



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Министерство на околната среда и водите
Регионална инспекция по околната среда и водите – София

РЕШЕНИЕ № СО – 26 – ЕО/2026 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 получено становище от Регионална здравна инспекция – Софийска област (РЗИ-СО)

РЕШИХ

да не се извършва екологична оценка на частично изменение на Общ устройствен план на община Божурище, при прилагането на което **няма вероятност** да се окаже значително отрицателно въздействие върху околната среда и човешкото здраве

възложител: община Божурище

характеристика на плана: Съгласно представената информация и документация, териториалният обхват на предвиденото изменение на ОУП на община Божурище се отнася към категория „за по-малки територии“ в обхват поземлен имот с идентификатор 18174.70.254, землище на с. Гурмазово, община Божурище с площ 92,1 дка. Освен посочения поземлен имот ИОУП се съобразява и с приетия и влязъл в сила Специализиран подробен устройствен план – План за регулация и застрояване (СПУП-ПРЗ) на Икономическа зона „София – Божурище“, одобрен с Решение № 145 по Протокол № 14/2022-23 от 22.12.2022 г. на Общински съвет Божурище (ДВ, бр. 108/31.01.2023 г.), с което е придобил статут на действащ устройствен акт. Предвиденото изменение на ОУП е иницирано и от постъпило мотивирано искане от „Глас Контрибюшънс“ ЕАД до кмета на община Божурище за изменение на предвижданията на действащия ОУП в частта му за поземлен имот с идентификатор 18174.70.254 по кадастралната карта на с. Гурмазово, представляващ частна държавна собственост, придобита от дружеството по реда на Закона за насърчване на инвестициите във връзка с реализацията на сертифициран инвестиционен проект за изграждане на складова площадка от открит тип за готова продукция, удостоверен с издаден сертификат за инвестиция клас „А“.

Реализирането на този проект изисква ясна и недвусмислена устройствена рамка, която да гарантира възможност за изграждане на високотехнологично производствено предприятие, свързани спомагателни обекти, логистична и складова инфраструктура, както и необходимите вътрешни комуникации и обслужващи функции. Концепцията е имотът да бъде предназначен за изграждане на складова площадка от открит тип, ситуирана в непосредствена близост до висококапацитетна транспортна и логистична инфраструктура, която да подпомага производствената дейност на завода, да осигурява буферен капацитет за съхранение на готова продукция и да позволи значително ускоряване на спедирането към чуждестранните клиенти. Посочената насърчителна мярка има за цел да създаде необходимите предпоставки за изграждане на складова база от ключово значение за обезпечаване на целогодишния транспортен и търговски



капацитет на дружеството. Постъпилото искане от „Глас Контрибюшънс“ ЕАД, представлява конкретен повод и едновременно с това силен мотив за предприемане на действия по частично изменение на Общия устройствен план на община Божурище. Чрез това изменение устройствената рамка следва да се приведе в съответствие с реално възникналите инвестиционни инициативи и да се създадат ясни, законосъобразни и предвидими условия за тяхната поетапна реализация, без да се нарушава основната стратегическа концепция на действащия план.

Съгласно действащия ОУПО имотът попада в територии с общо предназначение – земеделски земи. Във връзка с възникналата инвестиционна инициатива е налице необходимост от въвеждане на нова устройствената зона „Смф 5Б“ – смесена многофункционална зона за поземлен имот с идентификатор 18174.70.254 със следните устройствени показатели: Пзастр. 50%; Максимална височина на застрояването в метри – 12 м; Кинт 2 м; Позел 30% /една трета от озеленената площ трябва да бъде осигурена за озеленяване с висока дървесна растителност за обособяване на зелен пояс от страна на жилищната зона/.

Имотът е пространствено и функционално обвързан с предвидените в ОУП нови смесени многофункционални зони, като инвестиционната инициатива има за цел неговото интегриране в общата им устройствена структура, съобразена със съвременните производствени изисквания и със смесения характер на допустимите функции в подобен тип зони, както и включването му в регионалната производствено-логистична мрежа, обслужвана от републиканската пътна система и висококапацитетната техническа инфраструктура.

В община Божурище е постъпило мотивирано искане от „Национална компания индустриални зони“ ЕАД (НКИЗ ЕАД) за частично изменение и прецизиране на Общия устройствен план на общината в частта му, касаеща територията на „Индустриална зона София – Божурище“, в която дружеството е собственик на урегулирани поземлени имоти.

В предварителния, както и в окончателния проект на ОУП на Община Божурище за коментирания територия са нанесени устройствени показатели, които я дефинират като две подзони Пп1 и Пп2 със съответните окрупнени показатели по действащия тогава ПУП.

Паралелно с процедурите по съгласуване на ОУП, с Решение на Общински съвет – Божурище е одобрен и проект за Специализиран ПУП – План за регулация и застрояване /ПРЗ/ за територията на Индустриален парк „София – Божурище“, одобрен с Решение № 145 по Протокол № 14/2022-23 от 22.12.2022 г. на Общински съвет - Божурище (ДВ, бр. 10/31.01.2023 г.), с което е придобил статут на действащ устройствен акт. В тази връзка се предлага разработването на частичното изменение на Общия устройствен план на община Божурище да обхваща територията на Специализирания подробен устройствен план на Индустриална зона „София – Божурище“, изготвен в съответствие с изискванията на Закона за индустриалните паркове.

По своята същност, индустриалният парк представлява ясно обособена територия в границите на община Божурище, за която са създадени необходимите устройствени, технически и организационни предпоставки за развиване на производствени, логистични и обслужващи дейности. Територията на парка е дефинирана, структурирана и урегулирана чрез специализирания подробен устройствен план, който определя границите, устройствените зони, режима на застрояване и допустимите функции. Общата площ на индустриалния парк надхвърля 2500 дка, което го определя като значим елемент от икономическата и пространствената структура на общината. С оглед характера на предвидените производствени дейности Индустриална зона „София – Божурище“ е определена като парк тип А - общ, в който не се въвежда специализация по конкретни отрасли, а се допуска развитие на разнообразни производствени дейности. За Територията на „Индустриална зона София – Божурище“, е приет ПУП-ПРЗ определящ квартали 1, 1А, 2-11, с които са формирани 12 квартала и 70 урегулирани поземлени имота, предвидени за производствена и складова дейност и обслужваща инфраструктура, при конкретно определени устройствени параметри (плътност на застрояване до 70%, Кинт до 1,8, минимално озеленяване 25%, съответните височини и етажност, тип зона Пп, Пп1, Пп2). След влизане в сила на Закона за индустриалните паркове, (обн. ДВ, бр. 21/12.03.2021 г.), за зоната е

изработен и одобрен коментирания Специализиран ПУП за „Индуриална зона София – Божурище“, с който действащият ПУП е синхронизиран с принципите и изискванията на закона, като са запазени устройствените параметри, определени с плана за регулация и застрояване. Предвижда се чрез ЧИОУП на Община Божурище в обхвата на Специализирания подробен устройствен план на Индуриална зона „София – Божурище“ да се въведат следните допълнителни устройствени зони със съответните устройствени показатели:

Устройствена зона „3Г Пп“ – предимно производствена устройствена зона със следните устройствени показатели:

- Пзастр. 70%;
- Максимална височина на застрояването в метри - 12м. /4ет./;
- Кинт 1,8;
- Позел 25%; Една трета от озеленената площ трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност.

Устройствена зона „5Г Пп“ – предимно производствена устройствена зона със следните устройствени показатели:

- Пзастр. 65%;
- Максимална височина на застрояването в метри – 18 м;
- Кинт 1,6;
- Позел 20%; Една трета от озеленената площ трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност.

Устройствена зона „6Г Пп“ – предимно производствена устройствена зона със следните устройствени показатели:

- Пзастр. 70%;
- Максимална височина на застрояването в метри – 15 м;
- Кинт 1,6;
- Позел 20%; Една трета от озеленената площ трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност.

Устройствена зона „7Г Пп“ – предимно производствена устройствена зона със следните устройствени показатели:

- Пзастр. 70%;
- Максимална височина на застрояването в метри – 19 м;
- Кинт 1,6;
- Позел 20%; Една трета от озеленената площ трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност.

Устройствена зона „8Г Пп“ – предимно производствена устройствена зона със следните устройствени показатели:

- Пзастр. 65%;
- Максимална височина на застрояването в метри – 50 м;
- Кинт 1,6;
- Позел 20%; Една трета от озеленената площ трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност.

Устройствена зона „Ц“ – предимно производствена устройствена зона със следните устройствени показатели:

- Пзастр. 65%;
- Максимална височина на застрояването в метри – 50 м;
- Кинт 1,6;
- Позел 20%; Една трета от озеленената площ трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност.

По този начин, предлаганото частично изменение не изменя общата концепция и структурната схема на действащия Общ устройствен план, а осигурява неговото съответствие със специалния законов режим за индустриалните паркове и с вече установените чрез ПУП устройствени параметри на индустриалната зона.

За ОУП на община Божурище е проведена процедура по ЕО и е постановено Становище по ЕО № СО – 02 – 01/2023 г. на директора на РИОСВ – София, с което се съгласува ОУП.

На основание чл. 2, ал. 2, т. 2 от Наредбата за ЕО, за така представения проект за частично изменение на ОУП на община Божурище е проведена процедура по преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка.

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.

Територията предмет на изменението на ОУП на община Божурище 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 разположената защитена зона е BG0000322 „Драгоман“ за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, обявена със Заповед № РД-265/31.03.2021 г. на министъра на околната среда и водите (ДВ, бр. 43/2021 г.), отстояща на повече от 9,86 км от поземлен имот с идентификатор 18174.70.254.

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 описаната по-горе защитена зона, като съгласно чл. 31, ал. 4 от ЗБР и чл. 35 от Наредбата за ОС, процедурата по ОС се извършва чрез процедурата по ЕО.

ЧИОУП, 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 споменатата по-горе защитена зона от екологичната мрежа „Натура 2000“.

МОТИВИ:

1. Проектът за изменение на ОУП принадлежи към нивото на общото устройствено планиране и създава устройствена основа за подробно устройствено планиране. Предложеното изменение на ОУПО касае самият Общ устройствен план на общината и не влияе върху други планове и програми.
2. Основните цели на изменението на ОУП са отразяване на одобрени устройствени планове и създаване на устройствена планова основа за развитие на складова площадка, която има за цел преодоляване на логистичните затруднения на стъklarски завод „Рубин“, произтичащи от отдалечеността на производствената база и липсата на достатъчно ефективна транспортна инфраструктура.
3. Предвижданите изменения на действащия Общ устройствен план в обхвата на „Индуриална зона София – Божурище“ обуславят необходимостта от привеждане на устройствените режими и функционалното зонироване в съответствие с конкретните инвестиционни намерения за застрояване и оползотворяване на поземлени имоти – частна и държавна собственост, при запазване на общата концепция за развитие на общинската територия.
4. Частичното изменение на Общия устройствен план в обхват „Индуриална зона София – Божурище“ е необходимо, за да приведе предвижданията на ОУП в пълно съответствие с действащия Специализирания ПУП-ПРЗ на Индуриален парк „София – Божурище“, включително по отношение на устройствените зони, допустимите функции и основните параметри на застрояване;
5. Предвиждането на проекта за изменение на ОУП на община Божурище спомага за постигане на равнопоставеност между отделните функционални системи в общината и в този смисъл, те имат балансираща роля както по отношение на икономическото развитие, така и по отношение на качествата на околната среда.



6. Не следва да се очаква негативно въздействие върху околната среда, вследствие увеличен антропогенен натиск, т.к. поемният капацитет на територията ще бъде съобразен с нормативните изисквания за определените ѝ функции.
7. Повишаване нивата на шум и евентуално наднормено запрашаване на въздуха като правило са свързани с периода на строителство на обектите, които ще се разположат в новопроектираните устройствени зони. Тези въздействия се определят като времеви и пространствено ограничени, обективно присъщи, контролируеми и управляеми. Не се очаква те да окажат трайно неблагоприятно въздействие върху компонентите на околната среда.
8. Характерът на проекта за изменение на ОУП на община Божурище не съдържа предпоставки за рискове за човешкото здраве, както от нормалната работа на обектите в обхвата на новата устройствена зона, така и в условията на евентуални аварии, за които на практика условия не съществуват.
9. В териториите, обхванати от настоящото частично изменение на Общия устройствен план, включително поземлен имот с идентификатор 18174.70.254 и прилежащите му територии, по наличните данни не са регистрирани недвижими културни ценности. Поради това предлаганите с частичното изменение устройствени решения не засягат пряко или косвено известни към момента културни ценности и не налагат промяна на действащите режими за тяхното опазване, заложиени в Общия устройствен план.
10. Предвид естеството на планираната дейност, не се очаква негативно въздействие върху компонентите на околната среда и факторите, въздействащи върху тях, спрямо сега съществуващото.
11. Реализирането на предложения план няма да окаже вредно въздействие върху общото състояние на водните екосистеми и качествата на водите в района.
12. Реализацията на ЧИОУП на община Божурище за поземлен имот с идентификатор 18174.70.254 по КККР на с. Гурмазово, и за участък, обхващащ имоти в рамките на „Индуриална зона София – Божурище“, 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.
13. 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 план спрямо одобрените до момента други инвестиционни предложения, планове, програми и проекти.
14. Не се очаква генериране на шум, вредни емисии в атмосферния въздух, водите и почвите, които да доведат до трайно увреждане на природни местообитания и местообитания на видове, предмет на опазване в най-близко разположените защитени зони.
15. Обхватът на плана не засяга защитени територии по смисъла на ЗЗТ.
16. 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, като до момента на постановяване на настоящото решение няма постъпили становища/възражения/мнения от засегнатата общественост.
17. В хода на процедурата е изискано становище от Регионална здравна инспекция – Софийска област по отношение степента на значимост на въздействието и риска за човешкото здраве от реализирането на предвижданията на плана. Съгласно получено становище, изх. № 10-18-1/16.03.2026 г., РЗИ – СО счита, че във връзка с определяне степента на значимост на въздействието и риска за човешкото здраве изменението на ОУП може да се осъществи.
18. Предвид характера 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 имотите.

Настоящото решение да не се извършва екологична оценка не отменя задълженията на възложителя за изпълнение на изискванията на ЗООС, 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. 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 съответния 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..... 17.09.2021

РУМЯНА МАРИНО
За директор на Реги.
Съгласно Заповед за

о околната среда и водите – София
97/24.09.2021 г.

