



## 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 – 231 – 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 за инвестиционно предложение за изграждане на "Хотел с подземен гараж", в поземлен имот № 001012 в землището на с. Бусманци, м. „Слатински герен”, район Искър – СО /по одобрен ПРЗ – УПИ V-109, кв.4, НПЗ "Искър-север" – III част/, което **няма вероятност** да окаже значително отрицателно въздействие върху природни местообитания, популации и местообитания на видове, предмет на опазване в защитени зони

**възложител:** „РИТА БУЛ” ООД, Булстат 175250232, рег. по ф.дело 4025/2007г. на СГС със седалище и адрес на управление: гр. София, район Витоша, бул. "Александър Пушкин" бл. 65, ап.23, представлявано от Амос Грюнбаум – управител

**кратко описание на инвестиционното предложение:** Инвестиционното предложение предвижда във връзка с промяна предназначението на земеделска земя за неземеделски нужди с цел изграждане на хотел в поземлен имот № 001012, в землището на с. Бусманци, м. „Слатински герен”, район Нови Искър, Софийска област, с обща площ от 4140 кв.м. Съгласно представена скица № Ф00280/23.01.2009г. имотът, чието предназначение се предлага да се промени, представлява изоставена нива, IV-та категория на земята при неполивни условия. С писмо изх. № ГР-70-00-930/14.11.2007г. на Гл. архитект на София е допусната градоустройствена процедура за изработването на ПУП-ПРЗ в устройствена зона Смф - „смесена многофункционална” с устройствени показатели за територията - Пзастр. до 60%, Кинт. - 3,5 и минимална озеленена площ до 40%. С плана за регулация се създава УПИ V – 109 от кв.4 в НПЗ "Искър-север" III част, където ще бъде реализиран хотелски комплекс с подземни гаражи с РЗП около 14.500 кв.м и около 7000 кв.м под земята. Хотелът ще включва 3 бр. ресторанти, 3 бр. кафе, 4 бр. конферентни зали, 1 бр. СПА център, 250 бр. хотелски стаи и подземен паркинг за около 135 МПС. За питейно-битови нужди водоснабдяването на обекта ще се осъществява от градската водопроводна мрежа. От дейността на обекта се очакват само битово-фекални отпадъчни води, които ще се отвеждат в градската канализация. Имотът е осигурен с транспортен достъп от съществуващата улична мрежа.

Инвестиционното предложение не попада в границите на защитени зони по смисъла на Закона за биологичното разнообразие. Най-близко разположената защитена зона до инвестиционното предложение е защитена зона „Долни Богров - Казичене“, с идентификационен код BG 0002004, обявена със Заповед РД-573/08.09.2008г. на Министъра на околната среда и водите, обнародвана в ДВ бр. 84/2008г.

Инвестиционното предложение е за ново строителство на обект включен в Приложение № 2 на ЗООС, т. 12, буква „в“ 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 осем етажна сграда-хотел при спазване на показатели за Смф устройствена зона по ОУП на София. В сградата ще бъдат разположени фойе, рецепция, асансьори, стълби, складови площи, кухня, ресторанти, санитарни възли, гардероб, хотелски стаи и камериерски офис. Предвижда се подземен гараж за около 135 паркоместа на площ от около 7000 кв.м.
2. Със Заповед № РД-09-50-385/18.03.2008г. на ДАГ-СО се одобрява план-извадка на План за регулация и застрояване на поземлен имот № 001012 с обща площ 4140 кв.м находящ се в НПЗ „Искър-север“ – III част, кв.4, УПИ V-109 за “склад, офиси и подземни гаражи”, която заповед е влязла в сила съгласно писмо изх. № 6602-399/29.04.2008г., с предвидено минимално озеленяване 40%.
3. Сградата в конструктивно отношение ще представлява класическо монолитно строителство с носещи елементи от железобетон и носещи стени от газобетон и гипсокартон с топлоизолация.
4. Транспортният достъп до хотела ще се осъществява от ул. ”Продан Таракчиев”, а за посетители на хотела от същата улица през вътрешен двор. При реализацията на инвестиционното предложение не е необходимо изграждане на допълнителна инфраструктура, което да окаже значително отрицателно въздействие върху околната среда.
5. 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.
6. При строителството и експлоатацията на инвестиционното предложение ще се използват природни ресурси като земя, вода, материали и енергия. Захранването на обекта с вода за питейно-битови и противопожарни нужди ще се осъществи от градската водопроводна мрежа чрез водопроводно отклонение от нея.
7. Инвестиционното предложение не е свързано с промяна на вида, състава и характера на земните недра и не предвижда добив на подземни богатства.
8. 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.

9. 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.
10. 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, растителния и животинския свят в района.
11. 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:**

12. Инвестиционното предложение ще бъде реализирано в поземлен имот № 001012, в землището на с. Бусманци, м. „Слатински герен”, район Нови Искър, Софийска област, с обща площ от 4140 кв.м съгласно скица № Ф00280/23.01.2009г. и с начин на трайно ползване – изоставена нива, четвърта категория на земята при неполивни условия. Имотът граничи с частни изоставени ниви и местен път на район Искър.
13. По данни на възложителя територия 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 имот № 001012 представляващ УПИ V-109, от кв.4 в НПЗ “Искър-север” – III част, район Искър. Дейностите ще бъдат развити изцяло върху 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. Реализацията на обекта няма да засегне пряко природни местообитания и местообитания на видове от флората и фауната, представляващи предмет на опазване в защитени зони.
18. Инвестиционното предложение няма да доведе до намаляване числеността на популации на видове, представляващи предмет на опазване в защитени зони.
19. 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 защитени зони.
20. Инвестиционното предложение няма вероятност, както само по себе си, така и във взаимодействие с други планове, програми и инвестиционни предложения, да окаже

значително отрицателно въздействие върху природни местообитания, популации и местообитания на видове, предмет на опазване в защитени зони.

21. Няма данни за наличие на представители на флората и фауната, при които вече да са разрушени естествените връзки в екосистемите или които могат да бъдат засегнати от инвестиционното предложение.
22. Не се очаква инвестиционното предложение да предизвика промени в биологичното разнообразие в района.
23. На територията на инвестиционното предложение няма защитени територии, по смисъла на Закона за защитените територии.
24. Реализацията на инвестиционното предложение няма да има влияние извън границите на имота.

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

25. Териториалният обхват на въздействие в резултат на строителството и експлоатацията на инвестиционно предложение е ограничен и локален в рамките на разглеждания имот.
26. При спазване на нормативните изисквания на екологичното законодателство, реализацията на инвестиционното предложение не предполага значително въздействие и рискове от замърсяване на повърхностни и подземни води.
27. Предвид местоположението на бъдещия обект и очакваното незначително въздействие върху компонентите на околната среда не се очаква и трансгранично въздействие както по време на строителството, така и по време на експлоатацията на обекта.
28. Предвид естеството на инвестиционното предложение, въздействията 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:**

29. Възложителят е уведомил кмета и засегнатото население на Столична община и район Искър за инвестиционното предложение. В РИОСВ-София няма постъпили устно или депозиран писмено възражения срещу реализацията на инвестиционното предложение. С писмо изх. № 7000-815(2)/14.09.2009г. район Искър удостоверява, че в районната администрация няма постъпили предложения и възражения по инвестиционно предложение.

**ПРИ СПАЗВАНЕ НА СЛЕДНИТЕ УСЛОВИЯ:**

1. Предвид местоположението на бъдещия обект, инвестиционното предложение да се съгласува с Главна дирекция "Гражданска въздухоплавателна администрация" на летище София.
2. Преди започване на строителството, наличният хумус от терена да се отнеме и оползотвори в съответствие с изискванията на Наредба № 26 (ДВ, бр.89/ 1996 г. изм. ДВ, бр.30/ 2002г.).
3. 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.
4. По време на строителството да се монтират химически тоалетни, които да се почистват от лицензирани фирми, които имат сключен договор с предприятието експлоатиращо канализационната мрежа в района.

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 (ДВ, бр.86/ 2003г.).
6. 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. 4б 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.).
7. Преди въвеждането на обекта в експлоатация да се предприемат необходимите мерки съгласно чл. 12 от ЗУО.
8. Ако се наложи да бъде премахната дълготрайна дървесна растителност, това да се извърши само след издаване на съответното разрешение за отсичане от компетентните за това органи.
9. Да бъде изготвен и реализиран проект за озеленяване на свободните от застрояване площи – с минимално озеленяване 40%, като бъдат използвани подходящи местни дървесни и храстови видове и не се допуска внасяне на неместни и инвазивни видове растения (най-разпространени инвазивни видове растения: айлант, пелинолистна амброзия, черна акация, перестолистен бутрак, канадска злолетица, фалопия, топинамбур, салкъм, канадска и едра златна пръчица).
10. Използваните тревни смеси също да бъдат съобразени с естествените тревни сообщества.
11. По време на строителството и експлоатацията на обекта да не се допуска замърсяване на прилежащите терени с битови, строителни отпадъци и излишни земни маси.

**Настоящото решение не отменя задълженията на възложителя за изпълнение на изискванията на Закона за опазване на околната среда и други специални закони и подзаконови 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 “Хотел с подземен гараж”, в поземлен имот № 001012, в землището на с. Бусманци, м. „Слатински герен”, район Искър, Софийска област /УПИ V-109, кв.4, НПЗ “Искър-север” – III част по одобрен ПРЗ/, 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 19.11.2009г.

**ДИРЕКТОР:**

**/Гергана Благиева /**

