



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите –София

РЕШЕНИЕ № СО – 186 – ПР/2015 г.

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

На основание чл. 93, ал. 1, т. 2, 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, извършена проверка на място (констативен протокол № ПД-Вл.В-04/26.06.2015 г.), както и получено становище от Столична регионална здравна инспекция

РЕШИХ

да не се извършва оценка на въздействието върху околната среда за инвестиционно предложение „Многофункционален офисен и жилищен комплекс с училище и парк – етапно изпълнение” в УПИ I-1510,1444 и УПИ III-1510, кв. 4, м. „Малинова долина – Бункера – I етап”, район „Витоша”, Столична община, което **няма вероятност** да окаже значително отрицателно въздействие върху природни местообитания, популации и местообитания на видове, предмет на опазване в защитени зони

възложител: „СОФИЯ ПАРК” АД, ЕИК: 175255708, представлявано от Атанас Стоянов Гаров – представител, седалище и адрес на управление: гр. София 1166, район „Витоша”, ж.к. София парк, Търговска зона, бл. 16 Б, ет. 3, офис 7

Кратко описание на инвестиционното предложение: Предвижда се промяна на инвестиционните намерения от страна на възложителя, като проектът за обект: „Търговски комплекс, трафопост и подземни гаражи – етап I” в УПИ I-1510,1444 и УПИ III-1510, кв. 4, м. „Малинова долина – Бункера – I етап”, район „Витоша”, гр. София, за който има издадено и влязло в сила разрешение за строеж ще бъде изменен съгласно изискванията на чл. 154, ал. 5 от ЗУТ в проект за „Административен комплекс със смесена функция”. Проектът обхваща преработка на „Търговски комплекс и офис сгради” в „Многофункционален офисен и жилищен комплекс с училище и парк – етапно изпълнение”. По данни на възложителя новата инвестиционна инициатива включва обособяване на затворен комплекс с четири нови офис сгради с административна и търговска функция, свързани с подземни паркинги, офис кула с административна и обслужваща функция, сграда с обслужващи функции (ресторанти, кафенета, магазини и др.), нови жилищни кули, училище и жилищен комплекс с ниско застрояване – еднофамилни и многофамилни сгради. Съгласно изискванията от страна на инвеститора, построяването на комплекса ще се раздели в четири основни етапа:

- Етап I: Изграждане на инфраструктурата, необходима за обслужване на комплекса. Обхвата на тази фаза включва основно западната част на имота. Ще се стартира с изграждане на ниските жилищни сгради – еднофамилни къщи и апартаментни блокове (многофамилни



сгради). Включени са и изграждането на западните две офис сгради – Офис сграда 1 и Офис сграда 2 и прилежащите им подземни нива. Към тази фаза ще се включи и изграждането на Офис сграда 3 до кота +0.00. За цялостното функциониране на комплекса на фази, ще се изгради и част от парковата зона и благоустройствените мероприятия;

- Етап II: Тази фаза включва изграждането на Офис сграда 3, Офис сграда 4 и доизграждане на парковата зона и прилежащите благоустройствени мероприятия;

- Етап III: Обхваща изграждането на Офис кулата, жилищните кули и прилежащата обслужваща сграда;

- Етап IV: Обхваща изграждането на сграда за обществено обслужване – училище.

В непосредствена близост до площадката на обекта има цялостно изградена инженерна и пътна инфраструктура. Проектирането, изграждането и експлоатацията на комплекса ще бъде съобразено с изградената в близост до имота инженерна инфраструктура, в т.ч. водопроводна и канализационна мрежи, трафопостове и пътища. Допълнително ще бъдат изградени само необходимите вътрешни автомобилни алеи, паркоместа, тротоари и др. В района има съществуваща водопроводна и канализационна мрежа и за обекта има сключени предварителни договори за присъединяване към ВиК мрежата на „Софийска Вода” АД. Битовите отпадъчните води ще се отвеждат в отклонения на градската канализационна система. В района на комплекса има съществуваща газопреносна мрежа и за обекта има сключен предварителен договор за присъединяване. В района има съществуваща електропреносна мрежа и за обекта има сключен предварителен договор за присъединяване. За отопление и климатизация са предвидени термопомпени агрегати и климатични инсталации на директно изпарение (VRF/VRV).

За инвестиционно предложение „Административно търговски комплекс”, в.з. „Малинова долина – Бункера – I етап”, в землището на кв. Симеоново, район „Витоша”, Столична община, местоположение: поземлени имоти 1424, 1444 и 1510 кадастрален лист 723, 724, 740 и 741 в землището на кв. Симеоново, с обща площ 155965 м² и обособяване на УПИ I-1424, 1510 и УПИ II в кв. 3 и УПИ I-1510, 1444, УПИ II-1510 и УПИ III-1510, кв. 4, с възложител „Булком Витоша” ЕООД е проведена процедура по преценяване на необходимостта от ОВОС и е постановено Решение № СО – 248 – ПР/2005 г. на Директора на РИОСВ – София да не се извършва ОВОС.

Според представената информация, настоящото инвестиционно предложение е свързано с изграждане на многофункционален офисен и жилищен комплекс с училище и парк. На база предоставената с уведомлението информация, инвестиционно предложение самостоятелно попада в обхвата на Приложение № 2, т. 10, буква „б” към ЗООС, но предвид горното следва да се разглежда като изменение и разширение и съгласно чл. 93, ал. 1, т. 2 от същия закон подлежи на преценяване на необходимостта от извършване на ОВОС.

Съгласно чл. 93 ал. 3 от ЗООС, компетентен орган за произнасяне с 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 разположени до територията на обекта са: защитена зона за опазване на дивите птици „Витоша”, с идентификационен код BG0000113, обявена със Заповед РД-763/28.10.2008 г. на Министъра на околната среда и водите (ДВ, бр. 99/2008 г.) и 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.). Границата на зоните отстои на повече от 1,65 km южно от обекта.

Съгласно разпоредбите на чл. 2, ал. 1, т. 1 от Наредбата 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. 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 опазване в защитени зони BG0000113 „Витоша“ и във връзка с чл. 40, ал. 4 от Наредбата за ОС, с настоящото решение се преценява да не се извършва оценка за степен на въздействие върху гореописаните защитени 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 преработка на „Търговски комплекс и офис сгради“ в „Многофункционален офисен и жилищен комплекс с училище и парк – етапно изпълнение“ в урбанизирана среда, 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 му да доведе до натрупване на отрицателни въздействия (кумуляция) от антропогенна дейност в границата на защитени зони BG0000113 „Витоша“.
3. Инвестиционното предложение не е свързано с добив и директна експлоатация на природни ресурси.
4. Рискът от инциденти при реализацията на инвестиционното предложение е свързан основно с неспазване на правилата за безопасност при работа.

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:

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. Инвестиционното предложение ще се реализира в урбанизирана среда в близост до цялостно изградена инженерна и пътна инфраструктура.

2. Съгласно становище на Столична регионална здравна инспекция, с изх. № 32-00-319/27.08.2015 г., с реализацията на инвестиционното предложение степента на очаквания здравен риск не се променя.

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

1. Съгласно изискванията на чл. 4, ал. 2 от Наредбата за ОВОС възложителят е уведомил кмета на район „Витоша“ за инвестиционното си предложение с уведомление рег. № 7000-1320/03.07.2015 г. С писмо, рег. № 7000-1320/1/24.07.2015 г., районната администрация удостоверява, че е осигурен обществен достъп до обявата чрез поставяне на информационното табло на район „Витоша“ на 08.07.2015 г., като в законоустановения срок няма постъпили писмени и устни становища по инвестиционното предложение.
2. Възложителят, в изпълнение на чл. 6, ал. 9 от Наредбата за ОВОС, възложителят е предоставил копие от информацията по Приложение № 2 към същата наредба на кмета на район „Витоша“ (вх. № 7000-1656/14.08.2015 г.). С писмо, рег. № 7000-1656/1/31.08.2015 г., районната администрация удостоверява, че е осигурен обществен достъп до обявата чрез поставяне на информационното табло на район „Витоша“ на 14.08.2015 г., като в законоустановения срок няма постъпили писмени и устни становища по инвестиционното предложение.
3. До постановяване на настоящото решение в РИОСВ – София няма депозирани писмени жалби, възражения и становища срещу реализацията на инвестиционното предложение.

ПРИ СПАЗВАНЕ НА СЛЕДНИТЕ УСЛОВИЯ:

1. Да се предприемат мерки за ограничаване на неорганизираните прахови емисии по време на строителните работи, като се извършва редовно почистване и оросяване на площадката.
2. Да се определят местата за временно съхранение на земните маси, генерирани по време на изкопните работи.
3. Да се спазват изискванията на чл. 43 от Закона за опазване на околната среда. Хумусът от терена да бъде иззет, депониран и оползотворен в съответствие с изискванията на Наредба № 26 за рекултивация на нарушени терени, (ДВ, бр. 89/22.10.1996 г., изм.).
4. За хладилните/климатични инсталации, съдържащи над 5 t CO₂ еквивалент хладилен агент, разположени на територията на площадката, възложителят да води досие/документация, съгласно чл. 6 от Регламент (ЕО) 517/2014 на Европейския парламент и на съвета от 16 април 2014 г. за флуорсъдържащите парникови газове и за отмяна на Регламент (ЕО) № 842/2006, като формата на същото е 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.).
5. За операторите на оборудването, изброено в чл. 4, параграф 2, букви а) — г) от Регламент (ЕО) 517/2014 на Европейския парламент и на съвета от 16 април 2014 г. за флуорсъдържащите парникови газове и за отмяна на Регламент (ЕО) № 842/2006, съдържащо флуорсъдържащи парникови газове в количества от 500 t CO₂ еквивалент или повече, трябва да гарантират, че оборудването е снабдено със система за откриване на течове, която предупреждава оператора или дружеството по поддръжката за всеки теч.
6. Отпадъците, образувани при реализацията на инвестиционното предложение и генерирани при започване на дейността на дружеството да се предават съгласно изискванията на чл. 8, ал. 1 от Закона за управление на отпадъците (ЗУО).
7. Да се извърши класификация при генериране на отпадъци от дейността на дружеството по реда на чл. 7, ал. 1 от Наредба № 2 за класификация на отпадъците (ДВ, бр. 66/2014 г.).

8. Възложителят да изготви план за управление на строителните отпадъци, съгласно чл. 11, ал. 1 от ЗУО.

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 подзаконowi 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 инвестиционно предложение „Многофункционален офисен и жилищен комплекс с училище и парк – етапно изпълнение” в УПИ I-1510,1444 и УПИ III-1510, кв. 4, м. „Малинова долина – Бункера – I етап”, район „Витоша”, Столична община, 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 04.11.2015г

ИНЖ. ИРЕНА ПЕТКОВА

Директор на Регионална инспекция по околната среда и водите – София