



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 – 231 – ОС/19.12.2008г.

по оценка за съвместимостта

**на план, програма и проект/инвестиционно предложение
с предмета и целите на опазване на защитени зони**

На основание чл. 31 от Закона за биологичното разнообразие (ДВ, бр. 77/2002г. с последващи изменения) и чл.28 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 (приета с ПМС №201/31.08.2007г., ДВ, бр. 73/2007г.)-Наредба за ОС, и писмена документация от възложителя, представена съгласно РЕШЕНИЕ № БС-786-ПР/2008г. на РИОСВ – Бургас

РЕШИХ:

Съгласувам инвестиционно предложение: „Сграда с апартаменти за туристическо ползване и КОО и басейн – първи етап от ваканционно селище” в имот № 27454.23.72, местност “Кладери”, землище на с. Емона, Община Несебър, област Бургас”

Местоположение: поземлен имот №27454.23.72, местност “Кладери”, землище на с. Емона, Община Несебър, област Бургас. Имотът попада в границите на защитена зона BG0002043 „Емине” за опазване на дивите птици и защитена зона BG0001004 “Емине-Иракли” за запазване на природните местообитания и дивата флора и фауна.

Възложител: „Суис Пропъртис” ЕООД

Характеристика на инвестиционното предложение: Изграждане на сграда с апартаменти за туристическо ползване с КОО и басейн – първи етап от ваканционно селище в поземлен имот № 27454.23.72. Площта на имота е 9,000 дка, с трайно предназначение – «урбанизирана» и начин на трайно ползване – незастроен имот за курортно-рекреационен обект, съгласно ТУП на Община Несебър от 1997 г. Предвидената за изграждане сграда е с 35 апартамента, от които 13 двустайни, 14 студия, 6 тристайни и 2 четиристайни. В сградата се предвижда и обществено обслужване – подземен паркинг с 42 места, машинни помещения за подемниците за коли и асансьора, дизел агрегат, котелно помещение, филтърно и инсталационни помещения за басейна, помещения за персонала, камериерски офис, помещение за градинар, складове, фитнес център и тоалетни за посетителите на басейна.

Преценявам, че с реализиране на инвестиционно предложение: „ Сграда с апартаменти за туристическо ползване и КОО и басейн – първи етап от ваканционно селище” в имот № 27454.23.72, местност “Кладери”, землище на с. Емона, Община Несебър, област Бургас” **предметът на опазване в защитена зона BG0002043 „Емине” за опазване на дивите птици и защитена зона BG0001004 “Емине-Иракли” за**

запазване на природните местообитания и дивата флора и фауна няма да бъде значително увреден

Поради следните мотиви:

1. Представен е доклад за оценка на съвместимостта на инвестиционното предложение с предмета и целите на опазване защитена зона BG0002043 „Емине” за опазване на дивите птици и защитена зона BG0001004 “Емине-Иракли” за запазване на природните местообитания и дивата флора и фауна, в които попада. Оценката е извършена от екип експерти с компетентност в областта на опазване на местообитанията и видовете, включени в приложения № 1 и 2 от Закона за биологичното разнообразие. Докладът е разработен в три раздела «Орнитология», «Хабитати» и «Херпетология». Същият отговаря на изискванията на чл.9, ал.1 от Наредбата за ОС и на изискванията поставени с Решение БС-592-ПР/09.05.2008г. за преценяване вероятната степен на отрицателно въздействие върху защитените зони, с писмо на РИОСВ-Бургас Изх. №786/26.05.2008г. и писмо Изх.№ 786/11.09.2008г. Извършената оценка за съвместимостта на инвестиционното предложение с предмета и целите на защитена зона BG0002043 „Емине” за опазване на дивите птици и защитена зона BG0001004 “Емине-Иракли” за запазване на природните местообитания и дивата флора и фауна дава възможност за вземане на решение, като е:

- 1.1. Направена подробна характеристика на инвестиционното предложение. Взет е предвид обема и мащаба на инвестиционното предложение спрямо защитена зона BG0002043 „Емине” за опазване на дивите птици и защитена зона BG0001004 “Емине-Иракли” за запазване на природните местообитания и дивата флора и фауна, които се засягат по време на строителството и експлоатацията.
- 1.2. Направена е характеристика на плановете, проектите и инвестиционните предложения, които могат да имат неблагоприятни кумулативни въздействия в съчетание с инвестиционното предложение;
- 1.3. Извършена е оценка на възможните преки въздействия върху засегнатите местообитания и видове, предмет на опазване в защитената зона (увреждане, фрагментация, област на въздействие);
- 1.4. Извършена е оценка на косвените въздействия, като влошаване на качеството на съседни на обекта местообитания;

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

3. 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.

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

5. Извършена е проверка на място от независими експерти с представители на РИОСВ-Бургас, които потвърждават достоверността на докладите и направените в тях заключения.

При спазване на следните условия за опазване на защитените зони:

1. Подробния устройствен план и проекта за застрояване да се изготвят при спазване на определени показатели, а именно:

- минимално озеленяване-70%,
- максимална плътност на застрояване до 20%,

-максимална интензивност до – 0,6,

-височина на сградата – до 2 етажа, с етажна височина не по-голяма от $h = 3,20$

м.,

-разстояние от кота стреха до кота било не по-голямо от $h = 2,50$ м.

2. Във фазата на работното проектиране

2.1. Преди започването на проектирането на обекта да се картират и маркират на терена местообитанията на защитените видове в потенциално защитените зони, като не се предвижда изграждане на сгради и съоръжения на разстояние по-малко от 2,5 м. радиус около тях.

2.2. Да се предвиди запазването 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 за презареждане с енергия.

2.3. Да бъде изготвен проект за озеленяване, с който да се докаже площта на озеленяването:

2.4. При залагане на видовия състав в проекта за озеленяване да се използват само местни растителни видове. Да не се допуска внасяне на интродуцирани инвазивни, нехарактерни за района дървесни, храстови и тревни видове.

2.5. Половината от площта за озеленяване да бъде осигурена за усвояване с дървесна растителност.

2.6. Да се изработи рекултивационен проект за обекта, съгласуван със съответните институции. В проекта да се заложат компенсиращи озеленителни мероприятия, допринасящи за намаляването на ерозионните процеси, засушаването на почвата и др.

2.7. Вътрешните пътища и алеи за обслужване на обекта, включително и тези, които ще се използват временно при строителството, да бъдат съобразени с растителните и животински видове, предмет на опазване в защитената зона, като се предвидят съоръжения за преминаване на земноводните и влечугите под тях.

2.8. Да се използват местни видове в озеленяването и парковото строителство на инвестиционното предложение, които да осигурят в максимална степен възможност за осъществяване на естествените нужди на видовете, предмет на защита в защитената зона.

2.9. При устройването на зелените площи да не се променя видовия състав на растителността.

2.10. Да се използват съвременни методи на проектиране, съобразени с основния критерий за максимално вписване на проектираните сгради в съществуващата околност и ландшафт.

2.11. В проекта за озеленяване да се заложат дървесно-храстови пояси, зелени огради и живи плетове, ограничаващи шумовото замърсяване, както и осигуряващи възможност за предвижване и обмен на индивиди, популации и генетичен материал на видовете - предмет на защита в защитената зона.

2.12. Да се предвидят ажурни огради с цел осигуряване свободното преминаване на земноводни, влечуги и малки бозайници под тях.

2.13. В проекта за озеленяване да се предвиди защитна зелена площ - ивица покрай р. Вая с ширина 30 метра, която да не е обект на урбанизация (основно и допълващо застрояване). Същата да се изпълни с дървесни и храстови видове, характерни за хабитат 91FO Крайречни смесени гори от *Quercus robur*, *Ulmus laevis* и *Fraxinus excelsior* или *Fraxinus angustifolia* покрай големи реки (*Ulmion minoris*)

/Приложение №1 от ЗБР/. Да не се използват тревни смеси от нехарактерни за местообитанието видове. Проекта да се представи в РИОСВ - Бургас за съгласуване.

Необходими изисквания и мерки за предотвратяване, намаляване или възможно най-пълно отстраняване на предполагаемите неблагоприятни последици от осъществяването на плана, програмата, проекта и инвестиционното предложение:

I.Общи:

1. Спазване на приетите режими за управление на защитените зони по смисъла на Закона за биологичното разнообразие.

II.По време на строителството:

1.1.При извършване на строителството да се опазват максимално картираните и маркирани местообитания на видове, предмет на защита в защитените зони.

1.2.Строителните работи да се извършват извън размножителният сезон на птиците (април-юни), за да се избегне тяхното безпокойство;

1.3.В непосредствена близост до морския бряг да не се предприемат никакви строителни мероприятия. Да се направи буферна ивица, която да изолира това местообитание от натоварен туристически поток, въздействието по време на строителството, а в последствие и това от експлоатацията.

1.4.Да се проведе подробна разяснителна кампания сред участниците в строителните дейности за целите и предмета на защитена зона защитена зона BG0002043 „Емине” за опазване на дивите птици и защитена зона BG0001004 “Емине-Иракли” за запазване на природните местообитания и дивата флора и фауна с оглед предотвратяване на щети върху растителния и животински свят в района;

1.5.Преди започване и по време на строителството в случай на намиране на бавно подвижни животински видове като сухоземни костенурки, таралежи, змии и др., същите да бъдат пренесени и освободени на безопасно място извън обекта.

1.6.Да се маркират маршрутите за подходите към строителните петна на терена, за да се предотврати допълнителното увреждане на съседни имоти, представляващи възможни местообитания на видове и хабитати, предмет на опазване на защитена зона BG0002043 „Емине” за опазване на дивите птици и защитена зона BG0001004 “Емине-Иракли” за запазване на природните местообитания и дивата флора и фауна. Да се предвидят и маркират местата за временно депониране на материали от изкопните дейности, чимове и храстова растителност;

1.7.Да не се третират с химически вещества тревната покривка и пътищата;

1.8. Изграждането на зелената система на обекта да се извърши само с характерни за района местни растителни видове, без използване на пестициди и химически торове.

2. Да се заложи асфалтиране на пътните участъци, свързващи главния път със строителната площадка и система за почистването им, съгласно изискванията на чл.70, 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 /ДВ бр.64 от 2005г/.

3. При депонирането на изкопаната земна маса и строителни отпадъци на временно депо на самата строителната площадка, да се предвидят и изпълнят изискванията на чл.70, 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 /ДВ бр.64 от 2005г/.

4. Проектно да се осигури организираното изпускане на всички аспирационни и вентилационни потоци над покрива на съответните жилищни части.

5. Аспирацията на кухненския блок от топлатата кухня да се съоръжи задължително с кухненски филтри за улавяне на маслените аерозоли. Изпускането на очистения аспириран въздух да стане над покрива на съответната сграда и извън нейната аеродинамична сянка.

6. В помещенията на подземните паркинги да се предвидят локални вентилационни системи с отвеждане и организирано изпускане на замърсения въздух над покрива на сградата.

7. За отводняване на откритите и подземни паркинги да се предвиди отделна канализационна мрежа. Тези площадкови води да се третират съвместно с битово фекалните и не се допусне изтичането им в прилежащите терени или в дъждовната канализация.

8. Водопроводната мрежа задължително да се изгражда обезопасена срещу течове. Препоръчително е водопроводната и канализационната мрежи да се положат във водоплътни кожуси или да се изградят от полипропиленови тръби, гарантиращи срещу корозия и пропадане.

9. Отпадъчните води да се отвеждат чрез канализационна мрежа, обезопасена срещу течове.

10. Да не се допуска заустване на отпадъчни води, формирани от обекта в прилежащи терени

11. Да се извърши отделяне и съхраняване на хумуса с цел оползотворяването му.

12. На основание чл. 7, ал.1 от Закона за управление на отпадъците възложителят да подаде в общината информация за количеството и вида на производствените и опасни отпадъци, които ще се образуват след реализацията на инвестиционния проект. Копие от тази информация да се представи и в РИОСВ-Бургас.

13. Да се съгласува с общината организираното извозването на земните маси.

14. Да се получи от общината разрешение за направлението на строителните отпадъци от обекта.

15. Да се осигури и изпълнява системно почистване на ходовата част на автомобилите, напускащи обекта, с цел недопускане на замърсяване на уличната мрежа и запрашаване на атмосферния въздух.

16. Пътното трасе в строителната площадка по време на работа да се поддържа постоянно омокрено.

17. Периодически и своевременно да се организира почистване на пътния участък, прилежащ до строителната площадка, с цел да не се допуска вторично запрашаване на атмосферния въздух от посипания пясък, почва или строителни отпадъци от транспортиращите го самосвали.

18. В строителството да се използва съвременен парк от строителни машини.

19. При строителството на обекти /басейни, шахти и др./ да се вземат съответни мерки за недопускане на течове и за тяхното своевременно откриване и отстраняване при аварийни ситуации.

20. В непосредствена близост до брега на р. Вая да не се предприемат никакви строителни мероприятия. Да се направи буферна ивица, която да изолира това

местообитание от натоварен туристически поток, въздействието по време на строителството, а в следствие и това от експлоатацията.

21. Да се предвиди бетонова площадка за монтиране на химически тоалетни.

22. Едновременно с изграждането на обекта да се изгражда и ЛПСОВ за пречистване на отпадъчните води в съответствие с изискванията на чл. 127, ал.1 от Закона за водите.

23. По време на строителството в зоната между бреговата ивица и строящите се сгради да не се допуска преминаването и стационарирането на строителна и транспортна техника и складирането и/или депонирането на строителни материали, земни маси и строителни отпадъци с цел недопускане възникването на свлачищни процеси.

III. По време на експлоатацията:

1. Да се проведе разяснителна кампания сред участниците в експлоатационни дейности относно целите и предмета на защитените зони с оглед максимално предотвратяване на щети върху растителния и животински свят в района.

2. При поддържане зелените площи да не се използват химически препарати, с цел недопускане отравяне на екземпляри от видове на фауната.

3. Преди въвеждане на обекта в експлоатация да се извърши оглед на терена и сградите. В случай на намиране на сухоземни костенурки, таралежи, змии, прилепи и други животински видове, те да бъдат пренасяни и освобождавани на безопасно разстояние от обекта;

4. Обитателите да бъдат запознати по подходящ начин за целите и предмета на защитена зона BG0002043 „Емине“ за опазване на дивите птици и защитена зона BG0001004 “Емине-Иракли” за запазване на природните местообитания и дивата флора и фауна, както и за тяхното биологично разнообразие.

5. Да се осъществява непрекъснато поддържане на зеления пояс и зелената система на територията на площадката в добро състояние.

6. Да не се допуска замърсяване на почвата на експлоатационната площадка със замърсители от транспортните средства и обслужващата механизация.

7. Да се осъществява събиране и съхраняване на отпадъчните луминисцентни лампи в закрити помещения, съгласно Наредба № 9/2004 г., като отпадъкът се предава само на лица, притежаващи разрешително по чл. 12 от ЗУО.

8. Да се води отчетност при предаване на опасните отпадъци- луминисцентни лампи за обезвреждане на лицензираните за тази дейност фирми.

9. Да се сключи договор с фирмата, определена от общината за извършване на сметосъбирането и сметоизвозването на битовите отпадъци, генерирани при експлоатацията на обекта. Да се осигурят контейнери за разделно събиране на отпадъци от опаковки.

10. Всички контейнери и кошчета за отпадъци да бъдат поставени в декоративни решетки или декоративни кошове или поставки;

11. Въвеждането на обекта в експлоатация да се осъществи при спазване на изискванията на Закона за водите.

12. За Приемателната комисия на обекта да се изготви Аварийен план /СНАВР/ за спасителни и неотложни аварийно- възстановителни работи на обекта в предвид неговата специфика в два екземпляра, като се обърне внимание на наводнения, хлориране на съществуващи открити басейни, аварийни ситуации при експлоатация

на локалната пречиствателната станция. Същият да се съгласува с Председателя на постоянната общинска комисия за защита на населението при бедствия, аварии и катастрофи- Кмета на общината до включване на обекта в експлоатация.

13. Да се спазват изискванията на чл. 4"а", ал.1 и 2, както и чл.18 от Наредбата за осъществяване на контрол и управление на веществата, нарушаващи озоновия слой- Приложение № 6 от ПМС 254/1999 г., изм. и доп. с ПМС 224/2002 г.

Реализацията на инвестиционното предложение за: "Изграждане на сграда с апартаменти за туристическо ползване и КОО и басейн – първи етап от ваканционно селище" в имот № 27454.23.72, местност "Кладери", землище на с. Емона, Община Несебър, област Бургас" се съгласува само за конкретното заявено предложение и в посочения капацитет. При всички случаи на промяна възложителя/новият възложител е длъжен да уведоми компетентния орган по околната среда за промените, в срок 14 дни от настъпването им.

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

На основание чл.31, ал.11 от Закона за биологичното разнообразие решението по ОС автоматично прекратява действието си, ако в продължение на 5 години от датата на издаването му не е започнало осъществяването на инвестиционното предложение.

При констатиране неизпълнение на условията в решението по оценка за съвместимостта, виновните лица носят административно-наказателна отговорност по чл. 128б, ал.1 от Закона за биологичното разнообразие.

Решението може да бъде обжалвано по реда на Административно-процесуалния кодекс.

ДОЦ. Д-Р С. СИМЕОНОВ
Директор на РИОСВ - Бургас