



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

ИЗХ. № ПД-2519 (2)
ГР. БУРГАС

10.12.2021

ДО
„АРКУТИНО“ ЕАД
УЛ. „АЛ. БАТЕНБЕРГ“ № 2
ГР. БУРГАС

КОПИЕ ДО
ОБЩИНА ПРИМОРСКО

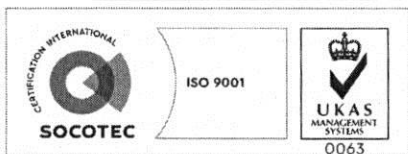
Относно: инвестиционно предложение „Реконструкция на съществуваща сграда с идентификатор 58356.507.47.6, находяща се в ПИ с идентификатор 58356.507.47 по КKKP на гр. Приморско, община Приморско“ с възложител: „АРКУТИНО“ ЕАД

Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-2519/2021г. в РИОСВ-Бургас за разглежданата реконструкция на съществуваща сграда, която приемам като уведомление по чл. 10, ал. 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 - *Наредбата за ОС*, на основание чл. 6а, т. 2 от същата Наредба, Ви уведомявам за следното:

„Реконструкция на съществуваща сграда с идентификатор 58356.507.47.6, находяща се в ПИ с идентификатор 58356.507.47 по КKKP на гр. Приморско, община Приморско“ попада в обхвата на чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС.

Съгласно приложен Учредителен акт на „Аркутино“ ЕАД дружеството е собственик на триетажна масивна хотелска сграда (мотел) с площ от 570кв.м, подробно описана в Нотариален акт за замяна № 199, том I, рег. № 1766, дело № 165 от 2002г. на нотариус рег. № 248 от Нотариалната камара. На сградата е извършван последен ремонт през 2003г., за който е издадено Удостоверение № 3/24.11.2003г. за въвеждане в експлоатация на строеж „Ремонт и преустройство на мотел с кафе – бар“ от Главния архитект на Община Приморско.

С настоящото инвестиционно предложение се предвижда реконструкция на съществуващ сграда (хотел) с идентификатор 58356.507.47.6), състоящ се от две надземни нива и едно вкопано ниво. Обектът спада към ваканционен тип – за временно обитаване. Партерното ниво на хотела е вкопано, като главният достъп е откъм югозападната фасада и е разположен централно на сградата. Откъм същата фасада е и достъпът към гараж за 4 коли. На същото ниво сградата разполага и с вторичен достъп откъм югоизточната фасада и сервизен вход откъм северозападната фасада. От югозападната страна, по цялото протежение на сградата, са разположени 16 броя външни паркоместа. По североизточната фасада, на първо надземно ниво, сградата



гр. Бургас, к-с Лазур, ул. „Перущица“ 67, ет.3, п.к.388

Тел: +359 56 813205, Факс: +359 56 813 200

e-mail: riosvbs@unacs.bg

www.riosvbs.com



разполага с достъп към ниво терен. Проектът не предвижда промени в подходите към сградата. С преустройството се постига следното функционалното разпределение на сградата:

ЕТАЖ 0 - Партер – Главен вход към сграда на югозападната фасада; вторичен вход откъм югоизточната фасада, сервизен вход откъм северозападната фасада, входно фоайе, рецепция, тоалетна за хора в неравностойно положение, складово помещение, фитнес, релакс зона със сауна и парна баня към нея, стая за игри с отделна тоалетна, стая за игри – малки деца, зала за домашно кино, вертикални комуникации – две стълбищни клетки и два асансьора, зона за хранене, две помещения за персонал, мокро помещение, техническо помещение. ЗП на етаж: 562 м²;

ЕТАЖ 1 – Атриумно пространство, вертикални комуникации – две стълбищни клетки и два асансьора, 5 стаи със самостоятелни санитарни възли, помещение за персонал, две лоджии. ЗП на етаж: 568 м²;

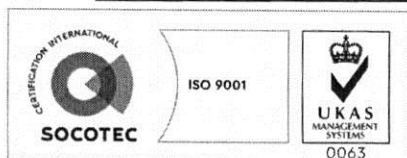
ЕТАЖ 2 – Атриумно пространство, лаундж зона, бар зона, кабинет, кухня – разливна, складово помещение, тоалетна, помещение за персонал, техническо помещение. ЗП на етаж: 568 м².

Възложителят не предвижда промяна в предназначението на сградата или увеличаване на капацитета ѝ и декларира, че обектът е обвързан със съответните експлоатационни дружества – електроснабдяване, водоснабдяване, комуникационни мрежи и няма необходимост от изграждане на нови комуникации или реконструкция на съществуващите. Дейностите, свързани с реализацията на инвестиционно предложение „Реконструкция на съществуваща сграда с идентификатор 58356.507.47.6, намираща се в ПИ с идентификатор 58356.507.47 по КKKP на гр. Приморско, община Приморско“ не попадат в позициите на Приложения № 1 и 2, съответно към чл. 92 и чл. 93 от Закона за опазване на околната среда (ЗООС) и не подлежат на процедури по реда на Глава шеста от ЗООС (преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка и/или оценка на въздействието върху околната среда, задължителна екологична оценка и/или задължителна оценка на въздействието върху околната среда).

ПИ с идентификатор 58356.507.47 по КKKP на гр. Приморско, община Приморско попада в границите на защитена територия, определена по реда на Закона за защитените територии /ЗЗТ/ – буферна зона на резерват “Ропотамо“ съгласно Заповед за обявяване на № 318/07.05.1992г. на министъра на околната среда (ДВ, бр. 41/1992г.), прекатегоризирана в защитена местност „Беглик Таш – Ропотамо“ със Заповед № РД-664/22.08.2012г. на министъра на околната среда и водите (ДВ, бр. 70/2012г.), с последваща Заповед за поправка на очевидна фактическа грешка № РД-105/05.02.2013г. на министъра на околната среда и водите (ДВ, бр. 19/2013г.)

ПИ с идентификатор 58356.507.47 по КKKP на гр. Приморско, община Приморско попада в границите на две защитени зони от мрежата Натура 2000 – BG0002041 „Комплекс Ропотамо“ за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-82/03.02.2009г. на министъра на околната среда и водите (обн., ДВ, бр. 14/2009г.) и BG0001001 „Ропотамо“ за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, обявена със Заповед № РД-1042/17.12.2020г. на министъра на околната среда и водите (ДВ, бр.19/05.03.2021г.), изменена (увеличение на площта) с Решение на Министерски съвет № 564 от 30.07.2021г. (обн., ДВ, бр.64/03.08.2021г.)

При извършената проверка за допустимост във връзка с чл.12, ал. 2 и ал. 4 от Наредбата за ОС се констатира, че реконструкцията на съществуваща сграда с



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.com



идентификатор 58356.507.47.6, описана по-горе е допустима спрямо режима на защитена местност „Беглик Таш – Ропотамо“, определен със Закона за защитените територии, Заповедта за обявяване и за прекатегоризиране, както и спрямо режимите на защитена зона BG0002041 „Комплекс Ропотамо“ за опазване на дивите птици и защитена зона BG0001001 „Ропотамо“ за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, определени със заповедите им за обявяване.

Предвид гореизложеното, отчитайки характера на настоящото инвестиционно предложение (реконструкция на съществуваща сграда, без промяна в предназначението и капацитета ѝ), считам че при реализацията му няма вероятност от значително отрицателно въздействие върху защитена зона BG0002041 „Комплекс Ропотамо“ за опазване на дивите птици, защитена зона BG0001001 „Ропотамо“ за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, както и върху защитена местност „Беглик Таш – Ропотамо“. В тази връзка на основание чл. 2, ал. 2 от *Наредбата за ОС* Ви уведомявам, че преценката на компетентния орган е, че **не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.**

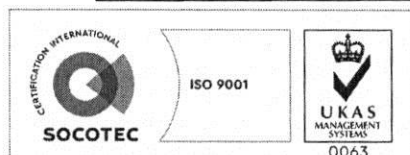
След проверка по наличната към момента в РИОСВ-Бургас цифрова информация и модели за разпространение на дюнни природни местообитания по Черноморското крайбрежие е установено, че ПИ с идентификатор 58356.507.47 по КККР на гр. Приморско, община Приморско няма характеристика на пясъчни дюни. Настоящото становище по отношение на пясъчните дюни, предвид Заповед № РД-299/29.03.2013г. на Министъра на околната среда и водите, следва да се счита и като становище по смисъла на §25, ал. 3 на Закона за устройство на Черноморското крайбрежие.

Предвид обстоятелството, че дейността ще се осъществи в границите на защитена територия, на основание чл.13, ал.2 от Закона за защитените територии, РИОСВ-Бургас съгласува инвестиционно предложение „Реконструкция на съществуваща сграда с идентификатор 58356.507.47.6, находяща се в ПИ с идентификатор 58356.507.47 по КККР на гр. Приморско, община Приморско“.

Напомням Ви, че в сградата е възможно да се срещат синантропни защитени видове – прилепи, бързолети, кукумявки, керкенеци, лястовици и др., които са включени в Приложение № 3 на Закона за биологичното разнообразие и са обект на защита по редица международни и европейски конвенции, споразумения и директиви, в тази връзка следва **да се вземат следните мерки** за тяхното опазване или ограничаване на отрицателното въздействие за тези видове при извършването на саниращите действия:

- Обследване на сградите на възможно най-ранен етап, например още на ниво енергийно обследване, за наличие на защитени видове – следва да се извършва от експерти от научни институции и/или НПО. Резултатът от това обследване следва да бъде доклад, който съдържа оценка на наличните индивиди, разписване и прилагане на конкретни мерки за безопасно извеждане на защитените видове от убежищата им преди санирането (ако това е възможно), препоръки кога/как да се осъществи санирането и оценка на нужните компенсаторни мерки;

- При възможност, съобразяване на графика на дейностите и недопускане на ремонтни дейности по време на зимуване на прилепите и/или размножителния период на наличните птици, тъй като тогава не е възможно извеждането на индивидите, или пък това е свързано със загуба на тяхното поколение;



гр. Бургас, к-с Лазур, ул. „Перущица“ 67, ет.3, п.к.388

Тел: +359 56 813205, Факс: +359 56 813 200

e-mail: riosvbs@unacs.bg

www.riosvbs.com



- Прилагане на компенсаторни мерки – поставяне на къщички, гнездови кутии и други;

- При невъзможност за ограничаване на отрицателното въздействие върху защитените видове следва да се прилагат изискванията на Наредба № 8 от 12.12.2003г. за реда и условията за издаване на разрешителни за изключенията от забраните, въведени със Закона за биологичното разнообразие за животинските и растителните видове от Приложение №3, за животинските видове от Приложение №4, за всички видове диви птици, извън тези от Приложение №3 и Приложение №4 и за използване на неселективните уреди, средства и методи за улавяне и убиване от Приложение №5.

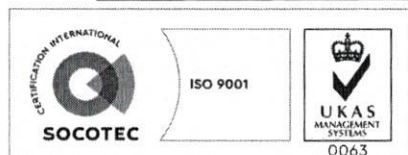
РИОСВ-Бургас обръща внимание, че не упражнява контрол по спазването на разпоредбите на Закона за устройство на територията и на нормативните актове по прилагането му при проектирането и строителството и другите нормативни изисквания към строежите.

Настоящото писмо се отнася само за „Реконструкция на съществуваща сграда с идентификатор 58356.507.47.6, намираща се в ПИ с идентификатор 58356.507.47 по КKKP на гр. Приморско, община Приморско“ и не отменя необходимостта от получаване на съгласувания или разрешителни, предвидени в други закони и подзаконови нормативни актове.

При всички случаи на промяна в параметрите или на някои от обстоятелствата, при които е издадено настоящото писмо, възложителят е длъжен да уведоми незабавно РИОСВ-Бургас за промените.

ПАВЕЛ МАРИНОВ

Директор на РИОСВ-Бургас



гр. Бургас, к-с Лазур, ул. „Перущица“ 67, ет.3, п.к.388

Тел: +359 56 813205, Факс: +359 56 813 200

e-mail: riosvbs@unacs.bg

www.riosvbs.com

