



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

Изм. № 8023

гр. Бургас 11.02.2008 г.

До „Бест Чойс Пропъртис“ ЕООД

гр.София, ул. "Даме Груев" № 1

Копие: Община Поморие

ОТНОСНО: Искане на Решение по преценяване на необходимостта от ОВОС на инвестиционно предложение : "Изграждане на курортно селище"

местоположение: землище с. Ахелой, местност "Пречиствателната", поземлен имот № 00833.5.52, Община Поморие, Област Бургас

възложител: „Бест Чойс Пропъртис“ ЕООД  
гр.София, ул. "Даме Груев" № 1

Приложено Ви изпращаме РЕШЕНИЕ № БС-63-ПР/2008 г. за преценяване на необходимостта от извършване на оценка въздействието върху околната среда за инвестиционно предложение : „Изграждане на курортно селище в землище с. Ахелой, местност "Пречиствателната", поземлен имот № 00833.5.52, Община Поморие, Област Бургас с възложител: „Бест Чойс Пропъртис“ ЕООД. За горесцитираното инвестиционно предложение е преценено **да не се извършва оценка на въздействие върху околната среда/ОВОС/**. Инвестиционното предложение включва изграждане на курортно селище, паркинг, вътрешни алеи и богато парково озеленяване. Предвижда се изграждане на 5 сгради за сезонно ползване. В имота ще бъде ситуиран паркинг. Предвижда се възможност за обитаване на 50 посетители в индивидуално разположени сгради. Показателите за застрояване са следните: максимална етажност -3 ет./h<sub>корниз</sub> = 10 м; максимална плътност на застрояване 30 %; K<sub>инт</sub> 1.5, минимално озеленяване - 50%. Начина на застрояване е средноетажно свободно застрояване. Територията ще бъде усвоена за курортни нужди. Общата площ на имота е 5.138 дка. Теренът, предвиден за реализация на инвестиционното намерение не попада в защитена територия по смисъла на Закона за защитени територии /ДВ, бр. 133/1998 г./ и в защитена зона по смисъла на Закона за биологично разнообразие/ДВ, бр. 77/2002 г. с изменения/. Теренът, предвиден за реализация на инвестиционното предложение попада в защитена зона, приета с Решение № 122/02.03.2007 г. (ДВ, бр.21/2007г.) на Министерския съвет „Ахелой-Равда-Несебър" с код BG 0000574 определена по критериите на Директива 92/43/ЕЕС за запазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна.

**В работния проект и за експлоатацията на обекта да се изпълнят следните условия:**

1. Да се проведе инженерно-геоложко проучване на терените, върху които ще се изпълнят строителните работи,

2. Да се създаде организация на строителството, за недопускане на престой и работа на празен ход на строителната техника. По време на строителството да не се допуска вторично замърсяване на атмосферния въздух, като при сухо време и интензивност на работа да се оросяват строителните площадки,

3. При проектирането на сградите да се предвиди запазване на достатъчно свободни площи с естествена растителност за осигуряване и поддържане на традиционните спирки при миграцията на дивите птици за осигуряване на спокойствие по време на почивка,



4. Озеленяването да се извърши с растителни видове, характерна за района и да не се допуска внасянето на екзотични, инвазивни видове, с което ще се осигури по-голяма устойчивост на създаваните зелени площи и възстановяване на типичната за района растителност,

5. При поддържането на зелените площи да не се използват пестициди и химически торове,

6. Проектирането и изграждането на сградите да се извърши при спазване на заложените параметри на застрояване, като не се допуска промяна от страна на възложителя и Община Поморие: максимална етажност - 3 ет./h<sub>корниз</sub> = 10 м; максимална плътност на застрояване 30 %; K<sub>инт</sub> 1.5, минимално озеленяване - 50%,

7. Да се изготвят информационни табели за природозащитния статус и популяризиране на ЗЗ "Емине" и „Ахелой-Равда-Несебър" с код BG 0000574 сред посетителит

8. При избрано технологично решение за изграждане на Локалната пречиствателна станция за отпадъчни води, същата да бъде проектирана и въведена в експлоатация след издаване на Разрешително за ползване на воден обект, съгласно изискванията на Закона за водите и след изпълнение на задълженията на възложителя по Наредбата за условията и реда за извършване на ОВОС /Изм.ДВ,бр.3/2006 г. /,

9. Да се съгласува с Кмета на Община Поморие маршрута за транспортиране и инсталацията/съоръжението за третиране на строителните отпадъци, които ще се образуват при изграждане на обекта,

10. Да се изготви схема за събиране, временно съхраняване и транспортиране на отпадъците, образувани по време на строителството и експлоатацията на обекта, която да отговаря на нормативните изисквания по управление на отпадъците,

11. При използване на хладилни и климатични инсталации да се спазват изискванията на чл. 5, §1(IV) от Регламент 2037/2000 на Европейския парламент и на Съвета относно веществата, които нарушават озоновия слой,

12. При експлоатация на хладилни 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, изм.с ПМС № 28/06.02.2007 г..

13. Захранването на обекта с вода да се осъществи след сключен договор за предоставена водна услуга от водоснабдителното дружество или сдружение.

За получаване на Решението възложителя е заплатил такса 350 лв. съгласно чл. 10, ал. 2, т. 1 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 и чл. 5, ал. 1 от Постановление № 253 за Тарифа за таксите, които се събират в системата на МОСВ / Обн. ДВ бр.86/2004г., изм. ДВ. бр.22 /2006г./.

Община Поморие следва да постави съобщение за Решението по необходимостта от извършване на ОВОС на инвестиционното предложение в продължение на 14 дни на обществено достъпно място и на страницата си в интернет, след което да съхрани документите в регистър. За одобряването на проекта следва да се прилага общия ред на Закона за устройство на територията. При промяна на същността, мястото и капацитета на инвестиционното предложение, на възложителя или на някои от обстоятелствата, при които е било издадено настоящото становище, възложителя/ новия възложител и Община Поморие следва да уведомят РИОСВ-Бургас преди акта на одобряване по реда на специален закон. Одобряването в този случай да стане само след съответно ново становище или решение на компетентния орган.

Решението на РИОСВ не отменя отговорността на възложителя и община Поморие и не може да им послужи като основание за отпадане на отговорността им, съгласно действащата нормативна уредба по околна среда.

ДИРЕКТОР:  
/доц. д-р С. Симеонов/





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

**РЕШЕНИЕ № БС-63- ПР/2008**

**за преценяване на необходимостта от извършване на оценка въздействието върху  
околната среда**

На основание чл. 93, ал. 3 и ал. 5 от Закона за опазване на околната среда, чл. 7, ал. 1, чл. 8, ал.1 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка на въздействието върху околната среда и представена писмена документация от възложителя по Приложение № 2 към чл. 6 от НУРИОВОС, във връзка с чл.31 от Закона за биологичното разнообразие и чл. 40, ал. 4 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

**РЕШИХ**

**да не се извършва** оценка на въздействието върху околната среда за **инвестиционно предложение:** „Изграждане на курортно селище“

**местоположение:** землище с. Ахелой, местност “Пречиствателната”, поземлен имот № 00833.5.52, Община Поморие, Област Бургас

**възложител:** „Бест Чойс Пропъртис“ ЕООД  
гр.София, ул. “Даме Груев” № 1

**Характеристика на инвестиционното предложение:**

Инвестиционното предложение включва изграждане на курортно селище, паркинг, вътрешни алеи и богато парково озеленяване. Предвижда се изграждане на 5 сгради за сезонно ползване. В имота ще бъде ситуиран паркинг. Предвижда се възможност за обитаване на 50 посетители в индивидуално разположени сгради. Показателите за застрояване са следните: максимална етажност -3 ет./h<sub>корниз</sub> = 10 м; максимална плътност на застрояване 30 %; K<sub>инт</sub> 1.5, минимално озеленяване - 50%. Начина на застрояване е средноетажно свободно застрояване. Територията ще бъде усвоена за курортни нужди. Общата площ на имота е 5.138 дка. Теренът, предвиден за реализация на инвестиционното намерение не попада в защитена територия по смисъла на Закона за защитени територии /ДВ, бр. 133/1998 г./ и в защитена зона по смисъла на Закона за биологично разнообразие/ДВ, бр. 77/2002 г. с изменения/. Теренът, предвиден за реализация на инвестиционното предложение попада в защитена зона, приета с Решение № 122/02.03.2007 г. (ДВ, бр.21/2007г.) на Министерския съвет „Ахелой-Равда-Несебър” с код BG 0000574 определена по критериите на Директива 92/43/ЕЕС за запазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна.

Инвестиционното предложение е включено в обхвата на Приложение № 2 към чл. 93, ал. 1, т.1 на Закона за опазване на околната среда /т.12, буква ”в”/ и подлежи на преценяване на необходимостта от ОВОС.



## МОТИВИ:

1. Съгласно Становище с Изх. № 807-Б от 03.10.2007 г. на Главния архитект на Община Поморие поземлен имот № 00833.5.52, землище с. Ахелой, местност "Пречиствателната" попада в зона за курортно строителство.

2. В резултат от реализирането на инвестиционното предложение и нормалната експлоатация не се очаква да настъпят значителни неблагоприятни въздействия върху компонентите на околната среда.

3. Реализацията на инвестиционното предложение не е свързана с дейности, отделящи замърсени отпадъчни води. Формираните от обекта битово-фекални отпадъчни води ще постъпват ПСОВ-Равда.

4. Отделеният по време на строителство хумусен пласт ще се съхранява на площадката и ще се използва при рекултивация и оформяне на зелените площи.

5. Реализацията на обекта няма да доведе до изменение на фоновото ниво на шума.

6. Реализацията на инвестиционното предложение няма да засегне площи с естествена растителност, както и приоритетни за охрана хабитати в България, включени в Приложение № 1 към чл. 6, ал. 1, т.1 от Закона за биологичното разнообразие.

7. Разположението на поземлен имот № 00833.5.52, землище с. Ахелой, местност "Пречиствателната" е в близост до регулационните граници на с. Ахелой и предназначението му няма да се различава от това на населеното място. Предвид гореизложеното реализирането на инвестиционното предложение няма да е в противоречие с целите на създаване на защитените зони.

8. В процеса на строителството и реализацията на инвестиционното предложение няма да настъпят съществени екологични условия – загуба на местообитания и нарушаване на традиционния видов състав на защитените зони.

9. Поради относително краткия срок на фазата на строителството не се очакват продължителни и значителни технически замърсявания, които биха довели до трайни увреждания на местообитания.

10. Реализацията на инвестиционното предложение не би повлияло негативно върху миграционния поток „Via Pontica” и свободното придвижване на видовите птици, мигриращи по време на ежегодните им есенни и пролетни прелети, както и на съществуването на територията като екологичен коридор в защитената зона за съхранение на дивите птици.

11. Предвид разположението на поземлен имот № 00833.5.52, землище с. Ахелой, местност "Пречиствателната" на границата на защитена зона "Ахелой-Равда-Несебър" с код BG 0000574 няма вероятност от нейното фрагментиране и реализацията на инвестиционното предложение няма да е в противоречие с целите на създаване на защитената зона.

12. Реализацията на инвестиционното предложение: "Изграждане на курортно селище в землище с. Ахелой, местност "Пречиствателната", поземлен имот № 00833.5.52, Община Поморие, Област Бургас с възложител: „Бест Чойс Пропъртис" ЕООД няма вероятност да окаже значително отрицателно въздействие върху защитената зона при задължително спазване на следните изисквания и мерки за предотвратяване, намаляване или възможно най-пълно отстраняване на предполагаемите неблагоприятни последствия:

- при проектирането на сградите да се предвиди запазване на достатъчно свободни площи с естествена растителност за осигуряване и поддържане на



традиционните спирки при миграцията на дивите птици за осигуряване на спокойствие по време на почивка,

-озеленяването да се извърши с растителни видове, характерна за района и да не се допуска внасянето на екзотични, инвазивни видове, с което ще се осигури по-голяма устойчивост на създаваните зелени площи и възстановяване на типичната за района растителност,

-при поддържането на зелените площи да не се използват пестициди и химически торове,

-проектирането и изграждането на сградите да се извърши при спазване на заложените параметри на застрояване, като не се допуска промяна от страна на възложителя и Община Поморие: максимална етажност -3 ет./ $h_{корниз} = 10$  м; максимална плътност на застрояване 30 %;  $K_{инт}$  1.5, минимално озеленяване - 50%,

-да се изготвят информационни табели за природозащитния статус и популяризиране на ЗЗ"Емине" и „Ахелой-Равда-Несебър" с код BG 0000574 сред посетителите.

13. За инвестиционното предложение, постъпило със заявление и обява във вестник /"Черноморски фар бр. 210 от 30.10.2007 г./ са информирани Общинската администрация Поморие и засегнатото население. Няма информация за получени възражения по законосъобразност срещу осъществяването на инвестиционното предложение. Постъпило е Мотивирано предписание на Кмета на Община Поморие с Изх. № 53-00-918/24.09.2007 г.

*Настоящото решение не отменя задължения на възложителя за изпълнение на изискванията на Закона за опазване на околната среда и други специални закони и подзаконовни нормативни актове и не може да служи като основание за отпадане на отговорността, съгласно действащата нормативна уредба.*

*При промяна на инвестиционното предложение, на възложителя или на някои от обстоятелствата, при които е било издадено настоящето решение, възложителя/ новия възложител трябва да уведоми РИОСВ град Бургас до 1 месец след настъпване на измененията*

*Решението може да бъде оспорено по реда на Административнопроцесуалния кодекс.*

Дата: 11.02.2008 г.

ДИРЕКТОР на РИОСВ:

/доц. д-р С. Симеонов/

