



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите – София

СТАНОВИЩЕ ПО ЕКОЛОГИЧНА ОЦЕНКА

№ СО – 05 – 06/2012 г.

На основание чл. 26, ал. 1, т. 1 от *Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове програми* (Наредба за ЕО, ДВ, бр. 57/2004 г., изм. и доп.), във връзка с чл. 31, ал. 4 от Закона за биологичното разнообразие (ЗБР), чл. 36, ал. 10 и 11 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* (Наредба за ОС, ДВ, 73/2007 г., изм. и доп.),

СЪГЛАСУВАМ

Подробни устройствени планове – планове за застрояване (ПУП-ПЗ) за поземлени имоти №№ 052013, 052014 и 052019 в землището на с. Равно поле, община Елин Пелин за Голф селище „Света София”

възложител: „ГОЛФ КЛУБ” ЕООД, ЕИК 121551404, представлявано от: Ренцо Теста – управител, седалище: гр. София, бул. „Джеймс Баучер” № 16

Характеристика на плана: Основната цел на трите плана е устройствено планиране, изграждане, и експлоатация на Голф селище „Света София” в поземлени имоти №№ 052013, 052014 и 052019, местност „Горно пасбище”, землище на с. Равно поле, община Елин Пелин, с площи съответно 9 812 m², 9 788 m² и 452 846 m², и начин на трайно ползване – пасище, мера, IV (четвърта) категория на земята при неполивни условия. Със Заповеди № 611/13.09.2011 г. и № 612/13.09.2011 г. на Кмета на Община Елин Пелин е одобрено задание, и е допуснато устройствено проектиране на ПУП-ПЗ съответно на имот № 052013, и № 052014 в землището на с. Равно поле, Община Елин Пелин, при спазване на следните условия: отреждане на имотите за „Вилно строителство”, с устройствени показатели: Пл – 40%; Кинт – 0,8; мин.Оз.площ – 50%; Нмакс – 7 м. Със Заповед № 613/13.09.2011 г. на Кмета на Община Елин Пелин е одобрено задание и е допуснато устройствено проектиране на ПУП-ПЗ на имот № 052019 в землището на с. Равно поле, Община Елин Пелин, при спазване на следните условия: отреждане на имота за „Голф игрище и допълващо застрояване за обществено обслужване”, с устройствени показатели: Пл – 10%, Кинт – 0,15; мин.Оз.площ – 50%; Нмакс – 7 м.

Предвиденото голф селище ще бъде от затворен тип с еднофамилни жилищни сгради – с възможност за цялостно битово и рекреативно обслужване на постоянно и временно пребиваващите в него. Предвид местоположението на обекта – в непосредствена близост до София, се предвижда селището да функционира целогодишно.

Голф-игрището ще бъде изградено със следните параметри:

1. Дупки – 18 броя.
2. Грийнове – 20 бр., обща площ 9 967 m².
3. Тийта – 55 бр., обща площ 8 549 m².
4. Бункери – 65 бр.
5. Езера (изкуствени водоеми) – 8 бр., обща площ 52 182 m².
6. Открити канали – 5 бр., обща площ 5 543 m², 778 m дължина.



7. Раф зони – 248 160 m².
8. Полу-раф зони – 45 709 m².
9. Възвишения – 216 609 m².
10. Феъруйей – 101 392 m².
11. Бъги пътища – 2 865 m.
12. Площадкова-дъждовна канализация – 11 217 m.
13. Поливна система – 21 104 m.
14. Помпена станция.
15. Къщичка за почивка „Half-Way House”.
16. Зона за игра – Крокет – 768 m².
17. Зона за игра – Петанка – 2 бр., обща площ 155 m².

Обектът ще се водоснабдява с вода за питейно-битови нужди от съществуващ изграден водопровод по одобрен проект и съоръжения към него довеждащ вода от съществуващия водопровод за МК „Кремиковци” до землищната граница на с. Долни Богров и с. Равно поле. Вътрешна водопроводна мрежа – за хранване на обекта с питейна вода ще се ползва изграденият собствен площадков водопровод в имот № 052009, като се направят съответните отклонения към новопредвидените сгради на проектираното селище.

На територията на голф-селището ще се формират два потока – битово-фекални води и площадкови – дъждовни води, и ще бъде изградена разделна канализационна система.

За битово-фекалните води е предвидено да се пречистват в съществуващото локално пречиствателно съоръжение за отпадъчни води (ЛПСОВ) – собственост на възложителя, с капацитет 100 е.ж. Заустването на пречистените битово-фекални води ще се осъществи чрез заустващ колектор в р. Янешница (приемник II категория). Възложителят притежава Разрешително за ползване на воден обект № 13110032/30.05.2008 г. за заустване на отпадъчни води издадено от Директора на Басейнова дирекция за управление на водите в Дунавски район с център Плевен (БДУВДР).

На територията на имотите ще бъде изградена площадкова канализация (за отводняването на терена на голф-игрищата от оросяването и валежните води), състояща се от канали, тръби и отвори, чрез които площадковите – дъждовните води ще се отвеждат в изкуствените водоеми. Площадковите води няма да бъдат замърсени и ще запазят характера си на условно чисти води, но ще бъде предвидено провеждането на мониторинг на водите, като ще следи екологичния праг на замърсяване по тези показатели, които се очаква да бъдат повлияни в някаква степен от използваните торове и препарати за растителна защита.

За напояване на тревните площи ще се използва технически чиста вода от голямото езеро (в имот № 052019), което е съществуващо. При необходимост ще се добавя и вода от съществуващи сондажни кладенци (2 броя). Събраната в изкуствените водоеми вода ще се използва за поливане на зелените площи, след подаване на заявление за разрешително за водовземане от повърхностен воден обект /изкуствено езеро/, придружено и със съответните протоколи от мониторинг на повърхностни води от езерата и на подземните води от сондажни кладенци, разположени под формираните изкуствени езера. При установяване на наличие на замърсяване с приоритетни и други вещества в повърхностните води, предназначени за поливане, ще бъде предвидено изграждане на пречиствателно съоръжение, като част от помпената станция за препомпване на водите от езерото към напоителната система.

За контрол на качествата на водите, ще бъде разработена програма за собствен мониторинг на повърхностните и подземни води. Мониторингът на подземните води, ще се осъществява в 3 броя изградени пиезометри разположени един над голф игрището и два под него. Четвъртата точка е за вземане на проби от последното изкуствено езеро.

Поливането на тревните площи се предвижда да се извърши чрез оросителна система, като избора на самите дъждовални апарати и начина на разпределение на водното количество ще се извърши в следващите етапи на проектиране. Поливната система включва: водопроводна мрежа, автоматизирани системи (централи, сателити, кабел за връзка с централата/сателити

или електропрекъсвачи), разпръсквачи и аксесоари към тях. За захранването на сателитите се използват заздравени електрически кабели и кабели за връзка с електропрекъсвача/сателита. Електрозахранването на обекта ще се осъществи от два съществуващи трафопоста (един в съседен имот № 052009 и един в имот № 052019). Районът на трите ПУП-ПЗ предлага две възможности да избор на присъединяване към различни снабдителни мрежи – газ и електричество.

Голф-селището се предвижда да бъде оградено с частично плътна и частично естествена ограда – жив плет на метална мрежа. За осигуряване на нормален достъп до голф-игрището (имот № 052019) ще се използва изградената пътна връзка с шосето Равно поле – Мусачево (път IV клас) към имот № 052009, в който е изградена сградата на клуб-хауса. В района на Верила пътят, който е асфалтиран, има връзка с магистралата София – Пловдив. Няма да се изграждат нови пътни връзки и не се налага рехабилитация, разширяване и реконструкция на съществуващите.

За достъп до имот № 052013 към ПУП-ПЗ е изготвен комуникационно-транспортен план, съгласно който вход и изход за обекта ще бъде осигурен от полски път, с който имотът граничи на запад. Полският път ще бъде покрит с трайна, асфалтобетонена настилка с ширина 6 m. Вход-изходът е решен в единия край на обекта, като същият е оформен с криви с радиуси по 8 m. По същият начин ще бъде решен достъпът до имот № 052014.

При експлоатацията на голф-игрището ще се ползва специфична механизация – пригодена да се придвижва по трева, следователно на територията на му няма да се изграждат пътища с асфалтова или друга твърда настилка.

поради следните **мотиви**:

1. В доклада за екологична оценка (ЕО) е направена характеристика на съществуващото състояние на компонентите на околната среда в района, идентифицирани и описани са основните източници на замърсяване. Оценката за степента на въздействие от реализирането на плановите е, че в резултат от тяхното прилагане не се очаква значително въздействие.
2. Предвидени са конкретни мерки за предотвратяване, намаляване или възможно най-пълно отстраняване на предполагаемите неблагоприятни последствия от осъществяването на ПУП-ПЗ върху околната среда, чието изпълнение е задължително при следващите фази на прилагане на плановите.
3. Спазването на заложените устройствени показатели и отчитането при работното проектиране на възможностите за ползване на техническата инфраструктура, ще позволи при изграждането и експлоатацията на обектите, в обхвата на плана, да се постигне устройство на територията, което да съответства на изискванията за устойчиво развитие на района.
4. Направените в доклада за ЕО прогноза и оценка на възможните въздействия на емисии на вредни вещества в атмосферния въздух показват, че не се очакват значителни въздействия върху качеството на атмосферния въздух.
5. Замърсяването на атмосферния въздух в периода на строителството се очаква да е главно от емитирането на прах при строителните и ремонтни работи и на отработени газове от ДВГ на строителните машини. За периода на експлоатацията дейностите по предвидения план не се очаква да окажат вредно въздействие върху общото състояние на микроклимата и качеството на атмосферния въздух (КАВ) в района, тъй като се очаква да имат временен, локален и краткотраен характер.
6. По време на строителните дейности не се очакват източниците на шум, излъчван в околната среда да превишават допустимите стойности.
7. Направените в доклада прогноза и оценка на възможните въздействия от употребата на опасни химични вещества и смеси показват, че не се очакват въздействия върху човешкото здраве и околната среда.

8. Предвижданията на плана са в съответствие с нормативната уредба по околна среда по отношение на изграждане на площадковата канализация и изграждане на пречиствателно съоръжение (при необходимост – ако в резултат от мониторинга се докаже замърсяване на водите с приоритетните вещества), като част от помпената станция за препомпване на водите от езерото към напоителната система.
9. На площадката не се предвижда да се извършват дейности по оползотворяване или обезвреждане на отпадъци.
10. Данните по компонент „Биологично разнообразие и защитени територии и зони” в доклада по ЕО са представени обективно. Разработена е кратка характеристика на флората и фауната в района на ПУП-ПЗ. Направен е анализ на възможните значителни въздействия от реализирането на ПУП-ПЗ върху изброените компоненти.
11. Територията на ПУП-ПЗ не попада в границите на защитени зони, определени съгласно Закона за биологичното разнообразие (ЗБР). Най-близо разположена, на около 280 m, е защитена зона BG0002004 „Долни Богров – Казичене” за опазване на дивите птици.
12. В рамките на процедурата по ЕО е направен Доклад за оценка на степента на въздействие на ПУП-ПЗ върху защитена зона BG0002004 „Долни Богров – Казичене” за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-573/08.09.2008 г. на министъра на околната среда и водите (ДВ, бр. 84/2008 г.). В доклада за ОС е разработена подробна характеристика на орнитофауната в района на ПУП-ПЗ. Също така е направено подробно описание на елементите на ПУП-ПЗ, които самостоятелно или в комбинация с други планове, програми, проекти и инвестиционни предложения биха могли да окажат значително въздействие върху защитената зона и нейните елементи.
13. ПУП-ПЗ за Голф селище „Света София” не засяга защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии (ЗЗТ), както и дървета, обявени за вековни или забележителни по смисъла на ЗБР.
14. Съгласно становище на Регионална здравна инспекция – Софийска област, с изх. № 39-01-87/21.05.2012 г., с реализирането на ПУП-ПЗ се очаква да се постигне положително въздействие върху здравно-хигиенните условия на средата и здравето на населението, повишаване качеството на живот и осигуряване на богата природа на основата на устойчиво управление на околната среда.
15. В хода на изготвяне на доклада за екологична оценка са проведени консултации, резултатите от които са съобразени мотивирано по подходящ начин. Докладът за ЕО е предоставен за консултации с обществеността и заинтересованите ведомства, в резултат на което не са получени писмени мотивирани отрицателни становища от заинтересованите лица, както и информация, различна от представената в доклада за ЕО.
16. Със свое решение I-1 от 03.08.2012 г. Експертният екологичен съвет при РИОСВ – София предлага да бъдат съгласувани Подробни устройствени планове – планове за застрояване (ПУП-ПЗ) за поземлени имоти №№ 052013, 052014 и 052019 в землището на с. Равно поле, община Елин Пелин за Голф селище „Света София”.

и при следните мерки и условия:

I. Мерки за предотвратяване, намаляване или възможно най-пълно отстраняване на предполагаемите неблагоприятни последствия от осъществяването на Подробни устройствени планове – планове за застрояване (ПУП-ПЗ) за поземлени имоти №№ 052013, 052014 и 052019 в землището на с. Равно поле, община Елин Пелин за Голф селище „Света София”

1. Инвестиционни предложения/планове и програми, за които се изисква ОВОС/ЕО (по реда на глава шеста на ЗООС) и оценка на степента на въздействие с предмета и целите на опазване на защитени зони (по реда на ЗБР) да се одобряват по реда на съответния специален закон само след произнасяне с акт за съгласуване от компетентните органи по околна среда и при съобразяване с препоръките от извършените оценки, както и с условията в съответния акт.
2. При работното проектиране да се спазят устройствените параметри заложи в проектите на ПУП – ПЗ.
3. Приоритетно да се извърши проектирането и изпълнението на площадковата канализация за отвеждане на дъждовните води и за нормално функциониране на голф-игрището и да се изготви план за собствен мониторинг на повърхностните и подземните води.
4. Условно чистите дъждовни води от площадката да се използват в оборот за напояване, при спазване изискванията на Закона за водите.
5. Да се предвидят мерки и мероприятия за намаляване на ерозионни процеси като възможни неблагоприятни последствия от осъществяване на плана.
6. Да се изпълнят мерките за предотвратяване, намаляване и възможно отстраняване на неблагоприятните въздействия от осъществяване на инвестиционното предложение, предвидени от колектива в доклада за ЕО по компонент „почви”.
7. Извършване на строителни работи извън размножителния сезон – (април-май) на видовете предмет на опазване в защитена зона BG0002004 „Долни Богров – Казичене”.
8. При последващо озеленяване на имотите да се използват подходящи местни дървесни и храстови видове, и да не се допуска внасяне на неместни и инвазивни видове растения.
9. Третирането и транспортирането на строителните отпадъци и земните маси да се извършва в съответствие с нормативните изисквания по управление на отпадъците.

II. Мерки за наблюдение и контрол при прилагане на Подробни устройствени планове – планове за застрояване (ПУП-ПЗ) за поземлени имоти №№ 052013, 052014 и 052019 в землището на с. Равно поле, община Елин Пелин за Голф селище „Света София”

1. Възложителят да изготвя годишен доклад по наблюдението и контрола при прилагането на ПУП-ПЗ, включително на мерките за предотвратяване, намаляване или отстраняване на екологичните щети в резултат от прилагането на Плана, който да представя в РИОСВ – София (отдел „Превантивна дейност”) не по-късно от 1 март на всяка следваща година.
2. Наблюдението и контролът на въздействията върху околната среда при прилагането на ПУП – ПЗ да се извършват въз основа на следните мерки и индикатори:

№	Мерки по наблюдение и контрол	Индикатори	Срок за въвеждане на мярката и за нейното изпълнение	Отговорен орган за изпълнението/контрола
1.	Спазване на устройствените параметри заложи в ПУП	Кинт, Плътност на застрояване, Минимална озеленена площ, Етажност/височина в метри	По време на строителството	Възложителят/ Община Елин Пелин

2.	Отделяне на хумусния пласт, депониране и последващо използване по предназначение	Състояние на зелените площи, (см) хумусен хоризонт	Постоянен	Възложителят/ РИОСВ – София
3.	Предпазване на почвата от възникване на ерозионни процеси	Наличие на ерозирали участъци (към реката и при парцели с голяма денивелация), (%) от застрашени участъци	Постоянен	Възложителят/ РИОСВ – София
4.	Спазване изискванията на нормативната уредба за управление на отпадъците	Замърсени с отпадъци зони на и около терена, площ (m ²) или количество (m ³)	Постоянен	Възложителят/ Община Елин Пелин
5.	Съблюдаване изискванията на 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, методите за оценка на стойностите на показателите за шум и на вредните ефекти от шума върху здравето на населението (ДВ, бр. 58/2006 г., изм. и доп.)	Нива на шум, (%) от допустимите нива	Веднъж на две години	Възложителят/ РИОСВ – София
6.	Да се използва технически изправна строителна техника и горива отговарящи на нормативните изисквания	Надвишаване на нормите за атмосферен въздух в населените места, (%) от ПДК	По време на строителството	Възложителят/ РИОСВ – София
7.	Оформяне на алеи и вътрешни пътища за транспортни средства; ограничено ползване на торове и препарати за растителна защита	Наличие на утъпкване и замърсяване на горния почвен слой, (%) от настилките	Постоянен	Възложителят/ РИОСВ – София
8.	Изграждане на разделна канализация и поддържането ѝ в изправност	Незамърсени повърхностни води и почви в района	Постоянен	Възложителят/ РИОСВ – София
9.	Използване на ниско емисионно гориво за отопление (природен газ) и електрическа енергия	Надвишаване нормите за атмосферен въздух през отоплителния сезон, (%) от ПДК	По време на експлоатацията	Възложителят/ РИОСВ – София
10.	Зелени зони и ландшафтно оформяне на	Наличие на зелени зони и зони с	По време на експлоатацията	Възложителят/ РИОСВ – София

	жилищната зона за приобщаване към околния ландшафт	вторична сукцесия, брой		
11.	Недопускане замърсяване на близките терени – опазване на природните местообитания	Наличие на типична дървесна растителност след реализация на проекта, (%)	Постоянен	Възложителят/ РИОСВ – София
12.	Недопускане замърсяване на водите, предназначени за поливане	Брой пунктове за мониторинг	В съответствие с издадените разрешителни по Закона за водите и утвърдения План са собствен мониторинг	Възложителят/ БДУВДР, РИОСВ – София
13.	Да не се допуска замърсяване с азотни торове	NH4-N, NO3-N в р. Лесновска под влиянето на Янешица, mg/dm3	Постоянен	Възложителят/ БДУВДР, РИОСВ – София
14.	Опазване на културните ценности	Брой разкрити, брой засегнати/повредени културни ценности	Периодично	НИНКН/Регионален исторически музей

3. При констатирани неблагоприятни последствия върху околната среда да се предложат и предприемат своевременни мерки за възможното им отстраняване.

Дата 06.08.2014.

ИНЖ. СТЕФАН БОРИСОВ

Директор на Регионална инспекция по околна среда и водите – София