



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите – София

РЕШЕНИЕ № СО – 40 – ЕО/2025 г.

за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка

На основание чл. 85, ал. 4 и 5 от Закона за опазване на околната среда (ЗООС), чл. 4, т. 2 и чл. 14, ал. 1 и 2 от Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми (Наредба за ЕО, ДВ, бр. 57/2004 г., изм. и доп.), чл. 31, ал. 4 и 6 от Закона за биологичното разнообразие (ЗБР), чл. 37, ал. 4 във връзка с чл. 2, ал. 1, 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 (Наредба за ОС, ДВ, бр. 73/2007 г., изм. и доп.), представена писмена документация от възложителя по чл. 8а, ал. 1 и 2 от Наредбата за ЕО и по чл. 10, ал. 1 и 2 от Наредбата за ОС, както и получени становища от Столична регионална здравна инспекция (СРЗИ) и Басейнова дирекция „Дунавски район“ (БДДР)

РЕШИХ

да не се извършва екологична оценка на Подробен устройствен план – План за застрояване (ПУП-ПЗ) за поземлен имот с идентификатор 32216.2296.27, м. „Керкезе“, район „Банкя“ и поземлен имот с идентификатор 68134.4411.1, м. „Филиповци“, район „Люлин“, Столична община, при прилагането на който **няма вероятност** да се окаже значително отрицателно въздействие върху околната среда и човешкото здраве
възложител: „ПЕГАС СОФИЯ“ ООД.

характеристика на плана: Съгласно представената информация и документация с плана за застрояване се предвижда изграждане на голф игрище, обществено обслужващи сгради, хиподром, хотел и хотелски къщи в поземлен имот с идентификатор 32216.2296.27, м. „Керкезе“, район „Банкя“ и поземлен имот с идентификатор 68134.4411.1, м. „Филиповци“, район „Люлин“, Столична община. Изграждането на обектите в обхвата на плана ще се извърши на няколко етапа: първия етап включва изграждането на голф игрище, линейен парк с тематични зони и клубни сгради. На втория етап ще започне и строителството на хотела, хотелските къщи и сградите за обществено обслужване, разположени сред богато озеленено пространство, включващо зони с висока и ниска растителност, алеи за пешеходци и паркинги. На следващ етап ще бъдат изградени обектите за обществено обслужване – магазини, паркинги, офисна зона с административна част, пространство за спорт, атракции и релакс.

На територията на голф игрището ще бъдат изградени няколко буферни водоема, които ще служат и като резервни водоизточници за поливане, разположени в различни части на игрището. Голф игрището ще разполага със автоматизирана поливна система, която ще осигурява необходимото количество вода за всяка игрална зона. Водоемите ще бъдат оформени с естествени брегове с буферни зелени пояси, като е предвидена надеждна хидроизолация, с оглед недопускане на течове и загуби на вода.



Предвидено е изграждане на интегрирана система за събиране, съхранение и използване на дъждовни води от покривните конструкции, терените и твърдите настилки в имотите, състояща се от подземни резервоари, филтри и утаители за предварително пречистване и автоматизирана връзка с поливната система.

Водоснабдяването с вода за питейно-бгови нужди ще се осъществява от вътрешна площадкова водопроводна мрежа, чрез съществуващо отклонение от уличен водопровод. Предвижда се и изграждане на локална пречиствателна станция за отпадъчни води (ЛПСОВ), с цел използване на пречистените води за поливни нужди. Формираните битово-фекални отпадъчни води от сградите, чрез вътрешно площадкова канализационна мрежа ще се отвеждат към главния канализационен колектор на гр. Банкя. За захранване на сградите с електроенергия ще се използва наличната в района електропреносна мрежа. Транспортният достъп е по съществуващата пътна мрежа.

Подробният устройствен план попада в разпоредбите на чл. 85 ал. 1 от ЗООС и съгласно чл. 2, ал. 2, т. 4 от Наредбата за ЕО е проведена процедура по преценяване на необходимостта от извършване на ЕО.

Съгласно чл. 84, ал. 1 от ЗООС и чл. 4, т. 2 от Наредбата за ЕО, компетентен орган за вземане на решение е директорът на РИОСВ – София.

Обхватът на ПУП не засяга обекти от Националната екологична мрежа (НЕМ), а именно защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии (ЗЗТ) и защитени зони от мрежата „Натура 2000”, определени съгласно ЗБР. Най-близко разположените защитени зони са BG0000113 „Витоша” за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-763/28.10.2008 г. на министъра на околната среда и водите (ДВ, бр. 99/2008 г.), изм. и доп. със Заповед № РД-271/31.03.2021 г. на министъра на околната среда и водите (ДВ, бр. 41/2021 г.), с която се обявява и за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, намиращи се на повече от 8,00 км от имотите в обхвата на плана.

На основание чл. 2, ал. 1, т. 1 от Наредбата за ОС, планът подлежи на процедура по оценка за съвместимостта (ОС) му с предмета и целите на опазване на описаните по-горе защитени зони, като съгласно чл. 31, ал. 4 от ЗБР и чл. 35 от Наредбата за ОС, процедурата по ОС се извършва чрез процедурата по ЕО.

ПУП, както сам по себе си, така и във взаимодействие с други планове, програми и инвестиционни предложения, няма вероятност да окаже значително отрицателно въздействие върху защитени зони и природни местообитания, популации и местообитания на видове, представляващи предмет и цел на опазване в защитените зони, и във връзка с чл. 37, ал. 4 от Наредбата за ОС, с настоящото решение се преценява да не се извършва оценка за степен на въздействие върху споменатите по-горе защитени зони от екологичната мрежа „Натура 2000”.

МОТИВИ:

1. Изготвянето и одобряването на ПУП-ПЗ е свързано с последващо реализиране на инвестиционно предложение за голф игрище, обществено обслужващи сгради, хиподром, хотел и хотелски къщи.
2. Съгласно Заповед № САГ24-РА-53-852/07.11.2024 г. на Вр.И.Д. Главен архитект на Столична община се разрешава изработването на проект за подробен устройствен план в териториален обхват поземлени имот с идентификатор 32216.2296.27 по КККР на с. Иваняне, район „Банкя“ и поземлен имот с идентификатор 68134.4411.1 по КККР на район „Люлин“, Столична община.
3. Съгласно Удостоверение № СИ-1 на Министерство на земеделието и храните, Областна дирекция „Земеделие“ – София град, поземлени имоти с идентификатори 68134.4411.1 и 32216.2296.27 по одобрените КККР на гр. София, кв. Филиповци и с. Иваняне, Столична



община, представляват части от терен отреден за Централен хиподром на гр. София. Съгласно приетия общ устройствен план на Столична община от 2009 г. теренът на хиподрома попада в урбанизирани територии, устройствена категория „Терени с конкретно предназначение за спорт и атракции (ТСК)“, и същите не представляват земеделска територия.

4. Реализацията на ПУП е извън територията на защитени зони от екологичната мрежа „Натура 2000“, поради което няма вероятност от пряко или косвено унищожаване/увреждане на местообитанията и видовете, предмет на опазване в най-близко разположените защитени зони.
5. ПУП не засяга защитени зони BG0000113 „Витоша“ за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна и опазване на дивите птици, поради което няма да има загуба на площ на природни местообитания и местообитания на видове и техните популации, предмет на опазване в зоните.
6. Няма вероятност от натрупване на отрицателни кумулативни въздействия върху природните местообитания и местообитанията на видовете, предмет на опазване в защитените зони, при реализацията на плана спрямо одобрените до момента други инвестиционни предложения, планове, програми и проекти
7. Няма вероятност от увреждане и/или унищожаване на хранителни местообитания, местообитания за نوشуване, както и от прекъсване на биокоридорни връзки за видовете птици, предмет на опазване в защитена зона BG0000113 „Витоша“ за опазване на дивите птици, тъй като предвидените дейности ще се извършват извън зоната.
8. Обхватът на плана не засяга защитени територии по смисъла на ЗЗТ.
9. Бъдещето изграждане и облагородяване на територията, обект на плана, няма да наруши съществено ландшафта и природната среда в района.
10. В обхвата на ПУП няма характерни ландшафти или живописни местности, както и обекти с културно-историческо значение, които да бъдат засегнати от проекта.
11. При реализиране на инвестиционното предложение, предмет на плана се очаква временно незначително въздействие върху околната среда по време на строителството, вследствие работата на строителните машини. Въздействието ще е временно, локално и ще бъде преустановено след приключване на строителните дейности.
12. Пространственият обхват на въздействие се ограничава единствено в рамките на разглежданите имоти.
13. Предвид характера на ПУП и местоположението на територията, в която ще се реализира плана, няма вероятност от трансгранично въздействие върху околната среда. Потенциалните негативни въздействия се очаква да бъдат с ограничен, локален обхват, основно в рамките на имота.
14. На основание чл. 13, ал. 2 от Наредбата за ЕО е изискано писмено становище от Басейнова дирекция „Дунавски район“ (БДДР), относно допустимостта на ПУП-ПЗ спрямо режимите, определени в утвърдените План за управление на речните басейни (ПУРБ) и План за управление на риска от наводнения (ПУРН). Съгласно получено становище от БДДР, изх. № ПУ-01-540-/1/16.07.2025 г.:
 - 14.1. реализирането на плана е допустимо спрямо ПУРН 2022 – 2027 г. Предвидените дейности не са в противоречие с предвидените мерки в Програмата от мерки за намаляване на риска от наводнения и неблагоприятните последици по отношение на човешкото здраве, стопанската дейност, околната среда и културното наследство към ПУРН 2022 – 2027 г.;
 - 14.2. реализирането на плана е допустимо спрямо целите и мерките за постигане на добро състояние на водите, заложили в ПУРБ 2022-2027 г. и не се очаква да окаже значително въздействие върху водите при спазване на мерките посочени в т. 1.1.2 от становището;



- 14.3. реализирането на плана е допустимо спрямо целите и мерките, определени в ПУРБ 2022 – 2027 и ПУРН 2022 – 2027 г., и не се очаква да окаже негативно въздействие върху водите и водните екосистеми, при спазване на мерките, посочени в т. 1.1.2 и законовите изисквания посочени в т. 2 от становището.
15. В изпълнение на изискванията на чл. 13, ал. 5 от Наредбата за ЕО постъпилото искане по образец, съгласно Приложение № 4 на същата наредба е оповестено на интернет страницата на РИОСВ –София. Към настоящия момент няма постъпили становища/възражения/мнения от засегната общественост.
16. В хода на процедурата е изискано становище от Столична регионална здравна инспекция по отношение степента на значимост на въздействието и риска за човешкото здраве от реализирането на предвижданията на плана. Съгласно получено становище, изх. № 10-36-1/09.07.2025 г., СРЗИ счита, че с прилагането на плана няма да се влоши здравно-екологичната обстановка и да се повиши риска за човешкото здраве.

Настоящото решение да не се извършва екологична оценка не отменя задълженията на възложителя за изпълнение на изискванията на ЗООС, 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. 88. ал. 6 от Закона за опазване на околната среда, Решението губи правно действие, ако в срок 5 години от влизането му в сила не е одобрен съответният план.

На основание чл. 88. ал. 7 от Закона за опазване на околната среда, при промяна на възложителя и/или преди изменение на плана възложителят, съответно новият възложител трябва да уведоми своевременно РИОСВ – София.

Решението може да бъде обжалвано чрез директора на Регионална инспекция по околната среда и водите – София в 14-дневен срок от съобщаването му пред министъра на околната среда и водите или пред съответния Административен съд съобразно правилата за подсъдност по чл. 133, ал. 1 или ал. 2 от Административнопроцесуалния кодекс.

Дата 17.07.2025

ИНЖ. ИРЕНА ПЕТ

Директор на Регион

по околната среда и водите – София

