



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

ИЗХ. № ПД-3119

ГР. БУРГАС

20-12-2017

ДО

„МАРИНА САНДС“ ООД

ГР. ПОМОРИЕ, УЛ. „ТЪРГОВСКА“ № 11

Относно: инвестиционно предложение „Преустройство и смяна на предназначението на сграда в жилищна сграда с апартаменти за сезонно обитаване в УПИ IX-1162 /ПИ с идентификатор 53045.503.263/ в кв. 8, гр. Обзор - Южен плаж, Община Несебър“, с възложител „МАРИНА САНДС“ ООД

Във връзка с внесената от Вас документация с вх. №ПД-3119/2017г. в РИОСВ-Бургас за цитираното инвестиционно предложение, която приемаме 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:

Инвестиционно предложение „Преустройство и смяна на предназначението на сграда в жилищна сграда с апартаменти за сезонно обитаване в УПИ IX-1162 /ПИ с идентификатор 53045.503.263/ в кв. 8, гр. Обзор - Южен плаж, Община Несебър“, попада в обхвата на чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС.

Настоящото инвестиционно предложение представлява промяна по време на строителството, тъй като **към документацията са приложени:**

- Разрешение за строеж №109/15.12.2007г. за Жилищна сграда за сезонно обитаване в УПИ IX-1162, кв.8, землище гр. Обзор, Община Несебър;
- Разрешение за строеж №110/15.12.2007г. за Хотел в УПИ IX-1162, кв.8, землище гр. Обзор, Община Несебър.
- Заповед №142/24.06.2014г. и Заповед №143/24.06.2014г. на Гл. архитект на Община Несебър, за допълнение на Разрешение за строеж №109/15.12.2007г и №110/15.12.2007г.

Директорът на РИОСВ - Бургас е издал писмо с Изх. № ПД-345(1)/23.02.2017г., с което е определил, че инвестиционно предложение: „Изграждане на външен открит басейн към жилищна сграда за сезонно обитаване в ПИ 53045.503.263 по КК на гр. Обзор (УПИ IX-1162, кв.8), м. „Кавак дере – Южен плаж“, земл. гр. Обзор, Община Несебър“, с възложител: „МАРИНА САНДС“ ООД, не очертава рамката на бъдещо развитие на инвестиционни предложения, които попадат в позициите на Приложение №1 и №2, съответно към чл. 92 и чл. 93 от Закона за опазване на околната среда (ЗООС) и не подлежи на процедури по реда на Глава шеста от ЗООС по 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, както и не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.

Засегнатата с настоящото инвестиционно предложение сграда е изградена в поземлен имот с идентификатор 53045.503.263, находящ се в землището на гр. Обзор, м. „Южен плаж“, община Несебър. Имотът е с обща площ 3296кв.м, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана. Сградата е шестетажна, разделена от деформационна фуга на две части, с две отделни предназначения – жилищна и хотелска част. Сградата е на етап строителството - довършителни работи. С настоящото предложение се предвижда промяна на предназначението на сградата в жилищна сграда с апартаменти за сезонно обитаване, като се предвижда преустройство във вътрешното разпределение на нива сутерен, партер и първи етаж. Предвижда се изграждане на допълнителни подземни обслужващи площи към ресторанта – кухни и подготвителни, полуподземни помещения за детски кът и фитнес. Теренът ще се моделира с площадки за открити площи към ресторанта, алеи, градински елементи и озеленяване над новите полуподземни помещения. Вертикалната комуникация в сградата се осъществява посредством две стълбищни клетки и три асансьора към тях. Предвижда се отделянето им от общите части със самозатварящи се димоуплътнени врати. Стълбището в средната част на сградата, свързващо сутерена с партерния етаж, ще се разруши и ще се изгради отново с нова конфигурация, с цел да осъществи преход между кухните на ресторанта и новопроектираните към тях складови и битови помещения. Със същата цел в съществуващата шахта непосредствено до новото стълбище ще се монтира подежник.

Предвижда се изграждането на рампи за осигуряване на достъпна среда на територията на апартхотела.

След преустройството, предвидено с настоящия проект, жилищната сграда с апартаменти за сезонно обитаване ще е с капацитет 256 легла.

С преустройството се предвижда:

- **На кота - 3,40:**

В преустроения сутерен подземният паркинг е с капацитет 25 автомобили /с предвидени две паркоместа за хора с увреждания/. Влизането в подземния паркинг за клиенти се променя - след външната гаражна врата, вляво се събарят петте складови помещения, за да се осигури нов подход за влизане в общото помещение за паркиране.

Старият подход се оформя като стопански вход, с втора гаражна врата и две паркоместа - за зареждане и за служебен автомобил. По продължение на стария подход се предвижда изграждането на 4 нови склада за хотела.

Коридорът отвежда до складовата част на ресторанта, в която се обособяват нови складови помещения. Запазват се трите съществуващи битови помещения и санитарния възел, които ще се ползват от персонала на ресторанта.

В югоизточната част се пристроява нов обем – полуподземно помещение с форма на полукръг, предназначено за малка фитнес-зала с прилежащи към нея склад и санитарен възел.

- **На кота - 2,60:**

През подземния паркинг чрез 5 стъпала и рампа се осигурява нова връзка към складовете на бившата жилищна част, два от които сега се препроектират като камериерски офис с гардеробно помещение, душеве и санитарен възел.

Третият склад се преустройва в две стаи за преобличане с душеве и санитарни възли, за заминаващи клиенти.

Килерът се затваря към съществуващото студио и се отваря към стълбищната клетка, за да се ползва като багажно помещение за заминаващи клиенти.

- **На кота – 1.15:**

Предвижда се изграждане на нова междинна плоча в средната част на сградата. Новото ниво ще е техническо, с подход откъм междинната площадка на новоизграденото служебно стълбище към ресторанта. Предназначено е за бойлерно помещение.

- **На кота 0,00:**

Предвижда се ново заведение за хранене – ресторант, на мястото на бистрото, рецепцията и две студиа. Новопроектираният ресторант е със зала за посетители с капацитет 76 места и две тераси на открито с директен излаз към вътрешния двор и към улицата, с общ капацитет за двете -170 места.

Още едно студио на кота 0,00 е усвоено като обща площ - превърнато е в преходно пространство към вътрешния двор.

Предвижда се събаряне на вътрешните преградни стени на бившето битово помещение към бистрото, както и изравняване на нивото с това на ресторанта чрез разбиване на старата плоча на битовото и изливане на нова. На мястото му се предвижда изграждане на склад за дневна дажба продукти.

Събарят се стените на кухнята към бившето бистро и в отвореното пространство се изгражда мокър бюфет. На мястото на тоалетните към бистрото се обособява склад към мокрия бюфет и връзка към подемина, свързващ ресторанта със складовите площи.

В тази зона от ресторанта се пристроява и новият подземен обем, предназначен за обслужващите го помещения - сервитьорски офис, подготвителни, топла и студена кухня.

На кота 0,00 в съседство с кухнята се пристрояват и основните помещения на детския кът – стая за кино и тв, стая за компютърни игри, склад и основно помещение за игри - полуподземно, осветено през английски двор с прозорци на югоизток. През английския двор се изгражда аварийен изход със стълба, водещ към вътрешния двор на жилищната сграда.

- **На кота +0,30:**

Подходът за детския кът е на кота +0,30 през нова врата откъм съществуващата стълбищна клетка. На мястото на спалнята от най-крайния апартамент се изгражда приемното фойе на детския кът със санитарен възел. Горно осветление осигурява дневна светлина за фойето, стаята за проекции и частично към кухнята на ресторанта.

На кота +0,30 през коридор се стига до тоалетните на ресторанта, проектирани на мястото на едно от помещенията за персонала. Другите две помещения за персонала са препроектирани в умивалня към ресторанта, тоалетна за инвалиди и кухня шоу-кукинг.

- **На кота +3,20:**

Запазва се съществуващият главен вход и фойето се разширява чрез присъединяване на апартамент в съседство. В новосъздаденото пространство се обособява рецепция с малък магазин. От най-крайния апартамент спалнята се отделя и с подход откъм стълбищната клетка се преустройва в стая за управител.

Чрез частично разбиване на стените при деформационната фуга фойето се разширява още и свързва двете части на сградата, разделени в предходния проект.

На коти +6.10; +9.00; +11.90; +14.80; +17.70 не са предвидени промени.

Отпадъчните битово-фекални води от сградата, чрез канализационно отклонение постъпват в съществуваща канализационна мрежа и от там се отвеждат за пречистване в ПСОВ Обзор-Бяла.

Посочените по-горе дейности, свързани с реализацията на инвестиционното предложение за „Промяна по време на строителството на обект: Преустройство и смяна на предназначението на сграда в жилищна сграда с апартаменти за сезонно обитаване в УПИ IX-1162 /ПИ с идентификатор 53045.503.263/ в кв. 8, гр. Обзор - Южен плаж, Община Несебър” с възложител: „МАРИНА САНДС“ ООД **не попадат** в позициите на Приложения № 1 и 2, съответно към чл. 92 и чл. 93 от 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).

УПИ IX-1162 /ПИ с идентификатор 53045.503.263/ в кв. 8, гр. Обзор - Южен плаж, Община Несебър **не попада** в границите на защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии, както и в защитени зони по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (Натура 2000 места). Най-близко са разположени защитена зона BG00002043 „Емине” за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-560/21.08.2009г. на Министъра на околната среда и водите (ДВ, бр. 69/2009г.), Изм. Заповед №РД-76/28.01.2013г. (ДВ, бр. 10/2013г.) и защитена зона BG0001004 „Емине-Иракли” за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, приета с Решение на МС №802/04.12.2007г. (ДВ, бр. 107/2007г.) изм. Решение на МС №660/01.11.2013г. (ДВ, бр. 97/2013г.).

Предвид гореизложеното, отчитайки местоположението и характера на описаната промяна по време на строителството, считам че при реализацията ѝ няма вероятност от значително отрицателно въздействие върху защитена зона BG00002043 „Емине” за опазване на дивите птици и защитена зона BG0001004 „Емине-Иракли” за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна. 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 извършена проверка по наличната към момента в РИОСВ-Бургас цифрова информация (КВС/КК, горска карта) и модели за разпространение на дюнни природни местообитания по Черноморското крайбрежие, е установено, че **не се засяга** площ с 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.

Настоящото становище се отнася само за заявените параметри на инвестиционното предложение и не отменя необходимостта от получаване на съгласувания или разрешителни, предвидени в други закони и подзаконовни нормативни актове.

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

ИНЖ. ТОНКА АТАНАСОВА
ДИРЕКТОР НА РИОСВ-БУРГАС

