



РЕШЕНИЕ № СО – 30 – ПР/2026 г.

за преценяване на необходимостта от извършване на оценка на въздействието върху околната среда

На основание чл. 93, ал. 1, т. 1, ал. 3 и 6 от Закона за опазване на околната среда (ЗООС), чл. 7, ал. 1 и чл. 8, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка на въздействието върху околната среда (Наредбата за ОВОС, ДВ, бр. 25/2003 г., изм. и доп.), чл. 31, ал. 4 и 6 от Закона за биологичното разнообразие (ЗБР), чл. 40, 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 (Наредбата за ОС, ДВ, бр. 73/2007 г., изм. и доп.) и представена писмена документация от възложителя по Приложение № 2 към чл. 6 от Наредбата за ОВОС и по 10, ал. 1 и 2 от Наредбата за ОС, както и получено становище от Регионална здравна инспекция – Софийска област

РЕШИХ

да не се извършва оценка на въздействието върху околната среда за инвестиционно предложение за „Изграждане на двуетажна масивна сграда с кафе, магазин, хотелски стаи, офис, паркинг“ в поземлени имоти с идентификатори 38916.162.922 и 38916.162.921 (стар 000861) по КККР на с. Костенец, община Костенец, което **няма вероятност** да окаже значително отрицателно въздействие върху природни местообитания, популации и местообитания на видове, предмет на опазване в защитени зони

възложители: Л Радева, Д Радева и С Радев

Кратко описание на инвестиционното предложение: Съгласно представената информация, инвестиционното предложение ще се реализира в поземлени имоти с идентификатори 38916.162.922 (с вид на територията „Земеделска“, начин на трайно ползване „Гори и храсти“ и площ 2915 м²) и 38916.162.921 (с вид на територията „Земеделска“, начин на трайно ползване „Гори и храсти“ и площ 154 м²) по КККР на с. Костенец, община Костенец. С инвестиционното предложение се предвижда изграждане на двуетажна масивна сграда, която ще се ползва както следва:

- I-ви етаж: за кафе-заведение и малък магазин за рибарски и туристически принадлежности;
- II-ри етаж: за 2-3 хотелски стаи и офис помещение;
- Пътна алея с малък паркинг за около 6 бр. автомобили;
- Останалата част от имота ще бъде предназначена за залесяване и озеленяване.

Предвидени са следните етапи:

- Първи етап: Изграждане на вътрешно-площадкови пътища и алеи. Малък паркинг за около 6 (шест) автомобила;
- Втори етап: Изграждане на сградния фонд с административно-обслужващи помещения;
- Трети етап: Обособяване на търговски сектор;
- Залесяване и озеленяване.



Електроснабдяването на обекта ще се осъществи с включване към съществуващ мачтов трафопост, въздушно, в сервитута на път IV клас, гр. Костенец – к.к. „Вили Костенец“. Обектът ще бъде захранен с вода от водопроводната мрежа на населеното място. Отпадъчните битово-фекални води ще се заустват във водоплътна изгребна яма с водонепропускливи стени. Достъпът до имота ще се осъществява по път IV клас гр. Костенец – к.к. „Вили Костенец“ и съществуващ полски път, граничещ с имота.

Описаното инвестиционно предложение попада в обхвата на т. 12, буква „в“ на Приложение № 2 към ЗООС и на основание чл. 93, ал. 1, т. 1 от същия закон е проведена процедура по преценяване на необходимостта от извършване на ОВОС. Съгласно чл. 93, ал. 3 от ЗООС, компетентен орган за вземане на решение е директорът на РИОСВ – София.

Инвестиционното предложение не засяга обекти от Националната екологична мрежа, а именно защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии (ЗЗТ) и защитени зони от мрежата „Натура 2000“, определени съгласно ЗБР. Най-близо разположената защитена зона е BG0002129 „Рила-буфер“ за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-229/11.03.2020 г. на министъра на околната среда и водите (ДВ, бр. 24/2020 г.), намиращи се на около 0,87 км от имота.

На основание чл. 2, ал. 1, т. 1 от Наредбата за ОС, инвестиционното предложение подлежи на оценка за съвместимостта му (ОС) с предмета и целите на опазване на описаната по-горе защитена зона, като съгласно чл. 31, ал. 4 от ЗБР и чл. 38 от същата наредба, процедурата по ОС се извършва чрез процедурата по ОВОС.

Предвид, че инвестиционното предложение, както само по себе си, така и във взаимодействие с други планове, програми и инвестиционни предложения, няма вероятност да окаже значително отрицателно въздействие върху природни местообитания, популации и местообитания на видове, представляващи предмет на опазване в защитена зона BG0002129 „Рила-буфер“ и във връзка с чл. 40, ал. 4 от Наредбата за ОС, с настоящото решение се преценява да не се извършва оценка за степен на въздействие върху гореописаната защитена зона от екологичната мрежа „Натура 2000“

МОТИВИ:

I. Характеристики на инвестиционното предложение: размер, засегната площ, параметри, мащабност, обем; взаимовръзка и кумулиране с други съществуващи и/или одобрени инвестиционни предложения; ползване на природни ресурси, земните недра, почвите, водите и на биологичното разнообразие; генериране на отпадъци; замърсяване и вредно въздействие; риск от големи аварии и/или бедствия; рисковете за човешкото здраве:

1. Инвестиционното предложение предвижда изграждане на масивна сграда с кафе, магазин, хотелски стаи, офис, паркинг. Сградата ще бъде с РЗП около 240 м², като е предвиден дървен навес с РЗП около 80-100 м². Предвид характера на описаните дейности и обекти може да се направи заключение, че при нормалната им експлоатация не се очакват съществени въздействия върху компонентите на околната среда.
2. Електроснабдяването на обекта ще се осъществи с включване към съществуващ мачтов трафопост, въздушно, в сервитута на път IV клас, гр. Костенец – к.к. „Вили Костенец“. Обектът ще бъде захранен с вода от водопроводната мрежа на населеното място. Отпадъчните битово-фекални води ще се заустват във водоплътна изгребна яма с водонепропускливи стени.
3. Няма вероятност от натрупване на отрицателни кумулативни въздействия върху природните местообитания и местообитанията на видовете, предмет на опазване в защитените зони, при реализацията на настоящия проект спрямо одобрените до момента други инвестиционни предложения, планове, програми и проекти.



4. На основание чл. 7, ал. 2, т. 2, буква „б“ от Наредбата за ОВОС, е изискано становище от Регионална здравна инспекция – Софийска област, във връзка с определяне степента на значимост на въздействието и риска за човешкото здраве. Съгласно становище на Регионална здравна инспекция – Софийска област, изх. № 10-6-1/02.02.2026 г. инвестиционното предложение може да се осъществи.

II. Местоположението на инвестиционното предложение: съществуващо и одобрено земеползване; относителното изобилие, достъпност, качество и възстановителна способност на природните богатства; абсорбиционен капацитет на природната среда; крайбрежни зони и морска околна среда; планински и горски райони; защитени със закон територии; засегнати елементи от Националната екологична мрежа; територии, свързани с инвестиционното предложение, в които нормите за качество на околната среда са нарушени или се смята, че съществува такава вероятност; гъстонаселени райони; ландшафт и обекти с историческа, културна или археологическа стойност; територии и/или зони и обекти със специфичен санитарен статут или подлежащи на здравна защита:

1. Инвестиционното предложение ще бъде реализирано в поземлени имоти с идентификатори 38916.162.922 (с вид на територията „Земеделска“, начин на трайно ползване „Гори и храсти“ и площ 2915 м²) и 38916.162.921 (с вид на територията „Земеделска“, начин на трайно ползване „Гори и храсти“ и площ 154 м²) по КККР на с. Костенец, община Костенец. За поземлени имоти с идентификатори 38916.162.922 и 38916.162.921 (стар 000861) е приложена Заповед № РД-15-475и/06.07.2007 г. на Общинска администрация – Костенец, с която се одобрява проект за подробен устройствен план – План за застрояване за имот № 000861, м. „Гьол дере“ в землището на с. Костенец, община Костенец, с който се създава устройствена зона от разновидност „Ов“ – Рекреационна устройствена зона за вилен отдих.
2. На територията на имота няма обекти на културно-историческото наследство.
3. Реализацията на инвестиционното предложение 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 разположената защитена зона.
4. Няма вероятност от увреждане и/или унищожаване на хранителни местообитания, местообитания за нощуване, както и от прекъсване на биокоридорни връзки за видовете птици, предмет на опазване в защитена зона BG0002129 „Рила-буфер“ за опазване на дивите птици, тъй като предвидените дейности ще се извършват извън зоната.
5. Инвестиционното предложение не засяга защитени територии по смисъла на ЗЗТ.

III. Тип и характеристика на потенциалното въздействие върху околната среда: степен и пространствен обхват на въздействието, естество на въздействието, трансграничен характер на въздействието; интензивност и комплексност на въздействието; вероятност за въздействието; очаквано настъпване, продължителност, честотата и обратимост на въздействието; комбиниране с въздействия на други съществуващи и/или одобрени инвестиционни предложения; възможност за ефективно намаляване на въздействията:

1. Не се очаква реализирането на инвестиционното предложение да доведе до промени в качеството на атмосферния въздух в района.
2. Не се очаква допълнително шумово натоварване от предвидените дейности в района по време на експлоатация на обекта.



3. Обхватът на въздействие от реализацията и функционирането на инвестиционното предложение върху компонентите на околната среда е незначителен – ограничава се главно в рамките на имотите, в които ще се осъществява дейността.
4. При реализацията на инвестиционното предложение и при последващата експлоатация не се очаква трансгранично въздействие.

IV. Обществен интерес към предложението за строителство, дейности или технологии:

1. Съгласно изискванията на чл. 95, ал. 1 от ЗООС и чл. 4, ал. 2 от Наредбата за ОВОС, РИОСВ – София инспекцията е обявила предложението на интернет страницата си и е уведомила писмено кметовете на община Костенец и с. Костенец с указания за публично обявяване на инвестиционното предложение.
2. Възложителят самостоятелно е оповестил предложението, като е представил доказателства за това.
3. Съгласно изискванията на чл. 6, ал. 9, т. 1 от Наредбата за ОВОС, съобщение за информацията по Приложение № 2 към същата наредба е поставено на интернет страницата на инспекцията и на таблото за обяви в сградата на РИОСВ – София, като в законоустановения срок няма постъпили писмени и устни становища по инвестиционното предложение.
4. На основание чл. 6, ал. 9, т. 2 от Наредбата за ОВОС, копие на искането за преценяване на необходимостта от извършване на ОВОС и информацията по приложение № 2 от наредбата са предоставени на община Костенец и с. Костенец.
5. На основание чл. 6, ал. 9 от Наредбата за ОВОС е осигурен обществен достъп до информацията по приложение № 2 от Наредбата, както следва:
 - 5.1. от компетентния орган, чрез интернет страницата на РИОСВ – София.
 - 5.2. от община Костенец и с. Костенец чрез интернет страницата и/или информационното табло в сградата на съответната администрация.
6. С писма, кметовете на горепосочените администрации удостоверяват, че в законоустановения срок няма постъпили становища/възражения/мнения и др. от заинтересовани лица/организации.
7. До постановяване на настоящото решение в РИОСВ – София няма депозирани писмени жалби, възражения и становища срещу реализацията на инвестиционното предложение.

ПРИ СПАЗВАНЕ НА СЛЕДНИТЕ УСЛОВИЯ:

1. С цел недопускане на неорганизиран прахови емисии, преди и след въвеждане на обекта в експлоатация стриктно да се спазват изискванията на чл. 70 от Наредба № 1 за норми за допустими емисии на вредни вещества, изпускани в атмосферата от обекти и дейности с неподвижни източници на емисии (обн. ДВ, бр. 64 от 2005).
2. След въвеждане на обекта в експлоатация, да се спазват стриктно разпоредбите на Наредба № 1 от 17 февруари 2017 г. за реда и начина за обучение и издаване на документи за правоспособност на лица, извършващи дейности с оборудване, съдържащо флуорсъдържащи парникови газове, както и за документирането и отчитането на емисиите на флуорсъдържащи парникови газове (ДВ, бр. 20/2017 г. изм и доп).
3. Всички дейности на площадката да се извършват по начин, който не допуска излъчване на шум в околната среда над граничните стойности, определени в Наредба № 6 от 26.06.2006 г. за показателите за шум в околната среда, отчитащи степента на дискомфорт през различните части на денонощието, граничните стойности на показателите за шум в околната среда, в помещенията на жилищни и обществени сгради, в зони и територии, предназначени за жилищно строителство, рекреационни зони и територии и зони със смесено предназначение,



методите за оценка на стойностите на показателите за шум и на вредните ефекти от шума върху здравето на населението (Загл. изм. – ДВ, бр. 100 от 2021г.).

4. Преди въвеждане в експлоатация, да бъде сключен договор с ВиК – оператор за водоснабдяване на обекта.
5. Възложителят да предвиди и изгради съоръжение (каломаслоуловител) за пречистване на площадковите води на територията на паркинга.
6. За битово-фекалните отпадъчни води да бъде изградена водоплътна изгребна яма подходящо оразмерена.
7. Преди въвеждане на обекта в експлоатация да се сключи договор с лицензирана фирма, осигуряваща почистване на водоплътните изгребни ями.
8. Да не се допуска заустване на отпадъчни води в повърхностни или подземни водни обекти, с цел предпазването им от замърсяване.

Настоящото решение се отнася само за конкретното заявено предложение и в посочения му капацитет.

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

На основание чл. 93, ал. 7 от Закона за опазване на околната среда при промяна на инвестиционното предложение, на възложителя или на някое от обстоятелствата, при които е било издадено настоящото Решение, възложителят/новият възложител трябва своевременно да уведоми РИОСВ – София.

На основание чл. 93, ал. 8 от Закона за опазване на околната среда, Решението губи правно действие, ако в срок 5 години от датата на издаването му не е започнало осъществяването на инвестиционното предложение.

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 02.04.2026

С

ИНЖ. ИРЕНА ПЕТ
Директор на Регион

колната среда и водите – София

