



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите – Варна

РЕШЕНИЕ № ВА-45/ЕО/2014 г.

за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка

На основание чл. 85, ал. 4 и ал. 5 от Закона за опазване на околната среда (ЗООС), и съгласно чл. 14, ал. 2 от Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми (Наредбата за ЕО), чл. 31, ал. 6 от Закона за биологичното разнообразие (ЗБР) и чл. 37, ал. 4 от Наредба 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 (Наредбата за ОС), по представената от възложителя писмена информация по чл. 8, ал. 1 и 2 от Наредбата за ЕО и получени становища на: Регионална здравна инспекция – Варна с изх. № ДОЗ-05943/20.08.2014 г.; Басейнова дирекция за управление на водите в Черноморски района изх. № 05-09-116/2/05.08.2014 г. и Национален институт за недвижимо културно наследство изх. № 0400-173/06.08.2014 г.,

РЕШИХ

да не се извършва екологична оценка на проект за Подобен устройствен план – План за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) за ПИ №№: 10135.2043.35; 10135.2043.41; 10135.2043.272; 10135.2043.273; 10135.2043.274; 10135.2043.275; 10135.2043.276; 10135.2043.277; 10135.2043.278; 10135.2043.279; 10135.2043.280; 10135.2043.281; 10135.2043.282; 10135.2043.283; 10135.2044.27, 10135.2044.28, 10135.2043.200, 10135.2043.192 и 10135.2043.199, по КВС "Виница", местност "Перчемлията", гр. Варна, при прилагането на който няма вероятност да се окаже значително отрицателно въздействие върху околната среда и човешкото здраве

Възложител: "Агросън" ЕООД

Седалище и адрес на управление: гр.Стара Загора, кв."Кольо Ганчев", Агроцентър, ЕИК 130962645

Управител на фирмата: Добринка Йорданова

Характеристика на плана:

В съответствие с предвижданията на ОУП на община Варна възложителят възнамерява да развие комплекс от сгради с жилищно и обществено-обслужващо предназначение, разположени в имоти негова собственост. За осъществяването на тези инвестиционни намерения е изработен проект на ПУП-ПРЗ за имотите.

Към момента на изработването на проекта на ПУП-ПРЗ възложителят прогнозира следната етапност:



- **Етап I**

Проектиране и изграждане на обекти в УПИ за комплексно жилищно застрояване (зона Жкн): УПИ IX-281, УПИ VI-275, УПИ V-274 и УПИ VI-278. Обособяване на УПИ I-35 (зона Жкн) за локално пречиствателно съоръжение съобразено с прогнозното натоварване на територията в обхвата на плана и други обекти на техническата инфраструктура. Проектиране и изграждане на трафопост в УПИ II-35 (зона Жкн) за осигуряване на електрозахранване на новопроектираните обекти, включени в I етап на реализацията. Проектиране и изграждане на резервоар за питейна вода в УПИ V-23 (зона Смф2) за осигуряване на водоснабдяване на новопроектираните обекти, включени в I етап на реализацията. Решаване на транспортно-комуникационната връзка в посока север-юг до първото кръгово движение и в югозападна посока, обвързана с развитието на териториите разположени северно от терените в обхвата на плана. Проектираната улична мрежа е съобразена със съществуващите полски и горски пътища и на първи етап ще се изгради, за да се осигури достъп до УПИ. Проектиране и изграждане на канализационни връзки от тези УПИ до новопроектираното пречиствателно съоръжение в УПИ I-35. Проектиране и изграждане на напорна канализация от пречиствателно съоръжение в УПИ I-35 по проектираната улична мрежа към естествен водоприемник в югозападно направление (след съгласуване със съответните органи и общини). Проектиране и изграждане на кабелна връзка ВН от електропреносната мрежа до новопроектиран трафопост в УПИ II-35.

- **Етап II**

Проектиране и изграждане на обекти в УПИ за комплексно жилищно застрояване (зона Жкн) в УПИ I-272. Проектиране на обекти за обществено обслужване в УПИ I-41 (устройствена зона Смф2). Осигуряване на улична връзка за достъп за тези УПИ е изградена още на I етап. Проектиране на отклонения към пречиствателното съоръжение и трафопоста в УПИ I-35; УПИ II-35 и УПИ III-27 и водопроводна връзка от УПИ V-28. Изграждане на допълнителни вместимости в УПИ V-28 и УПИ I-35.

- **Етап III**

Проектиране на обекти за обществено обслужване в УПИ I-272 (устройствена зона Смф2). Проектиране и изграждане на обекти в УПИ за комплексно жилищно застрояване (зона Жкн) в УПИ II-272 и УПИ I-283, 10135.2044.27 и УПИ за обществено обслужващи дейности в ПИ 10135.2044.28. Изграждане на улица и направление север-юг между двете кръгови движения. Проектиране и изграждане на трафопост в УПИ III-27. Проектиране на отклонения към пречиствателно съоръжение и трафопост в УПИ II-35 и УПИ III-27 и водопроводна връзка от УПИ V-23. Изграждане на допълнителни вместимости в УПИ V-28 и УПИ I-35.

- **Етап IV**

Проектиране и изграждане на обекти в УПИ I-27 и УПИ IV-28. Изграждане на съответните допълнителни вместимости в УПИ V-28 и УПИ I-35.

След влизането в сила на ПУП-ПРЗ предназначението на земята може да се сменя поетапно в съответствие с етапите на проектиране и изграждане на елементите на комуникационната и техническата инфраструктура и сградите и други необходими съоръжения в обособените с ПУП урегулирани поземлени имоти.

Обектите на техническата инфраструктура ще се развиват и изграждат поетапно в съответствие с етапността на изграждане на обектите в УПИ, с оглед икономическото и осъществяване и целесъобразното устройство на кварталите и урегулираните поземлени имоти в тях.

Определянето на етапите на реализация на обектите е условно и може да има промени в случай на промяна на пазарната конюнктура, търсенето на жилища в района и/или инвестиционните намерения на инвеститора.

Съгласно ОУП на гр. Варна имотите попадат в следните устройствени зони:

1. Смесена многофункционална зона предимно за новоурбанизирани територии (Смф2) с показатели:

Плътност на застрояване - 40 %;

Кинт - 2,0;

Максимална височина - неограничена;

Минимална озеленителна площ - 40 %.

Към тази устройствена зона се отнасят поземлени имоти №№ 10135.2043.41 - с площ 2,61 дка; 10135.2044.28 - с площ 23,73 дка и част от 10135.2043.272 - с площ около 6,5 дка или общо 31,54 дка.

В устройствената зона Смф2 се допуска изграждането на:

- обекти за обществено обслужване, търговия, безвредни производства;
- сгради за постоянно и временно обитаване;
- подземни паркинги и гаражи;
- обекти за спорт и атракции и други допълващи функции.

2. Жилищна устройствена зона с комплексно застрояване в новоурбанизирани територии (Жкн) с показатели:

Плътност на застрояване - 30 %;

Кинт - 1,2;

Максимална височина - 10 м;

Минимална озеленителна площ - 40 %.

С проектното решение в устройствена зона Жкн се предвижда изграждането на:

- сгради за постоянно и временно обитаване;
- подземни паркинг и гаражи - съобразно конкретните решения във фазата на инвестиционното проектиране;
- допълващо застрояване по раздел VII от глава трета на ЗУТ с изключение на стопански и второстепенни постройки;

- мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура за обслужване на сградите и другите обекти, както и на други благоустройствени мероприятия.

Към тази устройствена зона се отнасят поземлени имоти №№ 10135.2043.35 - с площ 4,69 дка; част от 10135.2043.272 - с площ около 31,10 дка; 10135.2043.274 - с площ 3,17 дка; 10135.2043.275 - с площ 2,45 дка; 10135.2043.276 - с площ 1,09 дка; 10135.2043.277 - с площ 6,66 дка; 10135.2043.278 - с площ 3,63 дка; 10135.2043.279 - с площ 8,06 дка; 10135.2043.280 - с площ 7,03 дка; 10135.2043.281 - с площ 8,22 дка; 10135.2043.282 - с площ 7,24 дка; 10135.2043.283 - с площ 7,06 дка и 10135.2044.27 - с площ 49,10 дка или общо около 137,06 дка.

С предвижданията на ОУП Варна, територията в обхвата на ПУП на север е в непосредствен контакт с урбанизирана територия отнасяща се към Жилищна устройствена зона с малко етажно застрояване с допълнителни специфични изисквания (Жм2), на североизток - с терени попадащи в устройствена зона на градски паркове и градини за широко обществено ползване (Зп), на изток и югоизток - Природен Парк "Златни пясъци" с комплекса "Аладжа манастир" (устройствена зона Рпп), от юг - терени в устройствена зона за защита и противоерозионни гори, зелени зони и защитни пояси по чл. 5, ал. 3 от Закона за горите (Гз), а на запад - земеделски терени в землището на община Аксаково. Към момента на представяне на проекта поземлените имоти в обхвата на разработката представляват неурбанизирани територии - ниви и гори.

Територията, предмет на ПУП-ПРЗ, не попада в границите на защитени територии (ЗТ) по смисъла на *Закона за защитените територии*, но попада в границите на защитени зони (ЗЗ) от екологичната мрежа НАТУРА 2000: ЗЗ BG0002082 "Батова", одобрена със Заповед № РД-129/10.02.2008 г., с изм. и доп. със Заповед № РД-81/28.01.2013 г. на Министъра на околната среда и водите, за опазване на дивите птици, определена съгласно чл. 6, ал. 1, т. 3 и 4 от *Закона за биологичното разнообразие* (ДВ, бр. 77/2002 г. с изм. и доп.) и ЗЗ за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна BG0000118 "Златни пясъци", определена съгласно чл. 6, ал. 1, т. 1 и 2 от ЗБР. На територията, предмет на плана, не е регистрирано наличие на дюни.

Съгласно чл. 2, ал. 1, т. 1 от *Наредбата за ОС*, ПУП-ПРЗ подлежи на оценка за съвместимост с предмета и целите на опазване на описаната защитена зона.

На основание чл. 2, ал. 2, т. 4 от *Наредбата за ЕО*, разглежданият план подлежи на процедура по преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка.

МОТИВИ:

1. Проектът за ПУП-ПРЗ се изработва на основание чл. 124, ал. 3 и във връзка с чл. 109, ал. 2, и при условията на чл. 59 и 60 от *Закона за устройство на територията*, и заповед № 676 от 19.11.2013г. на Гл. архитект на общ. Варна. Основание за изготвяне на плана е:

- разрешение за допускане изработването на ПУП-ПРЗ - Заповед № 676 от 19.11.2013 г. на Гл. архитект на общ. Варна Съгласно ОУП на гр. Варна имотите попадат в следните устройствени зони:
 - Смесена многофункционална зона предимно за новоурбанизирани територии (Смф2);
 - Жилищна устройствена зона с комплексно застрояване в новоурбанизирани територии (Жкн).

2. Основната цел на настоящият ПУП-ПРЗ е свързана с възникналата нужда от реализиране на бъдещо инвестиционно предложение, а именно изграждане на комплекс от сгради с жилищно и обществено - обслужващо предназначение (жилищен квартал „Аладжа манастир“).

3. Реализацията на плана не влиза в противоречие с други планове, програми и проекти на местно и регионално ниво, в т.ч. и плановите и стратегически документи поставящи цели по опазване на околната среда.

4. Вземайки предвид местоположението, характера и мащабността на предложения план, в представената документация е разгледано съществуващото състояние на околната среда по компоненти и фактори, предложени са мерки по време на строителството и експлоатацията на обекта за намаляване на вредното въздействие и е направено заключение, че с реализацията на плана и бъдещото инвестиционно намерение на следващ етап, няма да повлияят отрицателно и да създадът дискомфорт върху компонентите и факторите на околната среда и върху човешкото здраве.

5. Съгласно становище на Национален институт за недвижимо културно наследство с изх. № 0400-173/06.08.2014 г. няма регистрирано наличие на архитектурни, археологически и исторически недвижими културни ценности.

6. Предвижда се изграждане на второстепенна улична мрежа, както и реализирането на втора транспортно-комуникационна връзка на по-късен етап, съобразно с изграждането на обектите в територията, предмет на този ПУП.

7. Електрозахранване на имотите ще се осъществи чрез изграждане на необходимия брой трафопостове, съобразно зоните на застрояване и натоварването на територията.

8. Водоснабдяването ще се осъществява от преминаващия през терена водопровод чрез система от резервоари

9. Предвижда се битовите отпадъчни води съобразно зоните на застрояване да се отвеждат към локално пречиствателно съоръжение. Този аспект от инвестиционното предложение подлежи на допълнителна преценка и окончателния вариант ще бъде избран съобразно постапното изграждане на комплекса

10. През строителния период ще се използват традиционни природни ресурси, енергийни източници, суровини и материали, а по време на експлоатацията – вода и ел. енергия.

11. Реализирането на плана не е свързано с трансгранично въздействие върху околната среда.

12. С реализацията на плана няма да се засегнат пясъчни дюни по смисъла на § 1, т. 4 от *Допълнителните разпоредби на Закона за управление на Черноморското крайбрежие*.

13. В хода на проведената процедура за преценяване на необходимостта от ЕО не са постъпили писмени възражения, бележки и предложения по документацията за плана.

14. Регионална здравна инспекция – Варна няма забележки по отношение степента на значимост на въздействието и риска за човешкото здраве за ПУП-ПРЗ.

15. Конкретното ИП е допустимо спрямо заложените в ПУРБ цели и мерки за постигане на добро състояние, при условие да няма допълнително замърсяване на водните тела и при спазване на посочените условия произтичащи от Закона за водите.

16. По отношение изискванията на *Закона за водите (ЗВ)*:

- За реализацията на ИП няма ограничения, произтичащи от наличието на санитарно-охранителни зони около водоземни съоръжения за питейно-битово водоснабдяване или за добив на минерални води;

- не граничи с водни обекти, публична държавна собственост, поради което не е необходимо определяне на граници по реда на *ЗВ*.

17. Територията, предмет на плана, попада в границите на защитени зони по чл. 1, ал. 2 от *Наредба за ОС*, ПУП - ПРЗ, който ще се реализира в тях, попада в обхвата на чл. 2, ал. 1, т. 1 от същата, и подлежи на процедура по оценка за съвместимостта му с предмета и целите на опазване на защитените зони по реда на чл. 31, ал. 4 във връзка с ал. 1 от *ЗБР*.

След преглед на представената документация и на основание чл. 37, ал.3 от *Наредба 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 (приета с пост. № 201/31.08.2007 г., ДВ, бр.73/2007 г с изм. и доп.)*, преценката за вероятната степен на отрицателно въздействие на ПУП-ПРЗ върху защитена зона за опазване на дивите птици BG0002082 "Батова", приета със Заповед № РД-129/10.02.2012 (обн. ДВ, бр. 22/2012 г.) с изм. и доп. със Заповед № РД-81/28.01.2013 (ДВ бр. 10/05.02.2013 г.) на министъра на околната среда и водите и ЗЗ за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна BG0000118 "Златни пясъци", определена съгласно чл. 6, ал. 1, т. 1 и 2 от Закона за биологичното разнообразие (ДВ, бр. 77/2002 г. с изм. и доп.), е че реализацията на ПУП-ПРЗ **няма вероятност да окаже значително отрицателно въздействие** върху предмета на опазване в зоните, поради следните мотиви:

- При реализацията на ПУП-ПРЗ при спазване на заложените в него параметри на застрояване няма да бъдат фрагментирани популациите на редки, защитени и ендемични видове, характерни за ЗЗ за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна BG0000118 "Златни пясъци" и ЗЗ за опазване на дивите птици BG0002082 "Батова", както и няма да бъде влошена структурата и динамиката на популациите им.

- Реализацията на предвидените в ПУП-ПРЗ дейности не противоречат на

режима на ЗЗ за опазване на дивите птици BG0002082 "Батова", определен със заповедта за обявяването ѝ.

- Няма вероятност реализацията на ПУП-ПРЗ да доведе до намаляване числеността на птиците, предмет на опазване в ЗЗ за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна BG0000118 "Златни пясъци" и ЗЗ за опазване на дивите птици BG0002082 "Батова".

- Предвид краткостта на въздействието по време на реализацията на ПУП-ПРЗ, не се очакват негативни въздействия, като унищожаване или дълготрайно безпокойство на видове, включително птици и значително намаляване на площта на техните местообитания, предмет на опазване в ЗЗ за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна BG0000118 "Златни пясъци" и ЗЗ за опазване на дивите птици BG0002082 "Батова".

- С реализацията на ПУП-ПРЗ не се засягат планински и горски местности, както и влажни зони. Най-близката планинска местност – Камчийска планина, е на разстояние около 30.000 км, а най-близката влажна зона – Черно море е на около 2.500 км от територията предмет на ПУП-ПРЗ.

- Местоположението на ПУП-ПРЗ е извън границите на защитена територия като най-близко разположената е Природен парк „Златни пясъци – граничи непосредствено с него.

- Не се очаква генериране на емисии и отпадъци във вид и количества, които да окажат значително отрицателно въздействие върху популации и местообитания на видове, предмет на опазване в ЗЗ за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна BG0000118 "Златни пясъци" и ЗЗ за опазване на дивите птици BG0002082 "Батова".

- Реализацията на ПУП-ПРЗ няма вероятност да доведе до отрицателни трансгранични въздействия.

Реализацията на ПУП-ПРЗ да се извърши при следните условия:

1. УПИ Х-282, УПИ VII-279, УПИ III-273 и УПИ VI-271, да останат без застрояване и като естествени зелени клинове между терените за застрояване и като буферна зона между тях и територията на ПП "Златни пясъци" и комплекс "Аладжа манастир".

2. Да не се извършват дейности с използване на строителна механизация в периода от *от 01 май до 15 юли*;

3. Да не се допуска навлизане на строителна техника в съседните имоти;

4. Достъпа до отделните групи сгради да се реши чрез вътрешна алейна мрежа в границите на УПИ, която не е част от уличната мрежа;

5. При определянето на ограничителните линии на застрояване в ПИ №№ 10135.2043.278 и 10135.2043.280 да се съобразят с границите на охранителната зона на ЗМ „Аладжа манастир“, като бъдещото застрояване да се разположи извън нея;

6. Зоните без застрояване да се организират като озеленени площи за ограничено обществено обслужване;

7. Поради близостта на територията до свлачищен циркус „Златни пясъци“, при изготвянето на инвестиционните проекти да се изготви инженерно-геоложка експертиза;

8. Съгласно чл. 198о от ЗВ, предоставянето на ВиК услуги на потребители се извършва от ВиК оператор по реда на ЗВ и ЗУТ. Присъединяването на недвижими имоти към водопроводни мрежи се извършва със сключване на писмен договор между потребителя и ВиК оператор.

9. Да не се допуска пряко и непряко отвеждане на опасни и вредни вещества, които могат да замърсят подземното водно тяло;

10. По време на строителството да се предвидят мероприятия за спазване на изискванията на чл. 16 (1) от Закона за защита от шума в околната среда.

11. При реализацията на инвестиционното предложение за изграждане на комплекс от сгради с жилищно и обществено - обслужващо предназначение (жилищен квартал „Аладжа манастир“) да се следи за разкриването и опазването на неизвестни до сега археологически недвижими културни ценности, съгласно чл. 160, ал. 2 от ЗКН.

Настоящото решение не отменя задълженията на възложителя да спазва нормативните изисквания по отношение на процедури за ОВОС на конкретни инвестиционни предложения в границите на плана за обекти и дейности, попадащи в Приложения 1 и 2 на Закона за опазване на околната среда.

Заинтересованите лица могат да обжалват решението по реда на Административнопроцесуалния кодекс чрез Директора на РИОСВ-Варна пред Министъра на околната среда и водите и Административен съд Варна в 14-дневен срок от съобщаването му.

Дата:22.08.2014.....

ЕРДЖАН СЕБАЙТИН
Директор на РИОСВ

