



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите – София

РЕШЕНИЕ № СО – 283 – ПР/2013 г.

за преценяване на необходимостта от извършване на оценка на въздействието върху околната среда

На основание чл. 93, ал. 1, т. 1, ал. 3 и 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 6 от Закона за биологичното разнообразие (ЗБР), чл. 40, ал. 4 във връзка с чл. 2, ал. 1, т. 1 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 и по Приложение № 1 и 2 (част Б) 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 оценка на въздействието върху околната среда за инвестиционно предложение „Смяна на предназначението на хотел Н = 25 м с ПГ и открит паркинг в офис сграда с ателиета, магазин, бар-клуб, фитнес, подземен гараж и открит паркинг” и “Уличен водопровод ф 90 и уличен канал ф 300 до СВО и СКО за офис сграда” в УПИ II, кв. 17, м. „Младост 2”, р-н „Младост”, гр. София, което **няма вероятност** да окаже значително отрицателно въздействие върху природни местообитания, популации и местообитания на видове, предмет на опазване в защитени зони

възложител: „СИЕНИТ ИНВЕСТ” ООД

Кратко описание на инвестиционното предложение: Инвестиционното предложение е във връзка със смяна на предназначението на хотел Н = 25,00 м с подземен гараж и открит паркинг в офис сграда с ателиета, магазин, бар-клуб, фитнес, подземни гаражи и открит паркинг, и уличен водопровод ф 90 и уличен канал ф 300 до СВО и СКО за офис сградата в УПИ II-за офиси, магазини и хотел, кв. 17а, м. „Младост 2”, район „Младост” (идентичен с имот с идентификатор 68134.4090.1311, по предходен план УПИ II-3407, кв. 16), гр. София, с площ на имота 2959 м².

Сградата, която е била с предназначение за хотел съдържа десет етажа /последният е подпокривен/ и два сутерена. Основният подход е от югозапад, където е разположен и главния вход за посетители. От север има служебен вход и още един вход за улеснение на посетители в неравносложно положение. Застроената площ (ЗП) на сградата е 438,31 м². Разгънатата застроена площ (РЗП) е 5026,16 м², в това число площ на сутерени на коти -5,40 м и -2,70 м – 1081,98 м². В сградата ще бъдат обособени: офиси – 6 бр. със ЗП общо 1100 м²; ателиета – 5 бр.; магазин - 1 бр. (300 м²); администрация на магазин – 1 бр. (200 м²); фитнес – 1 бр; бар-клуб с 12 бр. места за посетители.

На северозапад ще бъде осигурен открит охраняем паркинг с 12 бр. паркоместа. На партера /кота +2,00/ е разположен приемен блок на хотела – рецепция, стълбищна клетка и асансьори. В непосредствена функционална връзка към фойето са разположени зала за закуска и ресторант с



кухненски блок към него, санитарни възли и помещение за персонал /на кота 0,00/ и конферентен блок, лоби бар и администрация /на кота +3,40/. На кота -2,70 са предвидени бар-клуб със съответните обслужващи помещения, фитнес с парна баня, сауна, съблекални, складове към кухнята и санитарни възли.

На кота -5,40 има подземен паркинг, абонатна станция, машинно помещение и технически помещения. Достъпът до подземните нива ще се осъществява през сутерените на съседната сграда, разположена в същия парцел и собственост на същия възложител.

На втори, трети, четвърти и пети етажи са били предвидени хотелски стаи /по 11 на етаж/ и камериерски помещения. На шести, седми и осми етажи по 9 стаи и един апартамент на етаж и камериерски офиси. На девети, подпокривен етаж – 3 стаи и един апартамент. Общо броят на стаите възлизат на 74, а на апартаментите – 4.

В архитектурно отношение няма промяна на двете сутеренни нива на коти -5,40 м и -2,70 м. На кота -5,40 м е разположен подземен гараж с 14 броя паркоместа, а на кота -2,70м – бар-клуб с 12 броя места, фитнес и технически помещения. Тези помещения са предвидени и в първоначално одобрения проект.

Промените, които ще се извършат се отнасят до прекомпиране на вътрешни преградни стени и смяна на предназначението на помещенията, и засягат всички нива от кота $\pm 0,00$ м.

Предвижда се помещенията на кота 0,00/+2,00 /ресторант с кухненски блок/ де се преустроят в магазин за промишлени стоки с три зали, склад и санитарен възел, а помещенията на кота +3,40 /конферентни зали с бар/ да се преустроят в администрация за магазина със склад и санитарен възел.

Фоайето на кота +2,00 м ще се прегради със стена 25 см, като по този начин ще се обособи фоайе към офисите и зала за магазина. Така ще се осигури самостоятелен вход за офисните етажи от кота +6,25 м до кота +26,20 м.

Хотелските етажи на коти +6,25 м; +9,10 м; +11,95 м; +14,80 м; +17,65 м и +20,50 м ще се обособят като офисни с по един самостоятелен офис на всеки етаж.

На кота +23,35 м хотелските стаи стават четири броя самостоятелни ателиета, а на кота +26,20 м ще се обособи едно ателие. Осигурените паркоместа с преработения проект са общо 26 броя, от които 14 броя в подземния паркинг и 12 броя на открития паркинг.

Водоснабдяването ще се осъществи чрез изграждане на нов уличен водопровод с дължина 93,32 м и диаметър $\phi 90$ мм по улица О.Т.47-О.Т.48 от съществуващ водопровод $\phi 160$ мм ПЕ, находящ се по задънена улица /О.Т.47-О.Т.47а-О.Т.47б/.

Отводняването ще стане чрез изграждане на уличен канал от PVC тръби с дължина 100,99 м и диаметър $\phi 300$ мм, с начална върхова ревизионна шахта – СКО на УПИ по улицата в източна посока на О.Т.47 и заустване в съществуващ уличен канал $\phi 40$ см, находящ се по задънена улица /О.Т.47-О.Т.47а-О.Т.47б/.

Захранването с електроенергия ще се осъществи чрез кабели НН, съгласно предварителен договор за присъединяване на потребители към разпределителната електрическа мрежа с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД.

Отоплението на обекта и захранването му с топла вода се предвижда да се осъществява централно от ТЕЦ, по договор с „Топлофикация София“ АД, чрез изграждане на присъединителен топлопровод с дължина 8,2 м, 2 $\phi 76/140$ мм с точка на присъединяване от съществуващ топлопровод 2 $\phi 323/450$ и абонатна станция.

Инвестиционно предложение попада в обхвата на Приложение № 2, т. 10, буква „б“ към ЗООС и съгласно чл. 91, ал. 1, т. 1 от същия закон подлежи на преценяване на необходимостта от извършване на ОВОС. Съгласно чл. 93, ал. 3 от ЗООС, компетентен орган за вземане на решение е Директорът на РИОСВ – София.

Инвестиционното предложение не засяга обекти от Националната екологична мрежа, а именно защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии (ЗЗТ) и защитени зони от мрежата „Натура 2000“, определени съгласно ЗБР. Най-близко разположените до имота зони от Националната екологична мрежа са: защитена зона за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна „Витоша“ с идентификационен код (BG0000113), приета с Решение №

122/02.03.2007 г. на Министерски съвет (ДВ, бр. 21/2007 г.) и защитена зона за опазване на дивите птици „Витоша“ (BG0000113), обявена със Заповед № РД-763/28.10.2008 г. на Министъра на околната среда и водите (ДВ, бр. 99/2008 г.). Границата на зоните отстои на повече от 1,15 км южно от имота, обект на инвестиционното предложение.

Съгласно разпоредбите на чл. 2, ал. 1, т. 1 от Наредба за ОС, инвестиционното предложение подлежи на оценка за съвместимостта му (ОС) с предмета и целите на опазване на описаните по-горе защитени зони, като съгласно чл. 31, ал. 4 от ЗБР и чл. 38 от същата наредба, процедурата по ОС се извършва чрез процедурата по ОВОС.

Предвид, че инвестиционното предложение, както само по себе си, така и във взаимодействие с други планове, програми и инвестиционни предложения, няма вероятност да окаже значително отрицателно въздействие върху природни местообитания, популации и местообитания на видове, представляващи предмет на „Витоша“ с идентификационен код (BG0000113) и във връзка с чл. 40, ал. 4 от Наредба за ОС, с настоящото решение се преценява да не се извършва оценка за степен на въздействие върху защитените зони от екологичната мрежа „Натура 2000“.

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 предложение предвижда реконструкция, пристрояване, смяна на предназначението на хотел с подземен гараж и открит паркинг в офис сграда с ателиета, магазин, бар-клуб, фитнес, подземен гараж и открит паркинг и уличен водопровод ф 90 и уличен канал ф 300 до СВО и СКО за офис сграда, което не предполага съществени въздействия върху компонентите и факторите на околната среда.
2. Поради същността на предвидените в инвестиционното предложение дейности, не се очаква реализирането и експлоатацията на обекта да доведе до натрупване на отрицателни въздействия (кумуляция) от антропогенна дейност по границата на защитени зони „Витоша“ (BG0000113), в резултат от реализацията на инвестиционното предложение.

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:

1. Инвестиционното предложение ще бъде реализирано в УПИ II-за офиси,магазини и хотел, кв. 17а, м. „Младост 2“, район „Младост“(идентичен с имот с идентификатор 68134.4090.1311, по предходен план УПИ II-3407, кв. 16), гр. София, като имотът е вече антропогенно повлиян.
2. Районът, предмет на инвестиционното предложение, не се третира като чувствителна зона или територия в екологичен аспект и при ползването на обекта няма да се наложи спазването на определени задължителни норми, изисквания или налагане на ограничения. Около територията на инвестиционното предложение и в близост до нея няма други обекти, които са важни или чувствителни от екологична гледна точка, например влажни зони, водни течения или други водни обекти.

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

1. Инвестиционното предложение не засяга защитени територии по смисъла на ЗЗТ, както и защитени територии на единични и групови паметници на културата, определени по реда на Закона за паметниците на културата и музеите.

2. Реализацията на обекта няма да засегне пряко природни местообитания и местообитания на видове от флората и фауната, представляващи предмет на опазване в защитени зони.

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

1. Съгласно становище на Столична регионална здравна инспекция, с изх. № 32-00-690/23.10.2013 г., с реализацията на инвестиционното предложение степента на очаквания здравен риск не се променя.
2. Характерът на инвестиционното предложение не предполага оказване на негативно въздействие върху качеството на атмосферния въздух в района.
3. Изпълнението на обекта не е свързано с рискове от замърсяване или увреждане на повърхностни и подземни води. Водоснабдяването на сграда ще се осъществява посредством водопроводна връзка от съществуващия уличен водопровод. Битово-фекалните отпадъчни води от обекта ще се отвеждат в градската канализация.
4. На обекта не се предвиждат дейности по обезвреждане и/или оползотворяване на отпадъци, а само и единствено временно съхраняване.

V. Обществен интерес към предложението за строителство, дейности или технологии:

Възложителят, в изпълнение на чл. 6 от Наредбата за ОВОС, е предоставил копие от информацията за преценяване на необходимостта от ОВОС за инвестиционното предложение на Столична община – район „Младост“. С писмо Рег. № ЕО-0300-32/21.10.2013 г., кметът на район „Младост“ удостоверява, че инвестиционното предложение е поставено на електронната страница и на информационното табло на района, и в законоустановения срок не са постъпили възражения относно реализирането на инвестиционното предложение.

ПРИ СПАЗВАНЕ НА СЛЕДНОТО УСЛОВИЕ:

За хладилните/климатични инсталации, съдържащи над 3 кг хладилен агент, разположени на територията на площадката, възложителят да води досие/документация за инсталациите съдържащи флуорирани парникови газове и вещества, които нарушават озоновия слой, съгласно приложение № 3 към чл. 30 от Наредбата за установяване на мерки по прилагане на Регламент (ЕО) 842/2006 относно някои флуорирани парникови газове (ДВ, бр. 3/13.01.2009 г., изм.) и Приложение № 1 към чл. 5 от Наредбата за установяване на мерки по прилагане на Регламент (ЕО) 1005/2009 относно веществата, които нарушават озоновия слой (ДВ, бр. 2/07.01.2011 г.).

Настоящото решение се отнася само за конкретното заявено предложение и в посочения му капацитет.

Настоящото решение не отменя задълженията на възложителя за изпълнение на изискванията на Закона за опазване на околната среда, 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. 93. ал. 6 от ЗООС при промяна на инвестиционното предложение „Смяна на предназначението на хотел Н = 25 м с ПГ и открит паркинг в офис сграда с ателиета, магазин, бар-клуб, фитнес, подземен гараж и открит паркинг“ и “Уличен водопровод ф 90 и уличен канал ф 300 до СВО и СКО за офис сграда” в УПИ II, кв. 17, м. „Младост 2”, р-н „Младост”, гр. София, на възложителя или на някое от обстоятелствата, при които е било издадено настоящото Решение, възложителят/новият възложител трябва

да уведоми РИОСВ – София своевременно, но не по-късно от 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.

На основание чл. 93. ал. 7 от Закона за опазване на околната среда, Решението губи правно действие, ако в срок 5 години от датата на издаването му не е започнало осъществяването на инвестиционното предложение.

Дата 26.11.2013

ИНЖ. ИРЕНА ПЕТКОВА

Директор на Регионална инспекция по околната среда и водите – София