



# РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

## Министерство на околната среда и водите

### Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

ИЗХ. № ПД-2890 (1)

ГР. БУРГАС 03. 10. 2023

ДО

„ЕВРО КОНСУЛТ ПЕТКОВ“ ООД

УЛ. „САМУИЛ“ БЛ. 7 ЕТ. 2 АП. 4

ГР. ИСПЕРИХ, ОБЛАСТ РАЗГРАД

КОПИЕ ДО

ОБЩИНА ПРИМОРСКО

**Относно:** Инвестиционно предложение /ИП/: „Преустройство на почивна база, находяща се в ПИ с идентификатор 37023.501.866 по КККР на гр. Китен (УПИ II-15, кв. 54, по плана на гр. Китен), община Приморско в хотел четири звезди“, с възложител: „Евро Консулт Петков“ ООД

Във връзка с Ваше уведомление с вх. № ПД-2890/21.09.2023 г. в РИОСВ-Бургас за горесцитираното ИП, което 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:

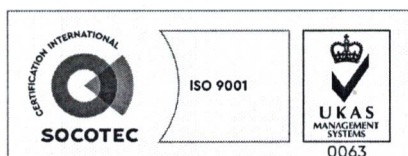
ИП: „Преустройство на почивна база, находяща се в ПИ с идентификатор 37023.501.866 по КККР на гр. Китен (УПИ II-15, кв. 54, по плана на гр. Китен), община Приморско в хотел четири звезди“, **попада** в обхвата на чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС.

ИП предвижда преустройство на съществуваща почивна база „Китен – хотел „Атлиман“, находяща се в ПИ 37023.501.866 по КККР на гр. Китен (УПИ II-15, кв. 54, по плана на гр. Китен), община Приморско в хотел четири звезди с ресторант. Съгласно предоставената информация, съществуващата сграда представлява пететажна масивна сграда с коридорна система и двустранно застроени хотелски стаи на ос 3,60 м и две Т-образно разположени сгради на два етажа, свързани към основната сграда от северната страна с топла връзка, а от южната с рецепцията на хотела.

С проекта за преустройство се предвижда изолиране на фасадата с топлоизолация 10 см от EPS. В сутерена на всички помещения по пода се предвижда полагане на 7 см XPS /5+ 2 см/, изравнителна замазка и финиш съгласно предназначението на помещението. По фасадите на стълбищните клетки, топлата връзка, рецепцията и дневния бар до рецепцията се предвижда изграждане на декоративни алуминиеви кутии, монтирани на предварително изградена конструкция от метални конзоли и алуминиеви профили. Фасадите се оформят с минерална мазилка върху топлоизолацията. Подменя се дограмата с PVC. Покривът на сградата е плосък. Предвижда се полагане на пароизолационно фолио, топлоизолация XPS 10 см, изравнителна циментова замазка, лек бетон за направа на необходимите наклони и два слоя хидроизолация, вторият от които е с посипка. Осигурен е достъпен маршрут от достъпния вход на сградата до стаите предназначени за хора с увреждания и до всички пространства за общо ползване. В местата, в зоните на всички стълбищна клетки е осигурено устройство за изкачване на стълби за инвалидни колички.

Етажите на сградата от ляво и от дясно са разделени на две части и се разминават по кота с 1,35 м един спрямо друг, свързвайки се с един с друг от стълбищни клетки.

✓ На ниво сутерен са разположени осем двойни стаи, всяка от които със собствен санитарен възел, коридор и тераса, складови помещения, технически помещения, камериерки офиси,



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](mailto:riosvbs@unacs.bg)

[www.riosvbs.com](http://www.riosvbs.com)





фитнес, солариум, фризьорски и козметичен салон, лекарски кабинет с чакалня и WC, конферентна зала, покрит стопански двор, WC, ресторант и кухня към него с прилежащи помещения към кухнята, място за хранене на персонала главно електрическо табло и трафопост;

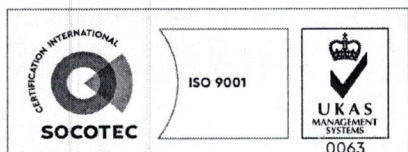
- ✓ На първия етаж са разположени четири стаи с по две отделни спални, тераси, баня с тоалетна и дневна, двадесет и пет двойни стаи всяка от които със собствен санитарен възел, коридор и тераса, две единични стаи за хора с увреждания, всяка от които със собствен санитарен възел и тераса, рецепция с фойе и WC, багажно, сейф, дневен бар със склад и WC, открита тераса, складови помещения, общи коридори, топла връзка, втори дневен бар със склад, детски кът, WC, игрална зала с бар, склад и WC;
- ✓ Вторият етаж съдържа четири стаи с по две отделни спални, тераси, баня с тоалетна и дневна, двадесет и осем двойни стаи със собствен санитарен възел, коридор и балкони, асансьорна и стълбищни клетки, камериерки офиси и открита тераса над рецепция, до която се стига посредством новоизградени стълба на откритата тераса към дневен бар, ниво първи етаж;
- ✓ Типовият етаж (трети и четвърти етажи) съдържа четири стаи с по две отделни спални, двадесет и осем двойни стаи със собствен санитарен възел, коридор и балкон, асансьорна и стълбищни клетки и камериерки офиси;
- ✓ Пети етаж съдържа двадесет и осем двойни стаи със собствен санитарен възел, коридор и балкон, асансьорна и стълбищни клетки и камериерки офиси

- ✓ Таванският етаж съдържа две огледални стаи, в които са разположени по две спални, дневна, две тераси, баня с WC, коридор, стълбищна клетка, камериерки офис и машинно на асансьора. Захранването на хотела с вода за питейно-битови и противопожарни нужди е от съществуващ площадков водопровод в съществуваща водомерна шахта. Съществуващото отклонението за захранване на хотела е ф109 от стоманени тръби. Площадковите ВиК мрежи и съоръжения са съществуващи и се запазват. Предвижда се реконструкция на вътрешната ВиК инсталация в хотела - подмяна и изграждане на нова инсталации за студена, топла и циркулационна вода. Захранването с топла вода за всички консуматори на хотела ще става чрез няколко бойлера по 1000л. всеки, разположени в техническите помещения и зададени по част ОВК.

Заустването на битовите отпадни води от хотела е към съществуваща площадкова канализация. Вкопаната и площадковата канализация са съществуващи. В зоните на сутеренното ниво вкопаната канализация е работеща и функционираща. Тя ще бъде продухана и ревизирана профилактично. Местата на вертикалните клонове се запазват и само се подменят с нови със същия диаметър. Вертикалните канализационни клонове ще са от РР тръби. По височината им са предвидени ревизионни отвори на 1,00 м от кота готов под. Ревизионните отвори се поставят на първи етаж, последен етаж и през два етажа. Вертикалните канализационни клонове излизат на 30см над покрива с цел вентилация на канализацията. Там, където не излизат за вентилация, завършват с притивовакуумни клапи.

За изготвянето на инвестиционен проект за преустройство на съществуващи сгради, при спазване на градоустройствени показатели, както следва: Плътност – 30%, Кинт 1.5, Височина до 15 м и Озел. мин – 50% има издадена виза № 97/25.08.2023 г. от гл. архитект на община Приморско, нанесена върху кадастрална скица на имота.

Посочените по-горе дейности, свързани с реализацията на ИП, **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 регламентирани с глава шеста от ЗООС процедури по преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка и/или оценка на въздействието върху околната среда, задължителна екологична оценка и/или оценка на въздействието върху околната среда.



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](mailto:riosvbs@unacs.bg)  
[www.riosvbs.com](http://www.riosvbs.com)





ПИ 37023.501.866 по КKKP на гр. Китен, община Приморско с площ 10 394 м<sup>2</sup>. представлява урбанизирана територията с начин на трайно ползване: За курортен хотел, почивен дом и трайно предназначение на територията: урбанизирана, съгласно скица № 15-784363/21.07.2023 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър - Бургас.

Теренът, предвиден за реализация на ИП, **не попада** в границите на защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии и **не попада** в границите на защитени зони по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (Натура 2000 места). Най-близко е разположена /на около 0,15 км/ защитена зона с код BG0001001 "Ропотамо" за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, обявена със Заповед № РД-1042/17.12.2020 г. (обн., ДВ, бр. 19/05.03.2021 г.) на министъра на околната среда и водите, с предложение за увеличаване на площта, разгледано и прието на проведено заседание на 06.07.2021 г. на Националния съвет по биологично разнообразие, изменена /увеличение/ на площта с Решение на Министерски съвет № 564/30.07.2021 г. (обн., ДВ, бр. 64/03.08.2021 г.).

С оглед гореизложеното, отчитайки местоположението /територията, предвидена за реализация на ИП, е урбанизирана, с реализирано строителство/, обема и характера /преустройство на почивна база/ на заявеното ИП, при реализацията му **няма вероятност от отрицателно въздействие** върху най-близко разположената защитена зона с код BG0001001 "Ропотамо" от мрежата Натура 2000, **по отношение на:**

- пряко или косвено унищожаване, увреждане или фрагментиране на природни местообитания и местообитания на растителни и животински видове, предмет на опазване, тъй като теренът, в който е предвидено да се реализира ИП, не попада в границите на Екологичната мрежа Натура 2000 и представлява антропогенно повлияна територия;

- трансформация на местообитания на видове, безпокойство или прогонване на видове, предмет на опазване в защитената зона;

- нарушаване целостта и целите на опазване на защитените зони, предвид обема и характера на ИП;

- нарушаване кохерентността между съседни защитени зони;

- възникване на отрицателен кумулативен ефект върху защитените зони, при реализацията на ИП в комбинация с други в района на въздействие инвестиционни предложения, планове, програми, проекти, предвид физическото състояние на теренът, предмет на разглеждане, местоположението и характерът му.

В тази връзка на основание чл.2, ал.2 от *Наредбата за ОС* Ви уведомявам, че за така заявеното ИП: „Преустройство на почивна база, находяща се в ПИ с идентификатор 37023.501.866 по КKKP на гр. Китен (УПИ II-15, кв. 54, по плана на гр. Китен), община Приморско в хотел четири звезди“ **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 и модели за разпространение на дюнни природни местообитания по Черноморското крайбрежие е установено, че **площта 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.

**В допълнение на гореизложеното Ви обръщаме внимание на следното:**

Предвид фактът, че в сградата, предвидена за саниране, 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, следва да



се вземат следните мерки за тяхното опазване или ограничаване на отрицателното въздействие за тези видове при извършването на саниращите действия:

- Обследване на сградата на възможно най-ранен етап за наличие на защитени видове. Разписване и прилагане на конкретни мерки за безопасно извеждане на защитените видове от убежищата им преди санирането (ако това е възможно);

- 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;

- 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 12.12.2003 г. 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.

**Уведомяваме Ви, че при реализиране на преустройство на почивна база е необходимо да се спазват следните мерки:**

- По време на строителството да не се допуска движение на строителната техника извън обхвата на съществуващи пътища и строителния обект.

- Да не се допуска замърсяване с битови и/или строителни отпадъци, както и повреждане и унищожаване на съществуваща растителност в разглеждания имот и в съседни терени.

*Настоящото писмо се отнася само за заявените параметри на ИП 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 ИП 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

