



МИНИСТЕРСТВО НА ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ

РЕГИОНАЛНА ИНСПЕКЦИЯ ПО ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ-СОФИЯ

София 1618; п.к.332; бул. "Цар Борис III" № 136; ет.10;
Деловодство:955 55 98; Зелен тел.:856 51 52; факс: 955 93 62; e-mail: riew-sofia@riew-sofia.government.bg

РЕШЕНИЕ № СО – 216 – ПР/ 2009 г.

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

На основание чл. 93, ал. 1 и ал. 5 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), чл. 31, ал. 4 и ал. 6 от Закона за биологичното разнообразие (ЗБР), чл. 40, ал. 4 във връзка с ал. 3 от *Наредбата за условията и реда за извършване на оценка на съвместимостта на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените зони* (Наредбата за ОС) и представена писмена документация от възложителя по Приложение № 2 към чл. 6 от Наредбата за ОВОС и по чл. 10, ал.1 и 2 от Наредбата за ОС

РЕШИХ

да не се извършва оценка на въздействието върху околната среда на инвестиционно предложение за изграждане на "Офис сграда с магазини, подземни гаражи и трафопост" в УПИ VI-22, 104 от кв.4а, НПЗ "Искър Север - III", р-н Искър, Столична община, което **няма вероятност** да окаже значително отрицателно въздействие върху природни местообитания, популации и местообитания на видове, предмет на опазване в защитени зони

възложител: "Астрал пропърти мениджмънт" ООД, ЕИК 200252850, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив - 4000, ул. „Капитан Райчо“ № 56, представлявано от – управител Ангел Григоров Драганов

кратко описание на инвестиционното предложение: Инвестиционното предложение предвижда изграждане на Astral business center – многофункционална сграда включваща офиси, конферентни зали, изложбени търговски зали, ресторант и подземни гаражи. Предвижда да се реализира на терен УПИ VI-22, 104, кв.4а, намиращ се на основните подходи към Аерогара София – ул. "Христофор Колумб" при достигането му до ул. "Продан Таракчиев" и южно от новостроящата се скоростна връзка на бул. "Брюксел" с пътния възел при Терминал 2 на аерогарата. Сградата ще бъде свободно стояща с лимитирана височина от 36м, като ще се състои от две тела –двуетажна търговска част – шоурум и ресторант и осеметажна офисна част. Съгласно действащия ОУП на София, парцелът с площ от 1833 кв.м попада в смесена многофункционална зона – Смф с параметри за територията - Пзастр. 48% < 60%, Кинт. - 3,5, минимално озеленена площ 40%. Съобразно заложените параметри в плана за застрояване, застроената площ ще възлиза на около 876,3 кв.м. Главните входове към офисната и търговската част ще бъдат оформени откъм площадното пространство на сградата, гледащо към кръстовището на ул. „Христофор Колумб" и ул. „Продан Таракчиев". Автомобилният достъп до двете подземни нива ще бъде осигурен посредством открита автомобилна рампа от югозападната част на

имота – ул. „Христофор Колумб“. Водоснабдяването на обекта ще бъде от градската водопроводна мрежа, а заустването на битово-фекалните отпадъчни води – в градската канализация.

Инвестиционното предложение не попада в територията на защитени зони по смисъла на Закона за биологичното разнообразие и не засяга защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии. Територията, където ще бъде изграден обекта се намира в силно урбанизирана градска среда.

Инвестиционното предложение е за ново строителство на обект включен в Приложение № 2 на ЗООС, т. 10, буква „б“ и подлежи на преценяване на необходимостта от ОВОС. Компетентен орган за вземане на решение е директорът на РИОСВ–София.

Съгласно разпоредбите на чл. 31, ал. 1 от Закона за биологичното разнообразие и съгласно чл. 2, ал. 3 от Наредба 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 (ДВ бр.73/ 2007г.) инвестиционното предложение подлежи на оценка за съвместимостта му с предмета и целите на опазване на описаните по-горе защитени зони.

МОТИВИ:

I. Характеристики на предлаганото строителство, дейности и технологии: обем, производителност, мащабност, взаимовръзка, и кумулиране с други предложения, ползване на природни ресурси, генерирани отпадъци, замърсяване и дискомфорт на околната среда, както и риск от инциденти:

1. Инвестиционното предложение предвижда изграждане на многофункционална офис сграда клас „А“, състояща се от две тела: двуетажна търговска част и осеметажна офисна част. В тях ще бъдат разположени два подземни гаража, на партера - изложбени търговски зали, а на останалите осем етажа - офиси, конферентни зали и 118-местен ресторант. Общата застроена площ ще възлиза на 876,3 кв.м, с показател на озеленяване 40%.
2. Конструкцията на сградата ще бъде традиционна, стоманобетонова, монолитна със смесен тип плочи и използване на укрепваща конструкция тип „берлинска стена“ и фасадна слънцезащитна система тип „двойна кожа“.
3. Транспортно-комуникационният достъп до сградата ще се осигури от ул. „Продан Таракчиев“ и ул. „Христофор Колумб“. При реализацията на инвестиционното предложение не е необходимо изграждане на допълнителна инфраструктура, което да окаже значително отрицателно въздействие върху околната среда.
4. Според представената информация за преценяване необходимостта от извършване на ОВОС, разглежданата площадка за реализиране на инвестиционното предложение няма връзка с други съществуващи и одобрени с устройствен или друг план дейности.
5. При строителството на сградата се предвижда използване на висококачествени и природни материали – естествен камък, алуминий и стъкло. Захранването на обекта с вода за питейно-битови и противопожарни нужди ще се осъществи чрез водопроводно отклонение от градската водопроводна мрежа. От обекта ще се формират само битово-фекални отпадъчни води, които ще се отвеждат в градската канализация.
6. Инвестиционното предложение не е свързано с промяна на вида, състава и характера на земните недра и не предвижда добив на подземни богатства.
7. Реализацията и експлоатацията на инвестиционното предложение не води до отделяне и натрупване на производствени и опасни отпадъци, не е свързана с дейности,

отделящи замърсени производствени отпадъчни води, емитиране на замърсители в атмосферата и промяна качеството на атмосферния въздух.

8. Генерираните по време на строителството и експлоатацията отпадъци ще бъдат временно съхранявани и транспортирани до най-близкото депо и ще бъдат третираны съобразно изискванията на Закона за управление на отпадъците. На обекта не се предвижда обезвреждане на отпадъци. Не се очаква генериране на емисии и отпадъци във вид и количества, които да окажат значително отрицателно въздействие върху природни местообитания, популации и местообитания на видове, предмет на опазване в защитените зони.
9. Реализацията на инвестиционното предложение няма да доведе до замърсяване и дискомфорт на околната среда, при осигурено спазване на всички мерки предвидени с проекта, по време на строителството и експлоатацията на обекта. Реализацията на инвестиционното предложение ще предизвика натоварване и известен дискомфорт на околната среда при строителството и експлоатацията, свързано с шумово натоварване на площадката от работата на строителните машини и транспортните средства. То ще бъде минимално, локализирано само в рамките на ограничен район – работната площадка и няма да предизвика трайно въздействие върху населението в района, растителния и животинския свят.
10. При спазване изискванията на нормативната уредба за здравословни и безопасни условия на труд по време на строителството и експлоатацията на обекта не съществува риск от инциденти.

II. Местоположение, в това число чувствителност на средата, съществуващото ползване на земята, относителното наличие на подходящи територии, качеството и регенеративната способност на природните ресурси в района:

11. Инвестиционното предложение ще бъде реализирано на терен, разположен на бул. „Продан Таракчиев”, свързващ двата терминала на аерогара София и осигуряващ комуникационни връзки към центъра и изходите на града. Южно от имота ще преминава високоскоростна връзка на бул. „Брюксел” с пътния възел при терминал 2 на аерогарата.
12. УПИ VI-22, 104, кв.4а се намира в район предвиден за обществено строителство, който се оформя като зона за логистика и бизнес, с възможности за ползване на всички видове транспорт – въздушен, железопътен и автомобилен.
13. По данни на възложителя, територията на инвестиционното предложение не засяга чувствителни или санитарно-охранителни зони.
14. За реализацията на инвестиционното предложение не е необходимо усвояване на допълнителни площи извън границите на имота.
15. Качеството и регенеративните способности на природните ресурси в района няма да бъдат засегнати.

III. Способността за асимилация на екосистемата в естествената околна среда:

16. Инвестиционното предложение не засяга защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии, планински и гористи местности, влажни и крайбрежни зони, както и защитени територии на единични и групови паметници на културата, определени по реда на Закона за паметниците на културата и музеите.

17. Инвестиционното предложение няма вероятност да окаже значително отрицателно въздействие върху природни местообитания, популации и местообитания на видове, поради следните мотиви:
 - площта на имота, в който ще се реализира обекта е 1833 кв. м, с плътност на застрояване 48% и озеленяване 40%.
 - не се очаква генериране на емисии и отпадъци във вид и количества, които да окажат значително отрицателно въздействие върху популации и местообитания на видове.
18. Реализацията на инвестиционното предложение няма да има влияние извън границите на имота.
19. Не се очаква инвестиционното предложение да доведе до значително отрицателно въздействие върху естествените природни местообитания, флората и фауната в района.

IV. Характеристиките на потенциалните въздействия – териториален обхват, засегнато население, включително трансгранични въздействия, същност, големина, комплексност, вероятност, продължителност, честота и обратимост:

20. Териториалният обхват на въздействие в резултат на строителството и експлоатацията на инвестиционно предложение е ограничен и локален в рамките на разглеждания имот - УПИ VI-22, 104, кв.4а, НПЗ "Искър Север - III", р-н Искър.
21. При спазване на нормативните изисквания на екологичното законодателство, реализацията на инвестиционното предложение не предполага значително въздействие и рискове от замърсяване на атмосферния въздух.
22. От дейността на обекта не се формират производствени отпадъчни води и не се предвижда заустване на отпадъчни води в повърхностни водни обекти. С реализирането на инвестиционното предложение не се очаква негативно въздействие върху повърхностните и подземни води в района.
23. Трансгранични въздействия по време на строителството и експлоатацията на обекта не се очакват предвид местоположението на предвидения за реализиране обект и очакваното незначително въздействие върху компонентите на околната среда.
24. Въздействията от реализирането на инвестиционното предложение могат да се определят като локални, краткотрайни – по време на изграждането на обекта, непреки – по време на експлоатацията, временни – продължителността на въздействие съвпада с продължителността на експлоатация и обратими.

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

25. Възложителят е уведомил кмета и засегнатото население на р-н Искър за инвестиционното предложение. С писмо изх. № 18-00-25/16.02.2009г. на Главна дирекция Гражданска въздухоплавателна администрация се съгласува инвестиционното предложение при ограничаване височината на сградата до 573,0 м с цел осигуряване на надеждна работа на радио-навигационните съоръжения, инсталирани на летище София. С писмо изх. № 7000-658(1)/14.07.2009г. район Искър-СО информира, че няма постъпили предложения и възражения срещу реализацията на инвестиционно предложение. В РИОСВ-София не са постъпвали устно или депозиран писмено възражения по инвестиционното предложение.

ПРИ СПАЗВАНЕ НА СЛЕДНИТЕ УСЛОВИЯ:

1. Преди започване на строителството наличния хумус от терена да се отнеме и оползотвори в съответствие с изискванията на Наредба № 26 (обн. ДВ, бр.89/ 1996 г.).
2. Да се предприемат мерки за ограничаване на неорганизиран прахови емисии по време на строителните работи, като се извършва редовно почистване и оросяване на строителната площадка.
3. При строителството да се използват химически тоалетни, чието почистване да се извършва от оторизирани фирми.
4. За климатични инсталации, съдържащи над 3 кг хладилен агент, разположени на територията на площадката, възложителят да води дневник/досие за състоянието на инсталациите, съгласно изискванията на чл. 46 от Наредба за осъществяването на контрол и управление на веществата, които разрушават озоновия слой (обн. ДВ бр.3/2000 г.) или съгласно изискванията на чл.30, ал.2 от Приложение № 3 от Наредба за установяване на мерки по прилагане на Регламент (ЕО) № 842/17.05.2006 г., относно някои флуорирани парникови газове (обн. ДВ бр.3/2009г.).
5. Строителните отпадъци, които ще се образуват при изграждането на инвестиционното предложение, да се депонират на депо за неопасни отпадъци в съответствие с изискванията на чл.18 от Закона за управление на отпадъците - ЗУО(обн.ДВ, бр.86/ 2003г.).
6. Преди въвеждането на обекта в експлоатация да се предприемат необходимите мерки съгласно чл. 12 от ЗУО.
7. По време на строителството и експлоатацията на обекта да не се допуска замърсяване на прилежащите терени с битови, строителни отпадъци и излишни земни маси.
8. Да се разработи и реализира проект за ландшафтно оформяне на свободните от застрояване площи, съгласно проектът за озеленяване 40%. При озеленяване на района да се използват местни растителни видове.

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

При промяна на инвестиционното предложение за изграждане на "Офис сграда с магазини, подземни гаражи и трафопост в УПИ VI-22, 104, кв.4а, НПЗ "Искър Север - III", р-н Искър, гр. София на възложителя или на някои от обстоятелствата, при които е било издадено настоящето Решение, възложителят/ новият възложител трябва да уведоми РИОСВ – София до 14 дни след настъпване на измененията.

Решението може да бъде обжалвано чрез директора на РИОСВ – София в 14-дневен срок от съобщаването му пред Министъра на околната среда и водите, съгласно чл. 84 от Административно – процесуалния кодекс (АПК) или пред Административен съд - град София, съгласно чл.149 от АПК (обн. ДВ, бр.30/ 2006г.).

Дата..... 10.10.2008

ДИРЕКТОР:

/ Гертана Благиева /