на сградите, оградите и др. да осигури възможност за придвижване и обмен на индивиди, популации и генетичен материал на мах голяма територия чрез изграждане на съоръжения за преминаване на животни под обслужващия път.
- 5.В проекта за озеленяване да се предвидят убужища, зони за хранене, почивка и размножаване за видовете в защитените зони.
6. Да се изготви ландшафтно-устройствен проект за цялата територия на ваканционното селище, включващ проект за озеленяване. Проектите да се съгласуват с РИОСВ - гр. Бургас. За озеленяване на терена на инвестиционното предложение да бъдат използвани само местни видове растения.
- 7.Проектите в част " В и К" да се съгласуват с лицата, осъществяващи експлоатацията на канализационната мрежа в гр. Бяла / В и К- Варна и Община Бяла/ и ПСОВ " Обзор-Бяла" с цел осигуряване на отвеждане и пречистване на отпадъчните води от обекта.
- 8.Одобряването на проекта и издаване на разрешение за строеж по реда на ЗУТ да се осъществи след представянето на съгласувани " В и К" при спазване на изискванията на чл. 125 "а" от Закона за водите.
9. Зоните за паркиране да се ситуират по възможност по периферията на обекта.
- 10.При използване на хладилни и климатични инсталации, работещи с озоноразрушаващи вещества, да се спазват изискванията на чл. 5, &1/IV/ от Регламент 2037/2000 на Европейския парламент и съвета, относно вещества, които нарушават озоновия слой.
11. Да се предвиди специална бетонова площадка за смесени битови отпадъци, на която да се монтират и съдовете за разделно събиране на стъкло, хартия и пластмаса.
12. Да се определят подходящи места за изграждане на площадки за временно съхранение на хумусния слой и строителни материали. При необходимост от депониране на излишни земни маси извън определения за строителство терен, да се извършат необходимите процедури по определяне на подходящи площадки, съгласувано с Община Несебър.
13. Да се изпълнят изискванията на чл.4, чл.5, чл.11, чл.21 и съответните други специализирани текстове (при условие, че вида на емитираните вредни вещества е различен от упоменатите в ДОВОС) 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.64/2005 г./.

III. Преди започване на строителството:

1. Работните проекти в частите, съдържащи проектните решения по поставените условия, да се представят задължително в РИОСВ- Бургас за съгласуване преди тяхното утвърждаване от общинската администрация.

2. Да се изготви схема за събиране, временно съхранение и транспортиране на отпадъците, образувани по време на строителството и експлоатацията на обекта, съобразена с нормативните изисквания по управление на отпадъците.
3. Да се предприемат действия за сключване на 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.
4. Маршрутът за транспортиране и съоръженията (инсталациите) за третиране на строителните отпадъци и други отпадъци, които ще се образуват при изграждането на обекта, да бъде съгласуван с кмета на общината.
5. За въвеждане в експлоатация на обекта да се изпълнят всички изисквания на Закона за защита при бедствия и свързаните с него подзаконовни нормативни документи. Да се представи в РИОСВ – гр. Бургас, съгласуван с Кмета на общината План за действие при аварийни ситуации (включващ етапите на строителство и експлоатация), в който да се отчете и вероятността от възникване на природни бедствия .

IV. За фазата на строителство –

1. Минимум 7 дни преди започване на строителните работи писмено да се уведоми РИОСВ- Бургас.
2. Да се запази мах съществуващата растителност.
3. Строителството да се извършва извън размножителния период на птиците / април-юни/.
4. При извършване на строително- монтажни работи да се спазват стриктно ограниченията от Заповедта за обявяване ПЗ “ Белите скали” /ДВ бр. 48/2003 г./ и чл. 24 от ЗЗТ.
5. Едновременно с изграждането на обекта да се изгражда канализационната мрежа и КПС на курортна зона “ Бяла- север” /в случай на ангажиране на инвеститора с изграждането ѝ/.
6. Да се изпълняват всички изисквания на Наредба № 1 за допустими норми на вредни вещества в отпадъчните газове, изпускани в атмосферния въздух от неподвижни източници за работа с прахообразуващи и насипни товари и материали.
7. Приоритетно да се изпълни инфраструктурата на обекта.
8. На обекта да се предвиди площадка за поставяне на химически тоалетни.
9. Да се съгласува с общината организираното извозването на земните маси и строителни отпадъци.
10. Образуваните строителни отпадъци по време на изграждането на обекта да се транспортират и третират по съгласуваната с Кмета на общината схема, съгласно чл. 18, ал.2 от ЗУО .
11. Образуваните отпадъци от обекта да се предават, въз основа на писмен договор, на лица, притежаващи съответното разрешение за дейности с отпадъци или регистрационен документ по чл.12 от Закона за управление на отпадъците или комплексно разрешително.
12. Да се контролира стриктно видовия състав при изпълнението на част “Озеленяване”, като не се допуска внасянето на чужди за района и инвазивни видове.
13. Преди въвеждане в експлоатация на обекта писмено да се уведоми РИОСВ - гр. Бургас и съответните компетентни органи, като се осигури проверка на изпълнението на условията, поставени във фаза I. и фаза II от настоящето решение.

V. За фазата на експлоатация и извеждане от експлоатация-

1. Обектът да се въведе в експлоатация след изграждане и въвеждане в експлоатация на канализационната мрежа на курортна зона "Бяла-север" и осигуряване на отвеждане на отпадъчните води за пречистване в ПСОВ Обзор-Бяла и при спазване на изискванията на Закона за водите.

2. Честотата на извозване на битовите отпадъци да се уточни при въвеждане на обекта в експлоатация с общината и се изпълнят изискванията на чл. 16, ал. 2 от ЗУО.

3. При експлоатация на хладилни и климатични инсталации да се спазват изискванията на чл. 4, чл. 4 "г" от Наредбата за осъществяване на контрол и управление на веществата, нарушаващи озоновия слой, изм. с ПМС № 28/6.02.2007 г.

4. Да се осъществява събиране и съхраняване на отпадъчните луминисцентни лампи в закрити помещения и отпадъкът се предава само на лица, притежаващи разрешително по чл. 12 от ЗУО.

5. В района да се поставят указателни табели, които да разясняват на посетителите предмета на опазване на ЗТ-ПЗ "Белите скали".

VI. План за изпълнение на мерките по чл. 96, ал. 1 т.6 от ЗООС

№	Мерки	Период на изпълнение	Резултат
1.	ПРИ СИТУИРАНЕ НА СГРАДИТЕ ДА СЕ ЗАПАЗИ СЪЩЕСТВУВАЩАТА РАСТИТЕЛНОСТ.	проектиране	предотвратяване на недопустими въздействия върху околната среда
2.	Да се предвиди изпускането на аспирирания въздух от топлата кухня над покрива на сградите.	проектиране	предотвратяване на недопустими въздействия върху околната среда
3.	Да се изготви проект за озеленяване	проектиране	Предотвратяване на недопустими въздействия върху околната среда
4.	Да се осигури поставянето на достатъчен брой химически тоалетни, които да се използват по време на строителството.	преди започване на строителството	предотвратяване на недопустими въздействия върху околната среда
5.	Възложителят да представи информация в РИОСБ-Бургас и общината за количеството и вида на производствените и опасни отпадъци, които ще се образуват след реализация на проекта при заявяването за разрешение за строеж	преди започване на строителството	предотвратяване на недопустими въздействия върху почвите
6.	Хумусният пласт да се отдели и складира отделно от останалата изкопана земна маса, като в последствие да се използва по предназначение.	преди започване на строителството	Опазване на плодороден почвен ресурс, осигуряване на бързо приспособяване на растителното покритие противоерозионен ефект
7.	Транспортирането на прахообразуващи и прахообразни материали и строителни отпадъци да става с покрити с брезенти камиони или специализирани други такива.	строителство	недопускане замърсяване и влошаването на имисионното състояние на въздуха в района
8.	Да се осигури редовно извозването на земни маси и строителни отпадъци на определените за целта депа	строителство	Недопускане замърсяване на площадката и на околните терени
9.	Да се осигури и изпълнява системно почистване на ходовата част на автомобилите, напускащи обекта	строителство	недопускане на замърсяване на уличните плътна и запрашаване на атмосферния въздух

10.	При устройване на зелените площи да не се променя видовия състав на растителността.	Строителство и експлоатация	ефективно опазване на местната фауна.
11.	Да се осигури системно почистване и/или подмяна на филтрите на аспирациите	експлоатация	недопускане емитирането на Аерозоли, отлагането им по аспирационните комини и формирането на неприятни миризми
12.	Да не се допуска движение на МПС във вътрешността на обекта.	експлоатация	осигуряването на комфортни екологични условия за почиващите

II. ПО ВРЕМЕ НА СТРОИТЕЛСТВОТО

1. ДА СЕ ИЗВОЗВАТ РЕДОВНО ЗЕМНИТЕ МАСИ НА ДЕПО	ПРЕДОТВ. ПРИ СТРОИТЕЛСТВОТО	ЗАМЪРС. ТЕРЕНИ
--	-----------------------------	----------------

2. ПРЕДПРИЕМАНЕ НА МЕРКИ ЗА ОГРАНИЧАВАНЕ НА ПРАХОВИТЕ ЕМИСИИ ПРИ ТОВАРЕНЕ	ПРИ СТРОИТЕЛСТВОТО	ОПАЗВАНЕ НА АТМ. ВЪЗДУХ
---	--------------------	-------------------------

3. ДА СЕ ОСИГУРИ ИЗМИВАНЕ НА ГУМИТЕ НА СТРОИТЕЛНА ТЕХНИКА И АВТОМОБИЛНИЯ ТРАНСПОРТ ПРИ НАПУСКАНЕ ПЛОЩАДКАТА НА ОБЕКТА	ПРИ СТРОИТЕЛСТВОТО	
---	--------------------	--

4. ИЗГРАЖДАНЕ НА ПЛОЩАДКА ЗА ТБО	ПРИ СТРОИТЕЛСТВОТО	ПОДДЪРЖАНЕ САНИТАРНО-ХИГ. УСЛ-Я
----------------------------------	--------------------	---------------------------------

5. ИЗГРАЖДАНЕ НА КАНАЛИЗАЦИОННА С-МА И ЗАУСТВАНЕ В ПСОВ БЯЛА	ПРИ СТРОИТЕЛСТВОТО	ОРГАНИЗИРАНО ТРЕТИРАНЕ НА БИТ-ФЕК. ВОДИ
--	--------------------	---

6. МОНТИРАНЕ НА ХИМИЧЕСКИ ТОАЛЕТНИ	ПРИ СТРОИТЕЛСТВОТО	ПРОТИВ ЗАМЪРСЯВАНЕ НА ОКОЛНАТА СРЕДА
------------------------------------	--------------------	--------------------------------------

III. ПО ВРЕМЕ НА ЕКСПЛОАТАЦИЯТА

1. СЪБИРАНЕ И ИЗВОЗВАНЕ НА ТБО, СЪГЛАСНО ПОСТОЯНЕН
УТВЪРДЕНАТА СХЕМА В ОБЩИНАТА

ОПАЗВАНЕ
ОТ ЗАМЪР-
СЯВАНЕ
ОК. СРЕДА

2. СЪБИРАНЕ, СЪХРАНЯВАНЕ И ПРЕДАВАНЕ НА
ОПАСНИТЕ
ОТПАДЪЦИ НА ФИРМИ С РАЗРЕШЕНИЕ

ПРЕДОТВРАТ.
ПОСТОЯНЕН ВРЕДНО ВЪЗ-
ДЕЙСТВИЕ
В/У ОК. СРЕ-
ДА И ЗДРА-
ВЕТО НА ЧО-
ВЕКА

3. ДА СЕ ОСИГУРЯВА СИСТЕМНО
ПОЧИСТВАНЕ И/ИЛИ ПОДМЕНЯНЕ НА
ФИЛТРИТЕ НА АСПИРАЦИИТЕ С ЦЕЛ
НЕДОПУСКАНЕ ЕМИТИРАНЕТО НА
АЕРОЗОЛИ, ОТЛАГАНЕТО ИМ ПО
АСПИРАЦИОННИТЕ КОМИНИ И
ФОРМИРАНЕТО НА НЕПРИЯТНИ МИРИЗМИ.

ПОСТОЯНЕН ОПАЗВАНЕ
ЧИСТОТАТА
НА АТМ.
ВЪЗДУХ

На основание чл. 99, ал. 8 от Закона за опазване на околната среда решението по ОВОС губи правно действие ако в срок 5 години от датата на издаването му не е започнало осъществяването на инвестиционното предложение.

Заинтересуваните лица могат да оспорят решението по реда на Административнопроцесуалния кодекс в 14-дневен срок от съобщаването му по чл. 99, ал. 4 от Закона за опазване на околната среда.

При промяна на възложителя, новият възложител, съгласно чл. 99, ал. 7 от Закона за опазване на околната среда, задължително трябва да уведоми РИОСВ гр. Бургас. При констатиране на неизпълнение на условията в решението по ОВОС, виновните лица носят отговорност по чл. 166, т. 2 и се прилагат мерките по чл. 158, ал. 3 и 4 и чл. 159, ал. 2 от Закона за опазване на околната среда.

Дата : 30.04.2008 г.

ДИРЕКТОР :

/ доц. д-р С. Симеонов/

