



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 –238-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

РЕШИХ

да не се извършва оценка на въздействието върху околната среда за инвестиционно предложение за изграждане на Многофункционален офисен и търговски център" в имот № 110036, м. „Бабин дол”, землището на с. Волуяк, район Връбница , което **няма вероятност** да окаже значително отрицателно въздействие върху природни местообитания, популации и местообитания на видове, предмет на опазване в защитени зони

възложител: "ШОПИНГ СИТИ УЕСТ" ООД, седалище и адрес гр. Гоце Делчев, ул."Паул Ленц" № 4; БУЛСТАТ: 175325667, представлявано от Мартин Келемен - управител

Кратко описание на инвестиционното предложение: Инвестиционното предложение има за цел обособяването на комплекс с магазини, офиси, конгресен център, заведение за бързо хранене и паркинги за посетителите на центъра – многофункционален офисен и търговски център „Еврогейт”. Предвижда се центърът да бъде реализиран в поземлен имот № 110036 с площ 597.705 дка, местност “Бабин дол”, на с.Волуяк, р-н Връбница, Столична община. Имотът е собственост на възложителя. Поземленият имот № 110036 в местността “Бабин дол”, землище на с.Волуяк попада в устройствена категория - Урбанизирани територии –Смесена многофункционална зона предимно за околорадския район /Смф2/, съгласно влязлото в сила изменение на Общия устройствен план (ОУП) на Столична община. Със Заповед №РД-09-50-934/18.08.2009г. на Главния архитект на Столична община и Решение №544/29.07.2009г. на Столичния общински съвет е допуснато изработването на план за застрояване в териториален обхват, включващ имот №110034, от разделянето на който е образуван имот 110036, предмет на инвестиционното предложение, при спазване на параметрите на устройствената зона - Смф2, плътност на застрояване – 60%, Кинт. – 1,2, минимална озеленена площ – 30%. Максималната височина на сградите ще бъде до 4 етажа. Предвидените паркинги ще бъдат изградени подземно и надземно на площ от около 8 000 кв.м. Предвижда се водоснабдяването на обекта да се осъществи от съществуващ водопровод

Ø 200 при Мотел Божур, чрез изграждане на нов водопровод с дължина 1970 м. В инвестиционното намерение с представеното писмо на "Софийска вода" АД. За третиране на отпадъчните води от обекта се предвижда изграждане на площадкова разделна канализация и модулна пречиствателна станция за пречистване на формираните битово – фекални отпадъчни води, които да заустват в р. Църна бара, тъй като в района няма изградена канализация. По време на строителството на обекта ще бъдат монтирани на химически тоалетни. Предвидено е също изместване и направа на покрита корекция на дере, приток на р. Църна бара, преминаващо през северната част на площадката. За покриване на нуждите от електроенергия на центъра се предлага поетапно изграждане на нова подстанция по схема на уредбата 110kV „Единична секционирана шинна система” с три силови трансформатора 110/20 kV. Уредбата ще бъде присъединена към електрическата мрежа 110 kV. Площадката на инвестиционното предложение ще бъде газифицирана чрез газопроводно отклонение с максимално работно налягане 10 bar. Транспортен достъп до имота е възможен от международен път София – Калотина (Е-80). В рамките на имота ще се изгради улична мрежа за обслужване на предвидените обекти - магазини, офиси, конгресен център, заведение за бързо хранене и паркинги за посетителите на центъра.

Имотът предмет на инвестиционното предложение не засяга защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии. Най-близко разположените зони от Националната екологична мрежа са защитена зона за опазване на дивите птици „Раяновци” с идентификационен код BG0002001, обявена със Заповед № РД-569/05.09.2008г. на министъра на околната среда и водите, обнародвана в Държавен вестник брой 84 от 26.09.2008г. и защитена зона за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна „Драгоман” с идентификационен код BG0000322, приета с Решение № 122/02.03.2007г. на Министерски съвет, обнародвано в Държавен вестник брой 21 от 09.03.2007г.

Инвестиционното предложение е за ново строителство на обект включен в Приложение №2 от 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 намерение за изграждане на многофункционалния офисен и търговски център в поземлен имот № 110036 в местността "Бабин дол", землище на с.Волуяк попада в устройствена категория - Урбанизирани територии –Смесена многофункционална зона предимно за околорадския район /Смф2, съгласно влязлото в сила изменение на Общия устройствен план (ОУП) на Столична община.
2. Инвестиционното предложение за изграждане на многофункционалния офисен и търговски център се отнася до изграждането на комплекс с магазини, офиси, конгресен център, заведение за бързо хранене, паркинги за посетителите на центъра, като за нормалната експлоатация на обекта ще бъде изградена водопроводна и канализационна мрежа, връзка с газопрееносната мрежа в района и открито разпределително устройство (ОРУ) 110kV.
3. С осъществяването на предложението се предвижда използването и благоустрояването на нецелесъобразно използвани терени, с оглед изграждане на зона за обществено обслужване, което ще допринесе за развитието на района.

4. Очаква се капацитет на многофункционалния офисен и търговски център да бъде за около 500 човека постоянно работещи и около 3000 посетители дневно.
5. Предвижда се монолитно строителство на територията на площадката (с плътност на застрояване 60%; Кинг. 1,2 ; минимална озеленена площ – 30% и Максимална кота корниз – без ограничение). Строителната конструкция на всички сгради ще бъде изпълнена по класическия метод на строителство - бетон, метални елементи, стенни и покривни покрития.
6. Предвижда се строителството на обекта да се извърши едноетапно, в рамките на две календарни години, при следната последователност на строителните дейности: подготовка на инфраструктурата; изкопи за сградите на центъра и подземните паркинги; груб строеж на сградите; ландшафтно устройване на площадката; довършителни работи.
7. По време на извършване на строителните работи инвестиционното предложение не включва използване, съхранение, транспорт, производство и работа с материали, които могат да бъдат опасни за околната среда и здравето на хората, при спазване на правилата за безопасна работа.
8. Осъществяването на инвестиционното предложение не е свързано с добив на инертни материали, в т.ч. баластра. По време на строителството се очаква да бъдат използвани електроенергия за захранване на строителните машини, строителни материали (желязо, пясък, чакъл, дървен материал и др.), вода за питейно-битови нужди, горива и други нефтопродукти за моторните превозни средства и използваните машини. По време на експлоатацията се предвижда да бъде използвана електроенергия, вода за питейно-битови нужди и природен газ за отопление на сградите.
9. Строителството като организация ще се разгърне само върху имотът, предмет на инвестиционното предложение и няма да засегне съседните имоти, като ще се формира строителна площадка и временно депо за изкопани земни маси. Хумусният пласт ще бъде отнет и депониран отделно от останалите земни маси, с оглед по-нататъшното му оползотворяване. При строителството и направа на изкопите за сградите и инфраструктурата няма да се използват взривни вещества и извършват взривни работи.
10. Не се очаква реализирането на инвестиционното предложение да доведе до промени в качеството на атмосферния въздух.
11. С изграждане на пречиствателното съоръжение ще се предотврати заустването в повърхностен воден обект на непречистени битово - фекални отпадъчни води и няма да се наруши екологичното състояние на повърхностните водни обекти.
12. При правилна експлоатация на пречиствателното съоръжение не се очаква негативно въздействие върху подземните и повърхностни води в района.
13. При строителството и експлоатацията на обекта ще се генерират строителни и битови отпадъци и утайки от пречиствателната станция, които ще бъдат предавани за последващо третиране.
14. Реализацията на инвестиционното предложение инвестиционно предложение не предполага замърсяване на почвите, водите и атмосферния въздух в района. 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, локализирано само в рамките на ограничен район – работната площадка и няма да предизвика трайно въздействие върху населението на района, растителния и животинския свят.
15. Осъществяването на инвестиционното предложение не предвижда извършването на дейности и изграждането на съоръжения, които могат да доведат до инциденти, застрашаващи околната среда и човешкото здраве.
16. 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:

17. Инвестиционното предложение ще се реализира в поземлен имот № 110036 в местността "Бабин дол", землище на с.Волуяк, район Връбница, Столична община, който се намира в непосредствена близост до първокласен път I-8 от Републиканската пътна инфраструктура и до Ж.П. линия.
18. Съгласно влязлото в сила изменение на ОУП на Столична община, поземленият имот попада в устройствена категория - Урбанизирани територии -Смесена многофункционална зона предимно за околорадския район /Смф2/.
19. Общата площ на имота, в който се предвижда реализацията на инвестиционното предложение е 597,705 дка и съгласно Заповед № РД-09-50-934/18.08.2009г. на Главният архитект на Столична община е допуснато изработване на план за застрояване, като е предвидено 30% озеленяване.
20. Защитените зони за опазване на дивите птици „Раяновци” с идентификационен код BG0002001 и за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна „Драгоман” с идентификационен код BG0000322 се намират на разстояние по-голямо от 5 км. от поземлен имот № 110036, м. „Бабин дол”, землище с. Волуяк, р-н Връбница, Столична община.
21. Районът, в който се намира имота, представлява антропогенно повлияна среда и не е третиран като чувствителна зона или територия в екологичен аспект и при ползването на обекта няма да се наложи спазването на определени и задължителни норми и изисквания или налагане на ограничения.
22. Строителството и експлоатацията на многофункционалния офисен и търговски център не е свързано с действия, които ще доведат до съществени промени в района по отношение на топография, микроклимат, ландшафта и др.
23. На територията на инвестиционното предложение или в близост до нея няма ландшафти или живописни местности, пътища или съоръжения за достъп до места за отдих, както и местности и обекти с историческо или културно значение които могат да бъдат засегнати от предложението.
24. За реализацията на инвестиционното предложение не е необходимо усвояване на допълнителни площи извън границите на имота. Дейностите ще бъдат развити изцяло в границите на имота.
25. Качеството и регенеративните способности на природните ресурси в района няма да бъдат засегнати.

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

26. При реализацията на инвестиционното предложение не се очаква намаляване числеността на птиците, предмет на опазване в защитена зона „Раяновци” с идентификационен код BG0002001.
27. Не се очаква реализацията на инвестиционното предложение да доведе до значително отрицателно въздействие върху естествените природни местообитания в района и в защитена зона „Драгоман” с идентификационен код BG0000322.
28. Не се очаква генериране на емисии и отпадъци във вид и количества, които да окажат значително отрицателно въздействие върху популации и местообитания на видове, предмет на опазване в защитените зони.

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

2. При необходимост от изграждане на собствен водоизточник в съответствие с чл.44 ал.1 от Закон за водите /ДВ.бр.67/1999г./ и по реда на Наредба №1/10.10.2007 г. да се издаде Разрешително за водоползване на подземни води от БД ДР.
3. Заустването на пречистените отпадъчни води в повърхностен воден обект, да се приведе в съответствие със Закон за водите / ДВ. бр.67/99 г./ и Наредба №10/03.07.2001 г. "за издаване на разрешителни за заустване на отпадъчни води във водни обекти и определяне на индивидуалните емисионни ограничения на точкови източници на замърсяване" като се издаде Разрешително за заустване.
4. Обектът да бъде въведен в експлоатация след пускане в действие на пречиствателното съоръжение.
5. С цел недопускане замърсяване на водния обект и подземните води в района, пречиствателното съоръжение да се поддържа в техническа и експлоатационна изправност.
6. Да се предвидят необходимите мерки за недопускане замърсяването на повърхностните и подземни води от транспортната и строителна техника по време на строителството.
7. Почистването на използваните по време на строителство химически тоалетни да се извършва от лицензирана фирма, която има сключен договор с Дружество стопанисващо канализационна мрежа в района с уточнено място на изливане на отпадъчните води в канализационната мрежа.
8. Правото на ползване на воден обект при изместването на дерето да се приведе в съответствие с нормативните изисквания на Закон за водите /ДВ.бр.67/1999г./, като се спазват условията определени в издаденото разрешително.
9. 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.
10. Използваните химични вещества и препарати да се съхраняват в съответствие с изискванията, посочени от производителя в информационните листове за безопасност на съхранение.
11. За хладилните/климатични инсталации, съдържащи над 3 кг. Фреон, разположени на територията на площадката, възложителят да води дневник/досие за състоянието на инсталациите, съгласно изискванията на чл. 46 от Наредбата за осъществяването на контрол и управление на веществата, които нарушават озоновия слой (ДВ, бр. 3/2000 г.).
12. Преди въвеждане на обекта в експлоатация възложителят да представи в РИОСВ-София протоколи за измерени емисии от организирани източници, в съответствие с чл. 16, ал.1, т.3 от Закона за чистотата на атмосферния въздух (ДВ, бр. 45/28.05.1996г.)
13. 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.).
14. Преди въвеждането на обекта в експлоатация да се предприемат необходимите мерки съгласно чл. 12 от ЗУО.
15. По време на строителството и експлоатацията на обекта да не се допуска замърсяване на прилежащите терени с битови, строителни отпадъци и излишни земни маси.
16. Да се разработи и реализира проект за ландшафтно оформяне на свободните от застрояване площи, съгласно Заповед № РД-09-50-934/18.08.2009г. на Главният архитект на Столична община;

Настоящото решение не отменя задълженията на възложителя за изпълнение на 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.

29. Въздействието на емитираните замърсители (прах и отпадъчните газове от строителната техника и транспортните средства) по време на строителството и експлоатацията на обекта върху качеството на въздуха в района може да се определи като незначително, кратковременно, възстановимо, с малък териториален обхват.
30. Дейността на бъдещият обект не е свързана с риск от замърсяване на повърхностни и подземни води.
31. Очакваното въздействие по отношение на фактор отпадъци е краткотрайно по време на строителството и непряко по време на експлоатацията. Не са очакват негативни въздействия върху компонентите на околната среда. На обекта няма да се извършват дейности по обезвреждане и/или оползотворяване на отпадъци.
32. Преди започване на строителните работи е предвидено разделно отнемане на хумуса и съхранението му на временно депо, отделно от останалите земни маси до последващото му използване по предназначение. Отделеният хумусен пласт ще се използва за оформяне на зелените площи. Нарушенията на почвената покривка ще бъдат в рамките на отредения терен.
33. Характерът на инвестиционното предложение не предполага, при експлоатацията на обекта отделянето на емисии над допустимите норми. Отпадъчните води ще бъдат пречиствани в модулна пречиствателна станция, а за отпадъците ще се разработи система за управление, съгласно изискванията на Закона за управление на отпадъците. В този смисъл замърсяване на почвите от посочените източници не се очаква. Не се очаква замърсяване или нарушения в почвите на съседни имоти.
34. С реализиране на инвестиционното предложение ще настъпи промяна във функционалното предназначение на земята, но няма да доведе до съществени промени в структурата и функционирането на съществуващия в момента "агроландшафт" в "антропогенен ландшафт", ще се създаде среда с висок комфорт на обитаване, успешно вписана в околния ландшафт.
35. Предвид местоположението на предвидения за реализация 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.
36. 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:

37. Възложителят е уведомил кмета на район Връбница и кмета на с. Волюяк и засегнатото население за инвестиционното си предложение. В РИОСВ-София няма постъпили устно или депозирани писмено възражения срещу реализацията на инвестиционното предложение. С писмо изх. № РД -700-249(1)/22.10.209 г. Кметът на район Връбница и с писмо изх. 110/19.10.2009 г. 2009 г. Кмета на с. Волюяк уведомяват, че в съответните администрации няма постъпили възражения относно реализирането на бъдещото инвестиционно предложение.

ПРИ СПАЗВАНЕ НА СЛЕДНИТЕ УСЛОВИЯ:

1. До въвеждане на обекта в редовна експлоатация да се сключи договор с фирмата експлоатираща водопровода за предоставяне на необходимото водно количество за питейно-битови и противопожарни нужди.

При промяна на инвестиционното предложение за изграждане на Многофункционален офисен и търговски център” в имот № 110036, м. „Бабин дол”, землището на с. Волуяк, район Връбница 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.....09.11.2009г.

ДИРЕКТОР:

/ Гергана Благиева/

