

И С К А Н Е

за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка (ЕО) от „АРГО 19” ООД, ЕИК 204604352, с управител Атанас Г. Апостолов, седалище и адрес на управление: гр.София п.к.1186, район Панчарево, ул. „Патриарх Герман” № 140,

УВАЖАЕМА Г –ЖО ДИРЕКТОР,

Молим, да ни бъде издадено Решение за преценяване на необходимостта от екологична оценка (ЕО) на ПУП – План за регулация и застрояване (ПРЗ) за м. „Терасите”, землище на с.Герман, район „Панчарево”, Столична община.

Във връзка с това, Ви предоставяме Информация по чл.8а, ал.1 и ал.2 от Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка (ЕО) на планове и програми (ПМС №139/ДВ, обн. ДВ.57/2004 г., посл. Изм. и доп. ДВ, бр.3/2011 г. изм. и доп., бр. 9 от 30.11.2012 г посл изм.и доп.-ДВ, бр.12 от 12.02.2016 г .)

1. Информация по чл.8а, ал.1 от Наредбата

1. Информация за възложителя (орган или оправомощено по закон трето лице)

- ~ Инвеститор: „АРГО 19” ООД, ЕИК 204604352, управител Атанас Г. Апостолов,
- ~ Пълен пощенски адрес:п.к.1186, р-н Панчарево-СО, ул.„Патриарх Герман” №140,
- ~ Телефон и факс: тел.923 8325 (централа). факс: 980 6741
- ~ Лица за връзка: инж. Иванка Ангелова, моб. 0887 10 60 73,
арх. Яни Вълканов, моб.0886 40 00 11

2. Обща информация за предложения план/програма:

а) основание за изготвяне на план/програмата – нормативен или административен акт

Административният акт, с които е разрешено изработване на ПУП – ПРЗ, е Заповед № РД-09-50-847 / 16.06.2011 г. на Гл. архитект на Столична община за допускане на градоустройствена процедура и по Задание на Възложителя „АРГО 19” ООД, собственик на поземлени имоти с идентификатори: 14831.6541.9, 14831.6541.20, 14831.6541.21, 14831.6541.22, 14831.6541.25, 14831.6541.26, 14831.6541.28, 14831.6541.29, 14831.6541.36, 14831.6541.41, 14831.6541.42, 14831.6541.43, 14831.6541.46, 14831.6541.51, 14831.6541.56, 14831.6541.59, 14831.6506.381, 14831.6506.382, 14831.6506.383, 14831.6506.384, 14831.6506.385 и 14831.6506.386 по одобрена кадастрална карта на с.Герман със Заповед № РД-18-37 / 04.07.2011 г. от Изпълнителния директор на АГКК.

Поземлените имоти предмет на ПУП – ПРЗ попадат в обединена местност „Терасите” в землището на с. Герман, в неурегулирана територия. Земите са със статут на „земеделска земя”, част от които са в зона на земи по § 4 от предходните и заключителни разпоредби към Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (има застроени имоти със сгради до 34 кв.м). Имотите обект на разработката са 22 броя с обща площ 34,3 дка.

б) период на действие и етапи на изпълнение на плана/програмата:

Периодът на действие на проекта, е в рамките на хоризонта на ОУП на Столична община - 2030 г. В случай, че не противоречи на бъдещия (след 2030 г.) ОУП на СО, може да бъде и с по-дълъг период на действие.

ПУП - ПРЗ за м. м. „Терасите”, с.Герман, район „Панчарево”, Столична община, отразява определените устройствени зони по ОУП на Столична община, като план от по-високо йерархично ниво и по отношение на него представлява по-пълна, по-подробна и конкретна разработка със същия период на действие.

Реализацията на проекта ще се извършва поетапно, в съответствие с чл.17 от ЗУЗСО и в зависимост от финансовите възможности на собствениците (частни лица, община, държава). Първоетапно се предвижда изграждането на уличната мрежа и инженерна инфраструктура, които да дадат условия за бъдещото усвояване на предвидените мероприятия – жилищни сгради, обществени пространства, зелени площи и други, както и достъп до всеки урегулиран поземлен имот.

в) (доп.- ДВ, бр.12 от 2016 г., в сила от 12.02.2016 г.) териториален обхват (транснационален, национален, регионолен, областен, общински, за по-малки територии) с посочване на съответните области и общини;

Територията обект на ПУП – ПРЗ, е разположена в землището на с. Герман – югоизточно от населеното място, район Панчарево, Столична община. Обхваща 22 поземлени имота с обща площ 34,3 дка. и граничи:

- от североизток — дере с непостоянен дибит и м. „Земника” в устр. зона „Жв”,
- от юг – м. „Земника” в в устр. зона „Жв”,
- от югозапад – сухо дере „Осички дол” и м. „в.з.Терасите” - устройствена зона „Жв”
- от северозапад – м. „Фармазоница”, в устройствена зона „Жв”

г) Засегнати елементи от Националната екологична мрежа /НЕМ/

В обхвата и в непосредствена близост до „Терасите”, с.Герман, предмет на настоящия ПУП – ПРЗ, няма елементи на Националната екологична мрежа /НЕМ/- защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии /ЗЗТ/ и защитени, и буферни зони около тях по смисъла на Закона за биологичното разнообразие /ЗБР/.

В границите на ПУП - ПРЗ и в близост до него няма чувствителни, уязвими, защитени и санитарно-охранителни зони. В територията няма редки и застрашени видове растителност и обекти на Националната екологична мрежа.

Най-близко разположените защитени зони по Директивата за местообитанията за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна са:

- „Лозенска планина” с код BG0000165, одобрена с решение на Министерски съвет № 122 от 02 март 2007г. (публикуван в ДВ бр. 21/09.03.2007 г.), за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна е на около 2,8 км. в източна посока.

- „**Защитена зона „Витоша**” за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна с идентификационен код BG0000113, обявена със Заповед № РД-763 от 28.10.2008 г. е на около 4,2 км. в югозападна посока.

Районът не е регламентиран, като място за събиране на билки. Няма данни за наличие на местообитания на защитени растителни и животински видове.

Проектът за ПУП - ПРЗ, не засяга ценна и уязвима територия, възникнала вследствие на особени естествени характеристики, както и няма да доведе до въздействие върху райони или ландшафти, които имат признат национален, или международен статут за защита. В близост на местността няма територии за опазване на обекти на културното наследство. С реализацията на плана не се очаква да се засегнат както пряко, така и косвено елементи от Националната екологична мрежа.

Съгласно предвижданията на ОУП на Столична община, територията за която е изработен ПУП – ПРЗ, попада в устройствена зона „Жв”, с предено допустими параметри на застрояване по ЗУЗСО:

- Максимална плътност на застрояване – 20,0 %,
- Максимален Кинт – 0,6,
- Минимална озеленена площ - 60,0 %,
- Максимална кота корниз – 7,0 м.

С реализиране предвижданията на ПУП - ПРЗ, се очаква да се запазят съществуващите условия на средата и се дава възможност тя да бъде благоустроявана за нуждите на обитаването, социалните дейности и отдиha.

Предвид местоположението на територията предмет на разработката и при така заложените параметри на застрояване, **не се очаква реализирането на ПУП – ПРЗ да предизвика или да засегне пряко природни местообитания и местообитания на видове от флората и фауната**, представляващи предмет на опазване в защитените зони или да доведе до промени в биологичното разнообразие на района.

д) основни цели на плана/програмата:

Основната цел на разработката е урегулиране на поземлените имоти, с оглед на тяхното бъдещо застрояване с еднофамилни жилищни сгради.

С ПР (план за регулация) се предлага улична мрежа, която в голяма степен следва трасета на съществуващи полски пътища. Основният достъп е от съществуващ път, които се урегулира със ширина 10 м (улично платно 7 м. и два тротоара по 1,50 м.) и се свързва с действащата улична регулация на с. Герман при ул. „Смреката”. Друга нова улица се предвижда от югозападната страна, която е с възможност да обслужва и съседни поземлени имоти.

С ПР (план за регулация) се обособяват 7 нови квартала и 19 бр. нови УПИ с осигурен транспортен достъп от новопроектиратана улична мрежа. Ново образуваните УПИ имат лице и площ, съответстващи на нормативите за вилни зони.

За обекти на инженерната инфраструктура са обособени отделни УПИ с отреждане „за инженерна инфраструктура и ТП” (УПИ I, кв.1 и УПИ IV в кв.4). Предвидени са 2 бр. трафопостове в УПИ I, кв.3 и УПИ I, кв.7 (по план-схемите по чл.108 от ЗУТ).

Изработен е ПТКП с напречен профил на улиците и проект за организация на движението, който е съгласуван с СДВР – отдел „Пътна полиция”.

Планът за застрояване (ПЗ) превижда разполагане на 62 броя еднофамилни жилищни сгради с кота корниз до 7,0 м.:

- в кв.2, кв.3, кв.4 и кв.5 - по 1 брой в УПИ (общо 13 жилищни сгради),
- в кв.6 – къщи близнаци (общо 9 броя – 18 + 1 жил. сгради),
- в кв.7 – редови къщи (общо 30 броя).

е) финансиране на плана/прогамата (например държавния и общински бюджет, международни програми, финансови институции):

Изработването, съгласуването и одобряването на ПУП – ПРЗ се финансира изцяло от „АРГО 19” ООД, собственик на позелените имоти.

ж) срокове и етапи на изготвянето на плана/програмата и наличие на изискване за обществено обсъждане или друга процедурна форма за участие на обществеността:

Изготвянето на ПУП - ПРЗ на м. „Терасите”, с.Герман, район „Панчарево”, е еднофазно.

ПУП – ПРЗ включва следните фази на проучване и проектиране:

- Изработване на ПУП – ПРЗ;
- Схеми на инженерната инфраструктура по чл.108 от ЗУТ и Съгласуване на схемите на инженерните мрежи от експлоатационните предприятия;
- Документация по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО и съгласуване с „Зелена система” София;
- Запитване до РИОСВ–гр.София за необходимостта от изготвяне на ЕО към ПУП – ИПРЗ;
- Разглеждане и приемане от ОЕСУТ – СО и отразяване на забележките и препоръките на съвета;
- Обявяване по чл.128, ал.2 от ЗУТ и обществено обсъждане по реда на чл.22, ал.4 от ЗУТ, в район „Панчарево”;
- Разглеждане и приемане на ПУП – ПРЗ от Столичен общински съвет.

ПУП – ПРЗ, е оповестен на заинтересованите лица посредством обявление по чл.128, ал.1 от ЗУТ, в район „Панчарево” поставено на видно място в сградата на районната администрация на района. В едномесечен срок от датата на обявяването на плана заинтересуваните лица имат възможност да направят писмени възражения, предложения и искания, отнасящи се до представената им разработка.

Във съответствие с разпоредбите на чл.108 от ЗУТ, за територията (предмет на ПУП – ПРЗ), са изготвени план-схеми на инженерните мрежи и съоръжения, които са съгласувани от експлоатационните предприятия „Соф.вода”АД, „ЧЕЗ Разпределение България” и СДВР – отдел „Пътна полиция”.

Изготвена е документация по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО, съставляваща геодезическо заснемане и експертна оценка на съществуваща дървесна растителност, която е заверена от Дирекция „Зелена система” София .

Проектът е изработен върху кадастрална карта за район с.Герман, район „Панчарево” одобрена със Заповед № РД-18-37 / 04.07.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Следва да бъде изготвен доклад за разглеждане и решение на СОС. Административният акт на СОС се обявява и подлежи на обжалване. В случай, че има постъпили в срок възражения, същите ще бъдат разгледани от ОЕСУТ и ако са основателни, ще бъдат възложени корекции по проекта.

Законът за опазване на околната среда и Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка, не регламентират изискване за обществено обсъждане или процедура за участие на обществеността на етап преценяване необходимостта от екологична оценка на плана/програмата.

Съгласно чл. 128 от Закона за устройство на територията планът се обявява при неговото допускане за информиране на обществеността, при неговото приемане от ОЕСУТ за запознаване с предвижданията му и даване на възможност за изразяване на мнения, предложения и възражения и след приемане от Столичен общински съвет.

Съгласуването със специализираните компетентни органи на Министерството на здравеопазването, е регламентирано в чл.13 от Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми.

3. Орган отговорен за прилагането на плана/програмата

След влизане в сила на одобрения ПУП – ПРЗ, прилагането му ще се осъществява и контролира от възложителя на проекта – „АРГО 19” ООД и от компетентните общински и районни администрации по устройство на територията, инвестиционна политика и инвеститорски контрол.

4. Орган за приемане/одобряване/утвърждаване на плана/програмата

Органът по приемане и одобряване на проекта е Столична община.

ОЕСУТ приема изготвения проект преди да бъде изпратен за обявяване по чл. 128, ал.2 и чл.128, ал.10 от ЗУТ след изтичане на срока по обявяването, заедно с постъпилите становища, възражения и предложения и след провеждане на обществено обсъждане по чл.121, ал.1 от ЗУТ. В съответствие с чл.129, ал.1, ПУП се одобрява с Решение на СОС по доклад на Кмета на Столична община. Решението на СОС се обявява в Държавен вестник и район „Панчарево” след изтичане на законния срок проекта влиза в сила. След влизане в сила на ПУП прилагането му ще се осъществява и контролира от възложителя на проекта - Столична община. Поземлените имоти са със статут „земяделска земя” следва процедура за промяна на предназначението на земеделски земи за неземеделски нужди по ЗОЗЗ.

Решенията и заповедите да одобряване на устройствените планове влизат в сила:

От датата на одобряването, когато не подлежат на обжалване;

След изтичането на срока за обжалване, ако не са били обжалвани;

От датата на потвърждаването им от компетентния съд, чието решение е окончателно.

Приложение:

А. Информация, по чл. 8а, ал.2 от Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми

1. Характеристика на плана/програмата относно:

а) инвестиционните предложения по Приложение №1 към чл.92, т.1 и Приложение №2 към чл.93, ал.1, т.1 и 2 на ЗООС и/или други инвестиционни предложения с предполагаемо значително въздействие върху околната среда, спрямо които предлаганият план/програма определя критерии, нормативи и други ръководни условия от значение за

бъдещото им разрешаване или одобряване по отношение на местоположение, характер, мащабност и експлоатационни условия

В съответствие с разпоредбите на чл.2, ал.2, т.4 от Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми, за територията за ПУП – ПРЗ на м. „Терасите”, с.Герман, район Панчарево, се изисква извършване на преценяване необходимостта от екологична оценка (ЕО).

Съгласно предвижданията на ОУП на Столична община, територията за която е изработен ПУП – ПРЗ, попада в устройствена зона „Жв” (вилна зона), с пределно допустими параметри на застрояване:

- Максимална плътност на застрояване – 20,0 %;
- Максимален Кинт – 0,6;
- Минимална озеленена площ - 60,0 %;
- Максимална кота корниз – 7,0 м.

С настоящия план не се предвижда изграждането на обекти – бъдещи инвестиционни предложения по Приложение №1 към чл.92, т.1 от ЗООС, за които задължително се изисква извършването на Оценка за въздействието върху околната среда /ОВОС/.

Предвижда се застрояването да се осъществи при спазване изискванията на ЗУТ, Наредба №7 за правила и нормативи за устройство на територията и Наредба №8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове на МРРБ.

След одобряването на ПУП – ПРЗ за м. „Терасите”, с.Герман, район Панчарево има предпоставки за реализиране на следните инвестиционни предложения, посочени в Приложение №2 към чл.93, ал.1, т.1 от същия закон, за които се изисква подлагането им на преценка необходимостта от извършване на ОВОС:

~ т.3, буква „б” от Приложение №2 – промишлени съоръжения за пренос на газ, пара и топла вода, пренос на електроенергия по надземни кабели (невключени в Приложение №1) :

- Предвидено е изграждането на 2 бр. нови единични трансформаторни поста,
- Предвижда се изграждане на 2 помпени станции и напорни резервоари в кв.1 и кв.4 (по план-схемите по чл.108 от ЗУТ),
- Кабелни мрежи Ср. и Н.Н. по новата улична мрежа.

~ т.10, буква „б” от Приложение №2 – обекти с обществено предназначение, включително строителство на търговски обекти (магазини, ресторанти, сладкарници и други), офиси, изложбени и конферентни зали, обекти за социални дейности и паркинги:

- Магазини и обществено обслужващи обекти в кв.7, УПИ II.

~ т.10, буква „д” от Приложение №2 – строителство на пътища (невключени в Приложение №1):

- с плана са предвидени нови улици, с оглед осигуряване на достъп до всеки ново образуван УПИ за жилищно застрояване, общественообслужващи обекти, ТП, детски площадки и др.

Горе изброените обекти са предмет на инвестиционното проектиране и се

процедират в последващ етап. В процеса на тяхното проектиране, след изясняването на конкретната им функция, следва да бъдат подложени на преценка необходимостта от извършване на ОВОС.

Предвижда се застрояването да се осъществи при спазване изискванията на ЗУТ, Наредба №7 за правила и нормативи за устройство на територията и Наредба №8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове на МРРБ.

Вида на застрояване и екологичните аспекти от неговото реализиране е в съответствие с констатациите, изводите и предложените мерки в Становището по екологична оценка № 1-1/22.07.2009г. на министъра на околната среда и водите, с което се съгласува ИОУП на София и Столична община.

За територията предмет на ПУП - ПРЗ, *е предвидено развитието на необходими инженерни мрежи – водоснабдяване, канализация, електроснабдяване и топлоснабдяване.* Разработени са схеми по чл.108, ал.1 и ал.2 от ЗУТ, които са съгласувани с експлоатационните предприятия.

Водоснабдяване

Територията на бъдещия вилен комплекс „Терасите“, с. Герман, район Панчарево, не е изградена техническа инфраструктура. По предвижданията на ОУП / 2009 г. – част „В и К мрежи“ за тази част от територията на Столична община е разгледана цялата прилежаща зона, граничеща на изток с дере „Шамако“, на запад с в.з. „Лозето“, на север с трасето на Главен напоителен канал (ИМГ) и на юг до кота 870 м. В тези граници се включват и местностите: „Смреката“, „Терасите“, „Раздолци“, „Шамака“, „Земника“, „Кариерата“ и „Кречалница“. Общата площ на тази територия е около 384 ха, които попадат в устройствена зона „Жв“ (вилна зона формирана върху земи по параграф 4 от ЗСПЗЗ). Тази територия е със сложен релеф с наклон в югоизточна и югозападна посока, между хоризонтали 600 и 870 м. Поради голямата денивелация, територията е зонирана на две зони в които да се изградят 5 помпени станции и 2 напорни резервоара.

Проектът предвижда водоснабдяването на вилен комплекс „Терасите“, с. Герман да се осъществи от отклонение от съществуващ водопровод Ф160-ПЕВП (захранван от ПСПВ „Панчарево“) в близост до О.Т.62а по ул. „Хан Крум“ (м. „Смреката“). За водоснабдяване на конкретното инвестиционно предложение е предложено етапно решение – **изграждане на помпена станция и напорен резервоар в УПИ I – за инж. инфраструктура, кв.1 и УПИ IV – за инж. инфраструктура в кв.4.** (Земята е общинска собственост).

При оразмеряването на водопроводната мрежа са спазени всички изисквания по Наредба №2/22.03.2005г. за проектиране, изграждане и експлоатация на водоснабдителните системи. Параметрирането на СВО и точното местоположение и параметрите на водопроводните отклонения ще се извърши в инвестиционните проекти. Необходимите противопожарни водни количества ще се осигуряват от консумативната мрежа. Точните места на ПХ 70/80, СК, въздушници и изпускатели по мрежите са предмет на инвестиционните проекти.

Канализация

През разглежданата територия и в близост до нея не преминават канализационни колектори в които да се отвеждат отпадъчните битови и дъждовни води. В план-схемите по чл.108 от ЗУТ е предвидена разделна канализационна система, като очакваните битови отпадъчни води от всеки УПИ ще се отвеждат във водоплътни изгребни ями, съгласно чл.87, ал.1 от ЗУТ (точният вид и място ще се определят с виза за проектиране).

За отводняване на уличните платна се предвижда изграждане на дъждовна канализация, която ще зауства в съществуващи дерета.

План-схемите по част В и К са приети и съгласувани от „Софийска вода” АД.

Електроснабдяване

В план-схемата са определени прогнозните електрически мощности по квартали, като е отчетен коефициент на едновременност. Изчислен е общият върхов товар, на базата на който са определени 2 броя трафопостове – в УПИ I, зв.3 и УПИ I, кв.7, ситуирани към улици за транспортен достъп за 24 часово обслужване от експлоатационното предприятие. За захранване на предвидената помпена станция и напорен резервоар по част В и К, в УПИ I, кв.1 и УПИ IV, кв.4 са предвидени отделни трафопостове за собствени нужди.

План-схемата, е съгласувана от ЧЕЗ”Разпределение България” АД.

Предлагани методи за строителство

Изграждането на жилищните сгради, уличната мрежа и инженерна инфраструктура ще се осъществи по изискванията на съществуващите правила и нормативи, спазване на Наредба № 2 от 22.03.2004 г. за здравословни и безопасни условия на труд и съгласуване на етапните действия със съответните контролни органи – СДВР - КАТ, Пожарна безопасност и др.

б) мястото на предлагания план/програма в цялостния процес или йерархия на планиране и степен, до която планът/програмата влияе върху други планове и програми:

За територията на Столична община има влязал в сила Общ устройствен план, който определя едно общо и широкообхватно предназначение на големи по площ територии. С подробните устройствени планове се цели конкретизиране, съгласно предвижданията на ОУП, предназначението на всеки поземлен имот в съответствие с максимално допустимите стойности на устройствените показатели на застрояване.

Степента на подробност на предвижданията на ПУП – ПРЗ се определя от етапа на проектиране и е в пряка връзка с инвестиционните намерения на възложителя, собствениците на УПИ, както и от възможностите за изграждане на инженерната инфраструктура в района.

ПУП – ПРЗ за м. „Терасите”, с.Герман, район Панчарево, е детайлна разработка на възможностите дадени с ОУП на Столична община, в отговор на необходимостта от осигуряване на територии за временно и постоянно обитаване извън чертите на гад София в природна среда.

С предвижданията на настоящия ПУП се конкретизират устройствените ограничения, произтичащи от ОУП на СО, като се урегулират поземлените имоти с петна за застрояване на жилащни сгради, трафопостове и инфраструктура, обществено обслужващи обекти и улици.

Предвидените за изграждане обекти са предмет на инвестиционното проектиране и се процедурат в последващ етап. В процеса на тяхното проектиране, следва да бъдат подложени на преценка необходимостта от извършване на ОВОС.

в) значение на плана/програмата за интегрирането на екологичните съображения, особено с оглед насърчаването на устойчиво развитие

ПУП – ПРЗ предвижда урегулиране на поземлени имоти (земяделски земи) с цел създаване на градоустройствена основа за изграждане на жилищни/вилни сгради в природна среда за постоянно и временно обитаване.

Вида на застрояване и екологичните аспекти от неговото реализиране е в съответствие с констатациите, изводите и предложените мерки в Становището по екологична оценка № 1-1/22.07.2009г. на министъра на околната среда и водите, с което се съгласува ИОУП на София и Столична община.

г) екологични проблеми от значение за плана/програмата

Територията на м. „Терасите”, с.Герман, район Панчарево, не е третирана като чувствителна зона или територия от значение в екологичен аспект. В обхвата на ПУП – ПРЗ и в близост до него няма характерни ландшафти или живописни местности, както и обекти с културно-историческо значение, които да бъдат засегнати от проекта.

Съгласно предвижданията на ОУП на Столична община, територията за която е изработен ПУП – ПРЗ, попада в устройствена зона „Жв” (вилна зона), параметри на застрояване: Максимална плътност на застрояване – 20,0 %, Максимален Кинт – 0,6; Минимална озеленена площ - 6,0 %; Максимална кота корниз – 7,0 м.

Местност „Терасите”, с.Герман, е част от територия с раздвижен релеф, с югоизточно изложение, прорязана от множество полусухи дерета, с частично застрояване (земи раздавани за земеделско ползване със застрояване до 34 кв.м.), природна среда благоприятна за постоянно и временно обитаване.

д) значение на плана/програмата за изпълнението на общностното законодателството в областта на околната среда

С приемането и одобряването на ПУП – ПРЗ за територията на м. „Терасите”, с.Герман, район Панчарево, ще се осигурят условия за съхраняване на природната среда, както и за действия за изграждане на необходимите елементи на техническата инфраструктура за обслужване на новите обитатели.

Проектът и съобразен и отчита в максимална степен съществуващите законови и нормативни документи в областта на териториално-селищното устройство и опазване и съхранение на околната среда и водите.

е) наличие на алтернативи

С ПУП – ПРЗ, за урегулиране на поземлени имоти със статут на „земеделска земя”, с цел създаване на нови квартали и УПИ, се осигурява планова основа за застрояване с обекти на обитаване и прокарване на улична мрежа. Съгласно предвижданията на ОУП на Столична община, територията на разглежданата местност, за която е изработен ПУП – ПРЗ попада в устройствена зона: устройствена зона „Жв” (вилна зона), с пределно допустими параметри по ЗУЗСО:

- Максимална плътност на застрояване – 20,0 %;
- Максимален Кинт – 0,6;
- Минимална озеленена площ - 60,0 %;
- Максимална кота корниз – 7,0 м.

Собствениците на поземлените имоти „АРГО 19” ООД, не разглеждат алтернатива за използване на територията за други цели.

2. Обосновка на конкретната необходимост от изготвянето на плана/програмата:

Територията на Местност „Терасите”, с.Герман, предмет на ПУП – ПРЗ, е **незастроена**. По искане на собствениците на имотите (АРГО 19” ООД) за изработване на ПУП – ПРЗ, е издадена Заповед № РД-09-50-847 / 16.06.2012 г за допускане на градоустройствена процедура, с цел създаване на УПИ за жилищно застрояване.

Проектът, предлага от 22 броя ПИ (земяделска земя) създаване на 19 броя УПИ с възможност за изграждане на 62 броя жилищни сгради. Инвестиционните намерения на „АРГО 19” ООД, са за изграждане на вилен комплекс в природна среда за постоянно и временно обитаване на около 1200-1300 души.

3. Информация за планове и програми и инвестиционни предложения, свързани с предложени план/програма, включително и за извършване на ЕО или ОВОС:

Основният план, с който е свързан ПУП – ПРЗ на Местност „Терасите”, с.Герман, с които са определени устройствените зони за територията и максимално допустимите параметри на застрояване, е ОУП на СО,.

Новиет ПУП – ПРЗ отчита в максимална степен съществуващото ползване на имотите и предвижданията по ОУП на СО.

Към ОУП на СО/09 са изготвени ЕО и ОС с предмета и целите за опазване на защитените зони по Natura 2000, които представляват неизменна част за прилагането на плана. Предложеното устройство на територията на м. „Терасите”, с.Герман, е съобразено с предвижданията и екологичните аспекти на плана от по-горна степен, за който Министърът на МОСВ е издал Становище № 1-1/ 22.07.2009 г.

4. Характеристики на последиците и на пространството, което е вероятно да бъде засегнато, като се отчитат по-специално:

а) вероятността, продължителността, честота, обратимостта на последиците:

При реализацията на ПУП - ПРЗ, не се очакват нови вредни въздействия върху компонентите на околната среда. По проекта, не се предвиждат дейности, които водят до наднормени шум и вибрации, светлинни, топлинни или електромагнитни лъчения с изключение на периода по изграждане на съответните обекти, предвидени с плана.

Територията – предмет на ПУП - ПРЗ, е **незастроена и не благоустроена**. По предвижданията на ОУП на СО, тя попада в устройствена зона „Жв” (вилна зона) за вилно и жилищно застрояване.

Релефът на жилищния комплекс е равнинен. Климатът в района е умерено – континентален, характерен за затвореното от планински вериги Софийско поле. Средната годишна температура е (8 °С), като най-студен е м. януари с отрицателна средна (-1.5 °С), а най-топъл месец от годината е м. юли със средна температура (20 °С).

Абсолютната влажност на въздуха следва годишния ход на температурите – най-голяма е през лятото (юли – 15.2 mb), а най-малка е през зимата (януари – 4.7 mb). Максимумът на относителната влажност е през месеците декември и януари (около 84%), а минимумът през м. август (около 61 %).

Количеството на валежите е в своя минимум през лятото и в своя максимум през зимата, като средногодишната му стойност възлиза на 550-600 мм/ кв.м. Годишният брой на дните със снежна покривка е около 70 дни.

Броят на дните с мъгла е средно 30 за година.

Преобладаващите ветрове са от запад и вредни емисии от промишлени дейности рядко достигат до жилищните квартали.

Атмосферен въздух

В обхвата на проекта и съседните територии не се извършват производствени дейности, чийто характер да води до замърсяване на жилищния комплекс. Това определя липсата на фактори, които биха замърсили въздуха. Преобладаващите са западните ветрове. Няма замърсители на атмосферния въздух в жилищния комплекс.

Повърхностни и подземни води:

През територията – обект на разработката, преминават дерета с непостоянен воден дебит. Нивото на подземните грунтови води в обхвата на местността варира между 4 и 5 м. в дъждовни периоди до 2 м. Наклонът на цялата територия е насочен на североизток.

С реализацията на ПУП – ПРЗ, не се очакват изменения в качеството и режима на повърхностните и подземни водни обекти, тъй като водоснабдяването за питейно-битови и ПП нужди на сградите се осъществява от водопроводни съоръжения, свързани с водопроводната мрежа на с.Герман. Отпадъчните битови води от всяко УПИ ще се отвеждат във водоплътни изгребни ями, а повърхностните от отводняването на уличните платна ще се заустват в съседните дерета тангиращи комплекса.

Реализирането на предложеният проект няма да окаже вредно въздействие върху общото състояние на водните екосистеми и качествата на водите в района.

Геоложка основа и почви:

Територията на жилищния комплекс, е със земна основа, благоприятна за реализирането на строителни дейности - алувиални пясъци и чакъли. Попада в сеизмична зона с интензивност VIII-IX по MSK-69.

Биологично разнообразие:

Няма данни за наличие на местообитания на защитени растителни и животински видове. По отношение на местната флора, има представители на високата и ниската растителност. В съответствие с чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, като неизменна част от документацията на ПУП - ПРЗ, е направено геодезическо заснемане на съществуващата дървесна растителност, придружено от дендрологична оценка на видовете, заверени от Дирекция „Зелена система” (общински орган по озеленяване). Предложеното с плана застрояване, е съобразено в максимална степен с наличната висока растителност.

Физични фактори

Територията на местност „Терасите”, с.Герман, е разположена в природна страна с раздвижен терен, пресечен от сухи дерета с югоизточно изложение, сравнително отдалечена от силно урбанизирана среда. Райнът е тих, няма шумови обекти, топлинни или електромагнитни лъчения, с изключение на периода по изграждане на съответните обекти, предвидени с плана.

Ландшафт

Съгласно ландшафтната регионализация на България (География на България. Монография на БАН, с., 1996 г.), територията попада в подножните ландшафти. *Ландшафтът на проучваната територия се категоризира като слабо урбанизиран.*

Техногенното въздействие при реализацията на проекта ще се изрази основно в частично нарушаване на терена при провеждане на земните изкопни и насипни работи за нови строителни обекти, което е неизбежно по време на строителството.

Отпадъци

Очакваните отпадъци при строителството и експлоатацията на обектите съгласно изискванията на Наредба №3/2005 г. за класификация на отпадъците са

Отпадъци по време на строителството:

Код 17 05 04 – Земни маси от изкопни дейности – събиране и извозване на площадка за земни маси определена от Столична община;

Код 20 03 01 – смесени битови отпадъци, неопасни. Събиране в контейнери и кофи последващо извозване на депо за битови отпадъци от лицензиран оператор

Код 17 09 04 – смесени отпадъци от строителни материали, неопасни. Тези отпадъци, които е възможно да се получат по време на изграждане на обектите, *не са опасни* и ще се събират, временно сахраняват и извозват на определени от общинските власти места.

Очакваните видове отпадъци са с временен характер и ще бъдат генерирани поетапно с изграждането на отделните обекти. Няма пряка връзка с ефекта от реализирането на настоящия ПУП – ПРЗ за местност „Терасите”, с.Герман.

Отпадъци при експлоатацията на подобектите:

Код 20 03 01 - смесени битови отпадъци, неопасни. Отпадъците ще се събират разделно в предназначенията за това контейнери и ще се извозват по договор с фирма по чистотата на Столична община.

Код 15 01 01 – хартиени и картонени опаковки, неопасни.

Код 15 01 02 – пластмасови опаковки, неопасни;

Хартиените, картонените и пластмасовите опаковки са с неопасни свойства. Ще се събират разделно и ще се предават на вторични суровини., които ще се събират и извозват от лицензирани фирми съгласно сключен договор.

Не се предвижда допълнителна преработка (обезвреждане и/или оползотворяване) на посочените отпадъци.

а) вероятността, продължителността, честота, обратимостта на последиците:

При реализацията на ПУП-ПРЗ, не се очакват нови вредни въздействия върху компонентите на околната среда. По проекта, не се предвиждат дейности, които водят до наднормени шум и вибрации, светлинни, топлинни или електромагнитни лъчения с изключение на периода по изграждане на съответните обекти, предвидени с плана.

б) кумулативните въздействия

След реализацията на ПУП - ПРЗ, за местност „Терасите”, с.Герман, не се очакват отрицателни кумулативни въздействия на територията на с.Герман и район Панчарево. Напротив, територията ще бъде благоустроена и обзаведена с техническа инфраструктура.

в) трансграничните въздействия:

Местоположението и характерът на предвидената за реализиране дейност – основно обитаване, няма да окаже въздействие с трансграничен характер.

г) рисковете за човешкото здраве или околната среда, включително вследствие на аварии, размер и пространствен обхват на последиците (географски район и брой население, които е вероятно да бъдат засегнати):

ПУП – ПРЗ за местност „Терасите”, с.Герман, не предлага изграждане на обекти, които имат потенциални възможности за бедствия и аварии с размер и пространствен обхват на последиците извън територията на комплекса. Предвидените за изграждане обекти – жилищни/вилни сгради, трафопостове, водопроводи и други обекти при евентуални аварии ще имат локален характер, в рамките на местността.

д) очакваните неблагоприятни въздействия, произтичащи от увеличаване на опасностите и последствията от възникване на голяма авария от съществуващи или нови предприятие/съоръжения с нисък или висок рисков потенциал, съгласувани по реда на ЗООС, за случаите по чл.104, ал.3, т.3 от ЗООС

Територията – предмет на ПУП – ПРЗ, е не застроена. По предвижданията на ОУП на СО, попада в устройствена зона „Жв” (вилна зона) за жилищно и вилно застрояване.

След реализацията на ПУП - ПРЗ, не се очакват вредни въздействия върху компонентите на околната среда. По проекта, не се предвиждат дейности, които водят до наднормени шум и вибрации, светлинни, топлинни или електромагнитни лъчения с изключение на периода по изграждане на съответните обекти, предвидени с плана.

е) величината и пространственият обхват на въздействията (географски район и брой на населението, които е вероятно да бъде засегнат)

ПУП – ПРЗ жилищен/вилен комплекс местност „Терасите”, с.Герман, район „Панчарево” обхваща площ от 34,3 дка, с очаквано прогнозно население около 1200 - 1300 постоянни и вренни обитатели.

ж) ценността и уязвимостта на засегнатата територия (вследствие на особени естествени характеристики или културно-историческо наследство; превишение на стандарти за качество на околната среда или пределни стойности; интензивно земеползване)

На територията на бъдещия комплекс местност „Терасите”, с.Герман, няма обекти на културно-историческото наследство, както и ценни и уязвими територии.

Основната функция е обитаване.

з) въздействието върху райони или ландшафти, които имат признат национален, общностен или международен статут на защита.

Съгласно ландшафтната регионализация на България (География на България. Монография на БАН, с., 1996 г.), територията попада в подножните ландшафти. Ландшафтът на проучваната територия се категоризира като слабо урбанизиран.

Техногенното въздействие при реализацията на проекта ще се изрази основно в частично нарушаване на терена при провеждане на земните изкопни и насипни работи за строителните обекти, което е неизбежно по време на строителството.

Бъдещият комплекс в местност „Терасите”, с.Герман, не е в близост до или в защитени територии и не попада на територията на защитени зони по смисъла на Закона за защитените територии и защитени зони съгласно Закона за биологичното разнообразие. Районът не е регламентиран, като място за събиране на билки, както и няма данни за наличие на местообитания на защитени растителни и животински видове.

Реализирането на ПУП няма да се отрази на местообитанията на животинските видове. Предвидените дейности не са в състояние да засегнат, а още по-малко да унищожат местообитанията на редки и застрашени от изчезване животински видове.

В границите на ПУП - ПРЗ за местност „Терасите”, с.Герман, и в близост до него няма чувствителни, уязвими, защитени и санитарно-охранителни зони. В територията няма редки и застрашени видове растителност и обекти на Националната екологична мрежа.

Най-близко разположените защитени зони по Директивата за местообитанията за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна са:

- „*Лозенска планина*” с код BG0000165, одобрена с решение на Министерски съвет № 122 от 02 март 2007г. (публикуван в ДВ бр. 21/09.03.2007 г.), за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна е на около 2,8 км. в източна посока.

- „*Защитена зона „Витоша*” за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна с идентификационен код BG0000113, обявена със Заповед № РД-763 от 28.10.2008 г. е на около 4,2 км. в югозападна посока.

Проектът за ПУП – ПРЗ не засяга ценна и уязвима територия, възникнала вследствие на особени естествени характеристики, както и няма да доведе до въздействие върху райони или ландшафти, които имат признат национален, или международен статут за защита.

В непосредствена близост до местност „Терасите”, с.Герман, няма територии и представители на флората и фауната под защита по смисъла на Закона за защитените територии и защитени зони съгласно Закона за биологичното разнообразие.

Реализацията на ПУП – ПРЗ няма да окаже ново различно от съществуващото въздействие върху райони и ландшафти, които имат признат национален, общностен или международен статут на защита.

5. Карта или друг актуален графичен материал на засегнатата територия, таблици схеми, снимки и други – по преценка на възложителя, приложения

1. Схема за местоположение на ПУП – ПРЗ – м. „Терасите”, с.Герман;
2. Скици на ПИ (22 бр.) от Служба по геодезия, картография и кадастър София;
3. Документи за собственост;
4. Заповед № РД-09-50-847 / 17.06.201217 г. на Гл.арх. на Столична община за допускане на градоустройствена процедура;
5. ПУП – ПРЗ;
6. Обяснителни записки към схемите по чл.108 от ЗУТ;
7. Становище на „Софийска вода” АД,
8. Становище на СДВР – отдел „Пътна полиция”,
9. Пълномощно

6. Нормативни изисквания за провеждане на наблюдение и контрол по време на прилагане на плана или програмата, в т.ч. предложение за мерки за наблюдение и контрол по отношение на околната среда и човешко здраве

- ПУП-ПРЗ не отразява със степен на конкретност, както в инвестиционните проекти, намеренията на собствениците за използване на притежаваните от тях имоти. За бъдещите инвестиционни проекти от последващ етап на планиране, в които намеренията на собствениците имат конкретни функции и параметри, следва да се прави запитване за преценяване необходимостта от ОВОС.

- Прилагането на ПУП се изразява в използването на зададените с устройствения план ограничения и насоки в последващи етапи на проектиране – инвестиционни проекти. Съгласно чл.142, ал.2 от ЗУТ към инвестиционния проект в идейна фаза се прави предварителна оценка за съответствие с предвижданията на подробния устройствен план, с правилата и нормативите по устройство на територията, с изискванията към строежите съгласно нормативните актове за функционалност, транспортна достъпност, опазване на околната среда и здравната защита, както и за взаимната съгласуваност между отделните части на проекта. Същата оценка представлява мярка за наблюдение и контрол по отношение на околната среда и човешкото здраве.

- За да се изпълнят предвижданията на ПУП - ПРЗ, в максимална степен е препоръчително да се спазват пределно допустимите параметри на застрояване, начина и характера на застрояване, залегнали в плана, съобразени с действащата нормативна уредба по устройство на територията, които са неразделна част от плана, по отношение на зонирването, режимите и характера на застрояване.

- Стриктно спазване на изискванията на действащото в страна екологично законодателство, законодателство по устройство на територията и нормативни документи свързани със Закона за здравето.

- На следващ етап от реализиране на ПУП (инвестиционен проект) се извършват съгласувания и запитвания с всички институции имащи отношение – експлоатационните дружества (за свързване със съществуващите мрежи и мощности), РИОСВ (относно запитване за необходимост от извършване на ОВОС), МВР (за съгласуване на част организация и безопасност на движението) и др.

- Контролът по спазване изискванията за планиране, проектиране и реализиране на инвестиционните намерения се осъществява от министърът на регионалното развитие и благоустройството, кметът на общината, главният архитект на общината, регионалната дирекция за национален строителен контрол, общинските администрации и/или консултантите оценяващи съответствието и упражняващи строителен надзор (чл. 220-223, във връзка с чл. 169б, ал. 2 от ЗУТ и чл. 169б, ал 1 от ЗУТ).

- Спазване на всички изисквания, ограничения и забрани на действащите Закони и поднормативни актове в областта на селищното устройство и други свързани с тази материя. Стриктно спазване на изискванията на действащото в страна екологично законодателство, законодателство по устройство на територията и нормативни документи свързани със Закона за здравето.

- На следващ етап от реализиране на ПУП (инвестиционен проект) се извършват съгласувания и запитвания с всички институции имащи отношение – експлоатационните дружества (за свързване със съществуващите мрежи и мощности), РИОСВ (относно запитване за необходимост от извършване на ОВОС), дирекция “Зелена система” (за съгласуване на част паркоустройство и благоустройство), МВР (за съгласуване на част организация и безопасност на движението) и др.

7. Информация за платена такса

Платежно нареждане за сумата от 400 лв. (на основание чл.22, ал.2 от Тарифата за таксите)

II. Електронен носител - 1 бр.

м.май, 2019 г.

Възложител, чрез пълномощник:

(арх. Яни Вълканов)

