



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите – София

СТАНОВИЩЕ ПО ЕКОЛОГИЧНА ОЦЕНКА

№ СО – 03 – 02/2017 г.

На основание чл. 84, ал. 1 и 2 от *Закона за опазване на околната среда* (ЗООС) и чл. 26, ал. 1, т. 1 от *Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове програми* (Наредбата за ЕО, ДВ, бр. 57/2004 г., изм. и доп.), чл. 31, ал. 12 от *Закона за биологичното разнообразие* (ЗБР) и 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.)

СЪГЛАСУВАМ

Подробен устройствен план – План за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) за изграждане на жилищна зона (жилищна група от еднофамилни къщи) за вилно строителство, обществено обслужване и озеленяване за поземлени имоти с идентификатори 44063.6221.106, 44063.6221.107, 44063.6221.109, 44063.6221.178, 44063.6221.187, 44063.6221.188, 44063.6221.203, 44063.6221.204, 44063.6221.205, 44063.6221.206, 44063.6221.207, 44063.6221.211, 44063.6221.213, м. „Пешуница“, землище на с. Лозен, район „Панчарево“, Столична община

Възложител: „Нивиа Трейдинг“ ООД, ЕИК: 115666525, седалище и адрес на управление гр. Пловдив, ж.к. „Тракия“, бл. 177, вх. А, ет. 7, ап. 26

Характеристика на плана:

Обект на разработката е Подробен устройствен план – План за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) за изграждане на жилищна зона (жилищна група от еднофамилни къщи) за вилно строителство, обществено обслужване и озеленяване в обхвата на имоти № 44063.6221.106 (номер по предходен план 152106), № 44063.6221.107 (номер по предходен план 152107), № 44063.6221.109 (номер по предходен план 152109), № 44063.6221.178 (номер по предходен план 152108), № 44063.6221.203 (номер по предходен план 152098), № 44063.6221.204 (номер по предходен план 152099), № 44063.6221.205 (номер по предходен план 152100), № 44063.6221.206 (номер по предходен план 152101), № 44063.6221.207 (номер по предходен план 152102), № 44063.6221.211 (номер по предходен план 153005) и № 44063.6221.213 (номер по предходен план 153007), м. „Пешуница“, землище на с. Лозен, район „Панчарево“. Със Заповед № РД-09-50-780/06.06.2011 г. на главния архитект на Столична община е допуснато изработването на градоустройствена процедура, в горесцитирания териториален обхват по искане на възложителя „Лозен Гардънс“ ООД. Със Заповед № РД-09-50-727/25.05.2011 г. на главния архитект на Столична община е одобрено задание за изработване на ПУП – ПРЗ.

Поземлените имоти, които влизат в обхвата на бъдещата жилищна устройствена зона, се намират извън регулационните граници на с. Лозен, район „Панчарево“, Столична община с обща площ 107 716 м² и попадат в няколко устройствени зони: *Смесена многофункционална зона предимно оклоградски район „Смф2“* (макс. Плътност на застрояване – 40%, макс кинт. – 1,2 и мин. Озел. – 40%), *Вилна зона - вилни зони съществуващи и нови „Жв“* (макс. Плътност на застрояване – 25%, макс кинт. – 0,8 и Озел. – 60%, кота корниз – 8,5), *Терени за локални*



София 1618; п.к.332; бул. „Цар Борис III“ № 136; ет.10;

Деловодство: (+3592) 955 55 98; Зелен тел.: (+3592) 856 51 52; факс: (+3592) 955 93 62;

e-mail: riosv@riew-sofia.org

градини и озеленяване „Тго“ (макс. Плътност на застрояване – 2%, макс кинт. – 0.02 и мин. Озел. – 80%) и Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути „Тзв“, което е в пълно съответствие с ОУП на Столична община.

Предвидената улична мрежа е съставена от една главна улица със широчина 6 m и второстепенни обслужващи успоредни дъговидни улици със широчина 6 m. За постигането на оптимални наклони на улиците са следвани максимално хоризонталите на терена. Главната улица има директен излаз към междуселищния главен път, като връзката става през отредената зона „Тти“. Всяка от обслужващите улици е предвидено да завърши с тупик със широчина около 12 m. За обезпечаване на пешеходното движение са заложили тротоари със широчина 1,5 m. Така проектираната улична мрежа оформя осем на брой квартала, разделени на имоти с площ най-малко 600 m² и лице към улица най-малко 18 m. Предвидени са и два по-големи парцела с площ около 1200 m² в най-атрактивната, южна част на жилищния комплекс. В новообразуваните квартали се обособяват следните УПИ: в кв. 1 – 2 УПИ – „за обществено обслужване“; в кв. 2 – УПИ „за обществено обслужване и ТП“, УПИ „за парк за ежедневен отпих“ и 12 УПИ „за вилно строителство“; в кв. 3 – 7 УПИ „за вилно строителство“; кв. 4 – 20 УПИ „за вилно строителство“; в кв. 5 – УПИ „за обществено обслужване“ и 14 УПИ „за вилно строителство“; в кв. 6 – 14 УПИ „за вилно строителство“; в кв. 7 – 20 УПИ „за вилно строителство“ и в кв. 8 – 10 УПИ „за вилно строителство“.

Предложеното в плана застрояване е предимно свободно и е съобразено с постигането на най-добра гледка и изложение, които са от значение при последващо проектиране на жилищните сгради. В новообразуваните УПИ II-106,107, кв. 2 и УПИ I-107, кв. 3, по искане на възложителя, застрояването е свързано – редови къщи. В началото на комплекса са отредени три имота УПИ I-106,107, УПИ II-107, кв. 1 и УПИ I-106,107, кв. 2 „за обществено обслужване“ с предвидено изграждане на мултифункционални сгради за нуждите на обитателите. Такъв вид сграда е предвидена и в кв. 5 в границите на отредената зона Смф2.

Достъпът до комплекса на външни лица е ограничен посредством охрана и бариера, като е предвиден паркинг с 19 паркоместа. Отделно са проектирани и малки паркинги към другите обществени сгради. Паркирането на личните автомобили на живущите ще става в границите на всеки конкретен частен имот. За целта е предвидено разстояние на застрояването от уличната регулация 6 m.

Водоподаването е предвидено да се осъществи чрез реализиране на нова улична водопроводна мрежа DN Ø90 mm ПЕВП тръби по улиците, отредени за достъп до имотите, чието захранване се предвижда от съществуващ водопровод стомана Ø600 mm, преминаващ в североизточната част на имота, чрез водопровод Ø110 mm ПЕВП тръби в участъка на водовземането до О.Т. 19. Във всеки имот е предвидено изграждането на водомерен възел, разположен във водомерна шахта на разстояние до 2 m след влизане на СВО в регулацията на парцела. На сградното водопроводно отклонение е предвиден и тротоарен спирателен кран на 50 cm от тротоарния бордюр. В проекта се предвижда външно пожарогасене и монтиране на противопожарни хидранти. Битовите отпадъчни води от всеки имот ще се заустват във водоплътни изгребни ями, чиито обем и местоположение ще се доуточни на работна фаза. Предложените местоположения са съобразени с отстоянията от 3 m от регулационните граници на имотите и възможността за лесно почистване при необходимост.

Предвидено е изграждане на разделна канализация за следните два потока дъждовни води:

- Незамърсени дъждовни води от покривите на сградите и охранителните канали около улиците – чистите атмосферни води ще се използват за напояване на зелените площи или ще се отвеждат свободно към най-близкото повърхностно водно тяло;
- Дъждовни води от паркингите – дъждовните води от паркингите на жилищната зона ще се отвеждат през задържател на нефтопродукти към шест резервоара по 2 m³ всеки и след това ще се заустват в два водоплътни пластични резервоари с общ обем 60 m³. Същите ще бъдат разположени в зоната за обществено обслужване. Пластичните резервоари служат



като постоянна колекторна единица за отпадъчни води от площта на паркингите. Общият капацитет на резервоарите ще бъде достатъчен за улавянето на целия поток атмосферни води от площите на паркингите за период над един месец. Резервоарите ще се почистват периодично, като за целта ще се сключи договор с фирма притежаваща съответното разрешително и договор за последващо третиране на водите в ПСОВ.

В началото на главната улица в имот УПИ I-106,107, кв. 2 е предвидено изграждането на комплектен трансформаторен пост – БКТП 20/0,4/0,231 kV, оборудван с разпределителна уредба 20 kV и 2 бр. трансформатори 80 kVA с директен достъп от улицата. Съществуващите ел. стълбове на въздушния електропровод се демонтират и всички кабелни трасета се предвиждат подземно, като на пешеходните зони (тротоарите) се проектират ревизионни шахти с размери 900/900/1400 mm, като пред трафопоста е предвидена да се изгради една по-голяма шахта с размери 1500/2000/1400 mm.

Територията, предмет на плана не попада в границите на защитени зони по смисъла на Закона за биологичното разнообразие – защитени зони от мрежата „Натура 2000“. Най-близо разположената защитена зона е BG0000165 „Лозенска планина“ за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, приета от Министерски съвет с Решение № 122/02.03.2007 г., (ДВ, бр. 21/2007 г.), отстояща на около 680 м южно от обхвата на ПУП-ПРЗ.

поради следните мотиви:

1. С ПУП-ПРЗ се очертава рамката за развитие на инвестиционни предложения, които се отнасят към обхвата на Приложение № 2 на ЗООС, като характерът на конкретните обекти не предполага генериране на отпадъци и емисии, както и възникване на риск от инциденти, застрашаващи околната среда и човешкото здраве. Очакваното въздействие ще бъде незначително при строителните дейности, с локален характер, краткотрайно и обратимо във времето.
2. Настоящият план съобразява и не влиза в противоречие със съотносимите стратегии, планове и програми на регионално, общинско и национално ниво.
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. Реализирането на дейностите, свързани с плана не се очаква да доведат до задълбочаване на съществуващи и възникване на нови екологични проблеми.
5. Предвижданията на плана са в съответствие с нормативната уредба и не влизат в противоречие с целите по опазване на околна среда и човешкото здраве на национално ниво.
6. В представения доклад за екологична оценка е направен анализ на състоянието на компонентите на околната среда и очакваното въздействие върху тях, следствие реализацията на предвижданията на ПУП-ПРЗ. В резултат на извършените анализи, авторите на доклада са установили, че не се очакват съществени въздействия върху тях. При условие, че ПУП-ПРЗ не се реализира, територията би запазила сегашното си състояние непроменено, т.е. изоставени земеделски земи.
7. Реализирането на предвижданията на плана ще допринесе за устойчивото развитие на района, като основната му цел е адекватно устройване и регулиране на имотите с изграждане на жилищна зона от еднофамилни къщи за вилно строителство, обществено обслужване и озеленяване при осигуряване на здравословна и благоприятна среда и запазване на наличното природно наследство на основата на устойчиво управление и използване на околната среда.



8. Реализирането на предвижданията на ПУП-ПРЗ за изграждане на жилищна устройствена зона в землището на с. Лозен няма да бъде свързано със значителни въздействия върху околната среда. Теренът ще бъде използван за постоянно и сезонно ползване.
9. Резултатите от анализа и оценката на въздействие върху околната среда и човешкото здраве показват, че като цяло планът е ориентиран към осигуряване на устройствени условия за екологосъобразно развитие на територията, в т.ч.:
 - 9.1. Въздействието по отношение на атмосферния въздух ще бъде незначително по степен на въздействие с локален характер и краткотрайно – само по време на строителните дейности.
 - 9.2. Не се очаква въздействие върху качествено и количествено състояние на повърхностните и подземни води вследствие реализацията на плана.
 - 9.3. Реализирането на плана в предвидените очертания не би довело до замърсяване на почвата, до промяна в химичния състав и химичните ѝ свойства, до промяна на естественото плодородие на почвата в съседните на терена площи.
 - 9.4. В ПУП-ПРЗ е заложено над 60% озеленяване на по-голямата част от територията. Тези площи ще бъдат озеленени с трайна растителност и ще бъдат поддържани целогодишно, в резултат, на което потенциалният риск от площна водна ерозия ще намалее. Останалата площ, която не е озеленена ще бъде застроена, като това не предполага развитието на ерозионни процеси.
 - 9.5. Предвиденото основно жилищно строителство и нова инфраструктура не засягат земните недра и минералното разнообразие.
 - 9.6. Територията, предмет на ПУП-ПРЗ не попада в границите на защитени зони от Натура 2000. Най-близката защитена зона е „Лозенска планина“ с код BG0000165, отстояща на 680 м южно от обхвата на ПУП-ПРЗ. Имотите представляват необработваема, земеделска земя.
 - 9.7. Осъществяването на ПУП-ПРЗ ще окаже незначително отрицателно въздействие върху флората и фауната в района, тъй като обектът се намира под антропогенно влияние и представителите на фауната са се приспособили към околната среда, и съществено изменение в тяхното състояние не се очаква.
 - 9.8. Въздействието върху ландшафта в района на обекта ще бъде локално и постоянно, изразяващо се с промяна във визуалността му, като при реализирането на предвижданията на плана няма да се промени типа на основния ландшафт. Изграждането на един съвременен архитектурен облик с подходящо ландшафтно оформяне с растителност ще допринесе за хармоничното му включване в съществуващата ландшафтна среда.
 - 9.9. За територията, предмет на ПУП-ПРЗ липсват данни за наличен на обект с културно историческа значимост и не може да се очаква да има негативно въздействие.
 - 9.10. По време на строителството и експлоатацията на жилищната зона отпадъците ще се събират, извозват и третират съгласно установените нормативни изисквания, като се очаква да има незначителни отрицателни въздействия, които ще са краткотрайни, временни и локални.
 - 9.11. Осъществяването на ПУП-ПРЗ ще окаже незначително въздействие върху фоновите нива на шума в района.
 - 9.12. Направените анализи на факторите, имащи отношение към замърсяване на околната среда и човешкото здраве, налага извода, че по време на строителството и експлоатацията на обектите не се предполага нарушаване на хигиенните и екологични норми и изисквания. Това от своя страна дава основание да се заключи, че не са на лице обективни предпоставки за здравни рискове за населението на с. Лозен, вследствие реализацията на ПУП-ПРЗ.

- 9.13. В периода на реализация на дейностите, свързани с ПУП-ПРЗ, както и по време на експлоатацията на бъдещите обекти няма да има генериране на емисии и отпадъци, които да окажат значително отрицателно въздействие върху защитена зона „Лозенска планина“ (BG0000165).
10. В района на ПУП-ПРЗ са разпространени растения предимно от тревни и храстово-тревни местообитания и животни, които обитават открити тревни площи. Теренът, на който ще се реализира плана е сравнително отдалечен от типичните за защитените зони местообитания и редки видове.
11. В доклада за екологична оценка са препоръчани адекватни мерки за предотвратяване, намаляване и възможно най-пълно компенсиране на неблагоприятните последствия от реализирането на предвижданията на ПУП-ПРЗ.
12. В доклада за ЕО за предложението ПУП-ПРЗ липсва алтернативно решение. „Нулевата алтернатива“ е описание на настоящото състояние и последиците от него в случай, че предлаганият план не бъде осъществен. В конкретния случай при реализиране на нулева алтернатива би се запазило сегашното състояние и параметри на компонентите на околната среда.
13. Съгласно становища на Столична регионална здравна инспекция, изх. № 24-00-271/08.09.2016 г. и изх. № 38-00-262/12.05.2017 г. следва да се има предвид, че с реализацията на плана няма да се промени степента на въздействие и риска за човешкото здраве на територията на с. Лозен, свързани с шумово и прахово замърсяване.
14. Със свое Решение № 1-2/02.08.2017 г., Експертният екологичен съвет при РИОСВ – София предлага да бъде съгласуван горесцитирания ПУП-ПРЗ.

и при следните мерки и условия:

I. Условия и мерки за предотвратяване, намаляване или възможно най-пълно отстраняване на предполагаемите неблагоприятни последствия от осъществяването на ПУП-ПРЗ върху околната среда

1. Инвестиционни предложения/планове, програми или проекти, произтичащи от предмета на настоящото становище, за които се изисква провеждане на процедура по ОВОС/ЕО (по реда на глава шеста от ЗООС) с 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 компетентния орган 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 проекта на ПУП-ПРЗ.
3. По време на строителството на обектите в обхвата на ПУП-ПРЗ да не се допускат неорганизиран прахови емисии, като се извършва редовно почистване и оросяване на строителната площадка и технологичните пътища.
4. Да се предвидят мерки и дейности, които да доведат до недопускане излъчването на шум в околната среда над граничните стойности, определени в Наредба № 6 от 26.06.2016 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 шум върху здравето на населението (ДВ, бр. 64/200 г.).



5. При строителството на канализацията, изгребните ями и поставянето на резервоарите, включени в обхвата на плана, да се предприемат необходимите мерки за защита на подземните води от замърсяване.
6. В периода на бъдещото строителство, предвидено в плановете, да се поставят химически тоалетни, като се сключи договор с лицензирана фирма за почистването им.
7. При изготвянето на проекта за организация на работата да не се планират строителни площадки, временни пътища и лагери за машини и хора извън строителните площадки в рамките на ПУП-ПРЗ.
8. При реализирането и експлоатацията на обектите, предмет на ПУП-ПРЗ, да не се допуска замърсяване със строителни и битови отпадъци на района, включително и на териториите извън обекта.
9. Да се разработи и реализира проект за ландшафтно оформяне на свободните от застрояване площи, включващ запазване на съществуващите естествени тревни храстови и горски съобщества. При озеленяване в границите на отделните парцели да се използват подходящи местни дървесни и храстови видове и да 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). Използваните тревни смеси да бъдат съобразени с естествените тревни съобщества.

II. Мерки за наблюдение и контрол при прилагане на ПУП-ПРЗ

1. Възложителят да изготвя годишен доклад по наблюдението и контрола на въздействието от прилагането на ПУП-ПРЗ върху околната среда и здравето на хората, включително на мерките за предотвратяване, намаляване или отстраняване на екологичните щети в резултат от прилагането на плановете, който да представя в РИОСВ – София не по-късно от 1 юли на всяка следваща година.
2. Наблюдението и контролът на въздействията върху околната среда при прилагането на ПУП-ПРЗ да се извършват въз основа на следните мерки и индикатори:

№	Мерки по наблюдение и контрол	Индикатори	Периодичност на изпълнение	Отговорен орган за изпълнението/контрола
1.	Спазване степента на пречистване на отпадъчни води преди заустване	Индивидуални емисионни ограничения на показателите за качество на заустваните отпадъчни води	Годишно	Възложител/ РИОСВ – София/БДДР
2.	Опазване на повърхностни води, подземни води и почви	Регулярно почистване на водоплътните резервоари за събиране на потоците дъждовни води от паркингите и битово-фекални води.	Периодично	Възложител/ РИОСВ – София
3.	Опазване на почвите	Състояние на зелените площи, (cm) хумусен хоризонт	Годишно	Възложител
4.	Предпазване на почвата от	Наличие на ерозирали	Постоянен	Възложител/



	възникване на ерозионни процеси	участъци (m ²), (%) от застрашени участъци		РИОСВ – София
5.	Организирано и разделно събиране и извозване на отпадъците	Наличие на отпадъци на територията на ПУП след завършване на строителните работи, площ (m ²) или количество (m ³)	Периодично	Възложител/ РИОСВ – София
6.	Максимално запазване на съществуващата растителност и защита на местообитанията на територията на ПУП	Наличие на типичните за района хабитати след реализация на проекта	Постоянен	Възложител/ РИОСВ – София
7.	Оформяне на алеи и вътрешни пътища за транспортни средства; ограничено ползване на торове и хербициди	Наличие на утъпкване и замърсяване на горния почвен слой	Периодично	Възложител/ РИОСВ – София

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

Настоящото становище 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.

На основание чл. 88, ал. 4 от Закона за опазване на околната среда становището губи правно действие, ако в срок 5 години от влизането му в сила не е одобрен съответният план.

На основание чл. 88, ал. 5 от Закона за опазване на околната среда при промяна на възложителя и/или преди изменение на плана възложителят, съответно новият възложител уведомява своевременно компетентния орган по околна среда.

Становището 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 София-град по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

Дата... 17.08.2017г

РУМЯНА МАРИНОВА

За Директор на Регионална инспекция по околната среда и водите – София



