РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Министерство на околната среда и водите
Регионална инспекция по околната среда и водите – София

СТАНОВИЩЕ ПО ЕКОЛОГИЧНА ОЦЕНКА
№ СО – 02 – 03/2018 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* (Наредба за ЕО, ДВ, бр. 57/2004 г., изм. и доп.), § 12 от Преходните и заключителните разпоредби към Постановление № 336 от 29 декември 2017 г. за изменение и допълнение на нормативни актове на Министерския съвет, чл. 31, ал. 4 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

Екологична оценка на Подробен устройствен план – План за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) за поземлени имоти с идентификатори 11394.1798.3478, 11394.1798.3479 и 11394.1798.3481, м. „Владичино селище“, с. Владая, район „Витоша“, Столична община

Възложител: Л Господинова-Зард,
и „Еврогрийн“ ООД, ЕИК: 175087988, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Борис Димовски“ № 8, ет. 5, ап. 27

Характеристика на плана:
Обект на разработката е Подробен устройствен план – Плана за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) за поземлени имоти с идентификатори 11394.1798.3478, 11394.1798.3479 и 11394.1798.3481, м. „Владичино селище“, с. Владая, район „Витоша“, Столична община. Настоящият проект за ПУП-ПРЗ разглежда територия, изцяло разположена в землището на с. Владая, район „Витоша“, Столична община. В териториалния обхват на проекта на ПУП-ПРЗ влизат поземлени имоти с идентификатори: 11394.1798.3478, 11394.1798.3479 и 11394.1798.3481, м. „Владичино селище“, с. Владая, район „Витоша”, Столична община, представляващи три отделни неурегулирани поземлени имота. Съгласно Заповед № РА50-692/24.11.2016 г. на главния архитект на Столична община е разрешено изработването на плана, като основната му цел е създаване на един общ урегулиран поземлен имот, с осигурен достъп до него и възможност за застрояване. Начинът за урегулиране на имота е по имотните граници, при съобразяване на границите по кадастралната карта, в нов УПИ IV-3478,3479,3481, с обща площ 21334 м^2. Лицето (изход) към улица на новия УПИ е предвидено да се осигури по новопроектирана задънена улица, която се обвързва с действащата улична регулация. Съгласно ОУП на Столична община, имотите, предмет на плана попадат в устройствена зона с индекс Жм1*, определена за жилищна зона с малкоетажно застрояване в природна среда, със следните устройствени параметри: максимална плътност на застрояване 20 – 30%; макс. кинт 0,6 – 0,9; мин. озеленена площ 60 – 70%; макс. кота корниз 7 – 10 м. Теренът е предназначен за нискоетажно строителство на жилища предимно в зелена среда, като е възможно разполагането на

двадесет броя жилищни сгради с паркинги. За гостите на комплекса се предвижда самостоятелна сграда, където могат да ползват легловата база на хотелски принцип. Ще се изградят и спортни съоръжения – тенис корт и алея за велосипеди. Комплексът ще бъде с цялостно озеленяване, като ще бъдат предвидени и индивидуални дворове за всяка сграда.
Новообразуваното УПИ ще се захрани с вода от нов уличен водопровод ПЕВП Ф90, с начало при ул. „Кайлъка" (свързан с „Благунския водопровод"), минаващ по новообразуваната улица и стигащ до парцела, а трасето на новопроектираните водопроводи ще се разположи в уличното платно, успоредно и на отстояние 1,00 м от бордюрите. Общата дължина на новопроектираните улични водопроводи е приблизително 176 л.м.
Предвидена е разделна канализация – битова и дъждовна. На първи етап в имотите дъждовната вода ще се оттича гравитачно по терена. В случай, че Локалната пречиствателна станция за отпадъчни води (ЛПСОВ), предвидена за с. Владая, не бъде изградена и пусната в експлоатация до изграждането на селището, предмет на плана, битово-фекалните води следва да се отведат в локални (за обособената жилищна зона) пречиствателни станции. Предвид това част от пречистената вода може да се използва за напояване на зелените площи в жилищния комплекс, а при липсата на необходимост от напояване част от пречистените води ще се отвеждат посредством канализационна мрежа до клон 8, минаващ по ул. „Кайлъка" на новопроектираната канализационна мрежа.
Електроснабдяването ще се осъществи от нов трансформаторен пост (ТП) 20/0.4kV, 800kVA, разположен на регулационната линия на имота. Дължината на захранващото трасе е 277 м. В ТП ще се предвидят три броя кабелни линии, изпълнени чрез комплектно разпределително устройство 20 kV. За електрозахранване на обектите ще се ползват съществуващите електропроводни линии – ВЛ 20 kV, извод „Владая" и извод „Мърчаево", П/Ст „Княжево". Мястото на присъединяване на новия ТП е чрез нов стоманорешетъчен стълб.
Отоплението на жилищните сгради ще бъде изцяло с електрическа енергия, като не се предвижда ползването на твърди и/или течни горива за отопление. Осигуряването на топла вода също ще бъде от електрически бойлери. Именно при тези условия е определена и общата инсталирана електрическа мощност и е направено съгласуването с „ЧЕЗ Разпределение България" АД.
Територията, предмет на плана, не попада в границите на защитени територии, по смисъла на Закона за защитените територии, както и в границите на защитени зони по смисъла на Закона за биологичното разнообразие. Най-близо разположените защитени зони са: BG0000113 „Витоша" 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 (ДВ, бр. 21/2007 г.) и BG0000113 „Витоша" за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-763/2008 г. на министъра на околната среда и водите (ДВ, бр. 99/2008 г.), намиращи се на около 4 м североизточно от имот с идентификатор 11394.1798.3478.

поради следните мотиви:

1. Настоящият план съобразява и не влиза в противоречие със съотносимите стратегии, планове и програми на регионално, общинско и национално ниво.
2. 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.
3. Реализирането на дейностите, свързани с плана не се очаква да доведат до задълбочаване на съществуващи и възникване на нови екологични проблеми.

4. Предвижданията на плана са в съответствие с нормативната уредба и не влизат в противоречие с целите по опазване на околната среда и човешкото здраве на национално ниво.
5. Предвид липсата на значими източници на замърсяване на територията на с. Владая и липса на интензивен трафик в непосредствена близост до територията, предмет на плана, може да се приеме, че качеството на въздуха в района е добро. При реализиране на предвижданията на плана следва да се прилагат относимите мерки за ограничаване на $ФПЧ_{10}$ от актуализираната Програма за управление на качеството на атмосферния въздух на Столична община за периода 2015 – 2020 г.
6. По отношение на атмосферния въздух, не се очаква значително засягане на територии, както в границата на имота, така и в съседство, предвид, че с реализиране на намерението на ПУП-ПРЗ не се предвиждат организирани източници на емисии. Емисиите в периода на строителството са неорганизирани, дължащи се на работата на строителната и транспортна техника – ограничени по обхват и време.
7. ПУП-ПРЗ не попада в район с превишения на граничните стойности на шума, съответно плана не съдържа мерки за подобряване на акустичната обстановка в района на с. Владая.
8. Благоприятното местоположение на имотите и наличието на крайулично озеленяване с високостъблена растителност на юг-югозапад от тях, ограничава до незначителни нивата на шума от транспортния трафик в района.
9. Землището на с. Владая не попада в район със значителен потенциален риск от наводнение, предвид което Плана за управление на риска от наводнения не налага ограничения, мерки или допълнителни изисквания за ползването на имотите.
10. Реализацията на проекта няма да въздейства върху състоянието на повърхностните и подземни води в района тъй като в рамките на имотите и в близост няма учредени санитарно-охранителни зони.
11. Засягане на земните недра практически няма. Въздействието върху тях е незначително, по време на строителството и се свежда до дълбочината на фундиране на сградите, в рамките на строителното петно, като съобразявайки се с големия наклон на терена в проектната документация, не се очаква възникване на проблеми.
12. В рамките на процедурата по ЕО е направена оценка на степента на въздействие на ПУП-ПРЗ върху защитена зона BG0000113 „Витоша" за опазване на дивите птици обявена със Заповед № РД-763/28.10.2008 г. на министъра на околната среда и водите (ДВ, бр. 99/2008 г.) и защитена зона BG0000113 „Витоша" 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.). Изготвеният Доклад за оценка на степента на въздействие (ДОСВ) е оценен положително и е предоставен за обществен достъп по смисъла на чл. 25 от Наредбата за ОС, като в рамките на едномесечния срок не са постъпили писмени мотивирани становища от заинтересовани лица.
13. След анализа на изложената в ДОСВ информация и представените данни за плана е направено заключението, че същият няма вероятност да окаже значително отрицателно въздействие върху природни местообитания, популации и местообитания на видове, представляващи предмет и цел на опазване в защитените зони, поради следните мотиви:
    13.1. В екологичната част на плана са предложени общи мерки за предотвратяване, намаляване и възможно отстраняване на неблагоприятните въздействия при прилагането на плана, както и конкретни смекчаващи мерки, засягащи защитени зони BG0000113 „Витоша".
    13.2. На база на представената информация за други планове, програми, проекти и инвестиционни предложения, които са съществуващи и/или в процес на разработване и одобряване, и извършените анализи е направено заключение,

че не се очакват отрицателни кумулативни въздействия върху предмета и целите на опазване на защитени зони BG0000113 „Витоша";

13.3. Въз основа на резултатите от изготвената прогнозна оценка на евентуалните значителни отрицателни въздействия върху околната среда при прилагането на плана от авторите на докладите са препоръчани съответни мерки за намаляване, предотвратяване или възможно най-пълно отстраняване на предполагаемите неблагоприятни последствия от прилагането на плана върху околната среда.

14. По време на теренните проучвания в изследвания район (150 м около границите на имотите) са установени 8 хабитата, класифицирани според EUNIS (Davies et al. 2004), от които само един е включен в Приложение 1 на ЗБР и е предмет на опазване в зоната.

15. В изследвания район попада едно местообитание с консервационна значимост – 9170 Дъбово-габърови гори от типа Galio-Carpinetum, което е предмет на опазване в ЗЗ „Витоша". Полигонът, установен в изследваната територия, не попада в границите на ПУП-ПРЗ. Минималното отстояние на границите на разглежданите имоти до границата на полигона е 3,5 м.

16. Характерът на инвестиционното предложение – застрояване с максимална височина 10 м, не предполага бариерен ефект за птици и прилепи, поради малката си височина и високата мобилност на тези групи.

17. Не се засягат местообитания, които биха могли да изпълняват биокоридорна функция за наземните видове гръбначни животни. Като потенциален биокоридор за тази група може да се разглежда р. Бистрата, югозападно от разглежданите имоти, която обаче е извън границите на ПУП-ПРЗ. Бариерният ефект ще е незначителен, изразяващ се в принудително заобикаляне на обекта от индивидите на наземните видове гръбначни животни.

18. Районът в който ще се реализира жилищната зона е антропогенно повлиян – в непосредствена близост е урбанизираната зона на с. Владая. В обхвата на ПУП-ПРЗ не са установени уникални или естествени ландшафти с консервационно значение. Ландшафтът в района е вторичен ливаден, като чувствителността му е сравнително ниска.

19. Въздействието върху растителната и почвената покривка ще бъде в рамките на строителните петна за сградите. Въздействието върху почвите е обратимо – хумусът ще бъде отнет разделно и съхранен по подходящ начин до края на строителството, след което ще бъде използван за свободните от строителство площи.

20. Отпадъци ще се генерират в резултат на строителството и експлоатацията на обектите, като не се очаква значително засягане, нито въздействие от образуваните отпадъци, върху имотите предмет на плана и извън тях.

21. Реализирането на ПУП-ПРЗ няма да доведе до задълбочаване на съществуващи (в т.ч. потенциални) екологични проблеми за района, нито ще доведе до възникване на нови такива.

22. 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. земеделски земи – ливади.

23. 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.

24. В доклада за ЕО за предложения 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 компонетите на околната среда.

25. Със свое Решение № I-3/27.07.2018 г., Експертният екологичен съвет при РИОСВ – София предлага да бъде съгласуван горецитирания 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 одобрят 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 заложени в проекта на ПУП-ПРЗ.
3. В случай на изграждане на ЛПСОВ, при работното проектиране следва да се конкретизират капицитетът и технологичният режим на ЛПСОВ, техният брой и видът на събирателните резервоари за пречистена вода.
4. По време на строителството на обектите в обхвата на ПУП-ПРЗ да не се допускат неорганизирани прахови емисии, като се извършва редовно почистване и оросяване на строителната площадка и технологичните пътища.
5. В периода на бъдещото строителство, предвидено в плановете, да се поставят химическите тоалетни, като се сключи договор с лицензирана фирма за почистването им.
6. 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.
7. 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.
8. При проектирането и изпълнението на ландшафното оформяне да не се използват инвазивни видове – Ailanthus altissima, Robinia pseudoacatia, Amorpha fruticosa, Fallopia japonica, Gleditsia triacanthos, Pueraria lobate и др.
9. Строителството да започне извън размножителния период на трите вида грабливи птици, предмет на опазване в зоната – Accipiter gentilis, Accipiter nisus и Buteo buteo, за които възможно безпокойство в гнездовите местообитания (15 април – 10 август). Строителството може да започне в този период единствено ако в дните непосредствено преди това е извършен орнитологичен мониторинг, доказващ липсата на гнездене в периметър до 150 м (100 м за обикновения мишелов) от границите на строителната площадка. Методиката за мониторинга и самия мониторинг да се извърши от експерт орнитолог/орнитолози. Методиката да бъде предварително одобрена от компетентния орган.
10. Да не се допуска унищожаване на растителност в границите на ЗЗ „Витоша“.

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 отсртаняване

на екологичните щети в резултат от прилагането на плана, 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 на устройствените параметри заложени в ПУП	Макс. плътност на застр., % Макс. Кинт, Мин. Озеленена площ, % Макс. Кота корниз, м	Постоянно	Столична община
2.	Опазване на почвите	Състояние на зелените площи, (см) хумусен хоризонт	Годишно	Възложител
3.	Предпазване на почвата от възникване на ерозионни процеси	Наличие на ерозирали участъци ($м^2$), (%) от застрашени участъци	Постоянен	Възложител/ РИОСВ – София
4.	Организирано и разделно събиране и извозване на отпадъците	Наличие на отпадъци на територията на ПУП след завършване на строителните работи, площ ($м^2$) или количество ($м^3$)	Периодично	Възложител/ РИОСВ – София
5.	Максимално запазване на съществуващата растителност на територията на ПУП	Наличие на типичната дървесна растителност след реализацията на проекта %	Постоянен	Възложител/ РИОСВ – София
6.	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

подзаконови нормативни актове и не може да служи като основание за отпадане на отговорността съгласно действащата нормативна уредба.

На основание чл. 88, ал. 6 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. 7 при промяна на възложителя и/или преди изменение на плана възложителят, съответно новият възлижител 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 01.08.2018 г.

ИНЖ. ИРЕНА ПЕТКОВА
Директор на Регионална инспекция по околната среда и водите – София