



РЕШЕНИЕ № СО - 02 - ЕО/2014 г.

за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка

На основание чл. 84, ал. 1 и чл. 85, ал. 4 и 5 от Закона за опазване на околната среда (ЗООС), чл. 4, т. 2 и чл. 14, ал. 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 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. 8, ал. 1 и 2 от Наредбата за ЕО и по Приложение № 1 и 2 (част А) към чл. 10, ал. 1 и 2 от Наредбата за ОС, както и получено становище от Столична регионална здравна инспекция

РЕШИХ

да не се извършва екологична оценка на Подробен устройствен план - план за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) за поземлени имоти, находящи се в м. „Могили” и м. „Често раске”, землище на с. Горни Лозен, район Панчарево, Столична община, **при прилагането, на които няма вероятност да се окаже значително отрицателно въздействие върху околната среда и човешкото здраве**

възложител: „Резиденшъл парк Лозен” ЕООД, ЕИК 175145573, представлявано от Георги Христов Ранчев - управител, седалище и адрес на управление: гр. София, район Витоша, ж.к. „София Парк”, бл. 16В, ет.1, офис 1.3.

характеристика на плана: ПУП-ПРЗ е разработен на основание Заповед на Главния архитект на Столична община № РД-09-50-1375/30.07.2010 г. за допускане на градоустройствена процедура по чл. 16 от ЗУТ. Предвижда се върху площ от 255.2 дка, представляваща ниви, V категория, да се изгради комплекс от луксозни жилищни сгради с обслужваща част, административни и офис сгради, училище, детска градина, парк, детска площадка, автоспирка, кафе-аперитив, търговски павилиони и паркинги. Имотите, собственост на Възложителя, попадат в нерегулирана територия, разположена между землищата на с. Лозен и с. Герман - м. „Могили” и м. „Често раске”, при граници и съседи, както следва:

- от север - източен магистрален канал;
- от изток - дере в близост до пътя за с. Горни Лозен;
- от юг - границата на ОУП;
- от запад - пътя за Германски манастир и непосредствено разположеното до него дере.

Територията на проекта попада във функционална зона е „ЖмЗд” - Жилищна зона с малкоетажно застрояване с ограничени параметри за далекопреспективно развитие, в която попадат имотите според действащия Общ устройствен план (ОУП) на Столична община, като допустимите параметри на застрояване са:

- максимална плътност на застрояване - 20%;
- максимален коефициент на интензивност - 0.5;
- минимално озеленена площ - 70%;



- максимална кота корниз - 7 м.

Посочените параметри отговарят на предвидената с ПУП функция - луксозно, нискоетажно застрояване за трайно обитаване.

По отношение инженерното и транспортно обезпечаване на територията, планът предвижда:

1. Електрозахранването на територията да се осигури чрез изграждане на нови трафопостове, чието захранване ще се осъществи от подстанция „Камбаните” и подстанция “Стария мост Герман”; електро-разпределителната схема е съгласувана с „ЧЕЗ Разпределение България” АД.
2. Водоснабдяването на комплекса да се осъществи чрез съществуващ водопровод 0600 и чрез ПС и водопровод 0110 мм; водоснабдителната мрежа, предложена от плана е съгласувана със “Софийска вода” АД.
3. След окончателното изграждане на външен колектор за Горни и Долни Лозен, канализационната мрежа, респ. отпадъчните води от комплекса ще бъдат включени в него.
4. Дъждовните води да се отвеждат в намиращите се западно и източно от комплекса дерета, след отливане в преливни шахти с отливни канали.
5. За отоплението на сградите да се използва електроенергия.
6. Транспортният достъп до комплекса да се извърши от запад, чрез отклонение от пътя за Германски манастир.
7. Вътрешната транспортна мрежа да бъде представена от алеи, в по-голямата си част с усилена настилка.

По отношение на отпадъчното стопанство и благоустрояването, планът предвижда събиране на хумуса на определени места в границите на имотите в обхвата на плана и последващо ползване за моделиране на терена, мотивирано от предвижданията за поетапно изпълнение на проекта. Третирането на отпадъците по време на строителството и експлоатацията на обектите се предвижда да се осъществява съгласно разпоредбите на Закона за управление на отпадъците (ЗУО) и неговите подзаконови нормативни актове.

Обхватът на ПУП-ПРЗ 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-близо разположената защитена зона е BG0000165 „Лозенска планина” за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, включена в списъка от защитени зони, приет с Решение № 122/2007 г. на Министерски съвет (МС), намираща се на около 700 м в южна посока.

Съгласно разпоредбите на чл. 2, ал. 1, т. 1 от Наредбата за ОС, ПУП-ПРЗ подлежи на процедура по оценка за съвместимостта (ОС) им с предмета и целите на опазване на описаната по-горе защитена зона, като съгласно чл. 31, ал. 4 от ЗБР и чл. 37 от Наредбата за ОС, процедурата по ОС се извършва чрез процедурата по ЕО.

ПУП-ПРЗ, 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. ПУП-ПРЗ за поземлени имоти, находящи се в м. “Могили” и м. “Често раске”, землище на с. Горни Лозен, район Панчарево предвижда развитие на функция „трайно обитаване” с предимно свободно нискоетажно застрояване в самостоятелни урегулирани имоти и в този смисъл представлява реализация на предвижданията на ОУП за тази територия - ЖмЗд - “жилищна зона с малкоетажно застрояване”.
2. Предвижда се регулацията на комплекса да се обвърже с действащия регулационен план на с. Герман, което ще облекчи транспортното и инженерно обезпечаване на планираната територия и обусловената от това по-ниска степен на въздействие върху околната среда.
3. Предвидените с ПУП-ПРЗ устройствени параметри - плътност на застрояване - 20%, коефициент

на интензивност - 0.5, озеленяване - 70% и кота корниз - 7 м, отговарят напълно на предвижданията, залегнали в приетия от МС през 2009 г. ОУП на Столична община.

4. Съгласно становище на "Софийска вода" АД, водоснабдяването на комплекса е възможно и ще се базира основно на съществуваща водопроводна мрежа.
5. Предложената улична мрежа е съобразена със спецификата на релефа. Предложената вертикална планировка осигурява условия за бързо оттичане на дъждовните води.
6. Предвидените схеми за изграждане на канализационната система на планираната територия отговарят на предвижданията на ОУП на СО - отвеждане на битовите и част от дъждовните води във входящ колектор № 2 и третирането им в ПСОВ Кубратово.
7. С ПУП-ПРЗ не се предвиждат дейности, предизвикващи неблагоприятно въздействие върху компонентите на околната среда.
8. Съгласно становище на Столична регионална здравна инспекция с изх. № 32-00535/29.08.2013 г., с реализацията на плана степента на очаквания здравен риск не се променя.
9. Реализацията на ПУП-ПРЗ няма да засегне пряко природни местообитания и местообитания на видове от флората и фауната, предмет на опазване в защитени зони, тъй като имотите представляват земеделски земи с начин на трайно ползване: ниви.
10. Имотите, предмет на ПУП-ПРЗ, не попадат в границите на защитени територии по смисъла на ЗЗТ.
11. Третирането на отпадъците по време на строителството и експлоатацията на обектите в обхвата на плана се предвижда да се осъществява съгласно разпоредбите на ЗУО и неговите подзаконови нормативни актове.
12. Реализирането на плана не е свързано с трансгранично въздействие върху околната среда.

ПРИ СПАЗВАНЕ НА СЛЕДНИТЕ УСЛОВИЯ:

1. Възложителят следва да спази изискванията на чл. 95, ал. 1 от ЗООС и чл. 4, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за извършване на ОВОС (ДВ, бр. 25/2003 г., изм. и доп.), като информира писмено компетентните органи - МОСВ/РИОСВ за всяко инвестиционно предложение, включено в настоящия план, на най-ранен етап, с оглед определяне на необходимостта от провеждане на процедура по реда на глава шеста, раздел III от ЗООС.
2. Стриктно спазване на предвидените по плана устройствени параметри с цел респектиране предвижданията на ОУП, балансиране антропогенното натоварване на територията и опазване структурата и функцията на ландшафта.
3. При работното проектиране да се съобразят устройствените параметри, заложи в проекта на ПУП-ПРЗ.
4. При реализирането на плана да се разработи и реализира проект за ландшафтно оформяне на свободните от застрояване площи, със запазване на съществуващите естествени тревни съобщества и дървесна растителност.
5. При реализирането на плана, третирането и транспортирането на строителните отпадъци и земните маси да се извършва в съответствие с нормативните изисквания по управление на отпадъците.

6. При реализирането на плана хумусът от терена, да бъде иззет, депониран и оползотворен в съответствие с изискванията на Наредба № 26 за рекултивация на нарушени терени, подобряване на слабопродуктивни земи, отнемане и оползотворяване на хумусния пласт (ДВ, бр. 89/22.10.1996 г., изм. и доп.).
7. При строителството и експлоатацията на обектите в плана да не се засягат други/съседни терени освен предвидените с ПУП-ПРЗ.
8. В случай, че не бъде изграден предвидения довеждащ главен колектор за отпадъчните води за терена, обект на настоящия ПУП-ПРЗ, да се предвиди и изгради ЛПСОВ.

Настоящото решение да не се извършва екологична оценка на Подробен устройствен план - план за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) за поземлени имоти, находящи се в м. „Могили” и м. “Често раске”, землище на с. Горни Лозен, район Панчарево, Столична община, 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.

При промяна на плана, на възложителя или на някое от обстоятелствата, при които е било издадено настоящото Решение, възложителят/новият възложител трябва да уведоми РИОСВ - София до 14 дни след настъпване на измененията.

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 Административен съд - град София по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

Дата

ИНЖ. ИРЕНА ПЕТКОВА

Директор на Регионална инспекция по околната среда и водите - София