



МИНИСТЕРСТВО НА ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ

РЕГИОНАЛНА ИНСПЕКЦИЯ ПО ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ-СОФИЯ

София 1618; п.к.332; бул "Цар Борис III" № 136; ет.10;
Деловодство: 955 55 98; Зелен тел.: 856 51 52; факс: 955 93 62; e-mail: riw-sofia@riw-sofia.government.bg

СТАНОВИЩЕ ПО ЕКОЛОГИЧНА ОЦЕНКА

№ 2-3 / 2007г.

Относно: Подробен устройствен план-план за застрояване и план за регулация (ПУП – ПРЗ) във връзка с промяна на предназначението на земеделски земи

На основание чл.26, ал.1, т.1 от Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми (ДВ бр. 57/2004г., изм. ДВ бр.3/2006г.).

СЪГЛАСУВАМ

Подробен устройствен план – план за застрояване и план за регулация на (ПУП-ПРЗ) във връзка с промяна предназначението на земеделски земи за изграждане на Жилищен комплекс "Плана хайте", Софийска област

възложител: "РАМОТ ПЛАНА" ООД, рег. по ф.д. № 2709/2004г. на СГС със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Врани“ № 46, БУЛСТАТ 1311230751, представлявано от Атанас Савов Кръстев

характеристика на плана: ПУП-ПРЗ обхваща територия от землището на с. Алино, община Самоков. Общата площ на територията, предвидена за промяна на предназначението на земеделските земи е 1859.598 дка, собственост на възложителя. Територията, която се предвижда да бъде обособена като жилищен комплекс обхваща 17 имота отстоящи на 800 м югозападно от с. Плана, в близост до пътя София-Самоков.

Основна цел на ПУП-ПРЗ е изграждане на "Жилищен комплекс "Плана хайте", предвиден за 10 000 човека, в който да бъдат създадени максимално благоприятни условия (инфраструктура, градоустройствен статут, свобода на планировка за всеки конкретен обект) за обитателите му. Предвидено е комплексът да се реализира на два етапа: I етап ще се реализира върху обща площ от около 1500 дка, а II етап – върху 360 дка при предвидени за жилищната зона – 1443 дка, за обекти на общественото обслужване – 24 дка, за зелената зона – 164 дка и за пътища и алеи – 229 дка. Основните устройствени показатели за територията по ПУП-ПРЗ са: за жилищното строителство - максимална плътност – 30%, kota корниз – до 10 м и Кинг – 1.2 – 1.5; за обществено-обслужващото строителство – макс. Пзастр. 30%, Кинт. – макс. 1.5, плътност на озеленяване – мин. 20% и височина на застрояване – до 15 м.

Предмет на бъдещото проектиране са и елементите на техническата инфраструктура, която да обслужва комплекса. Предвижда се водоснабдяване с питейна вода – от съществуващ водопровод, собственост на "Софийска вода" и/или изграждане на собствени водоизточници; отвеждане на отпадъчните битови води от територията на комплекса и третирането им в локална пречиствателна станция, преди

заустване в дерс, което се включва в р. Егуля, ляв приток на р. Искър; електрозахранване, топлоснабдяване на твърдо гориво в камини и ел. енергия; изграждане на транспортно-комуникационна връзка с главните пътни артерии в района; осигуряване на необходимите зелени площи за спорт и рекреация в рамките на жилищните територии; изграждане и подържане на социален сервиз за обитателите на комплекса.

поради следните мотиви:

1. В екологичната оценка на плана са идентифицирани и описани възможните въздействия от прилагането на плана и са предложени мерки за намаляване или предотвратяване на отрицателните въздействия в резултат от прилагането на плана.
2. Предвижданията на плана са в съответствие с нормативната уредба по околна среда по отношение на:
 - Осигуряване на добро функциониране на комплекса чрез обособяване на зони и създаване на оптимална пространствена и функционална структура за развитие с цел осигуряване на хармонично единство на бъдещите урбанизирани структури със съществуващите природни елементи;
 - Критериите за подбор на дейностите, които да бъдат осъществявани в границите на жилищната зона и да не са свързани с отделяне на замърсители над пределно допустимите норми;
 - Използване на незамърсяващи енергийни източници, като сл. енергия и природен газ;
 - Изграждане на водопроводна мрежа за цялата територия;
 - Изграждане на канализационна система за формираните отпадъчни води от цялата територия на комплекса;
 - Изграждане на локални пречиствателни станции за пречистване на битовите отпадъчни води от комплекса преди заустването им в повърхностен воден обект.
3. В района на "Жилищен комплекс "Плана хайте" няма защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии и елементи на Националната екологична мрежа по смисъла на Закона за биологичното разнообразие. Няма данни за установени местообитания на защитени растителни и животински видове.
4. В резултат на организираните консултации от възложителя на плана в съответствие с изискванията на чл. 19 и чл. 20 от Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми (ДВ бр. 57/2004 г.) и извършеното обявяване на плана и доклада за екологична оценка не са постъпили възражения срещу предвижданията на плана.

и при следните мерки:

I. Мерки за предотвратяване, намаляване или възможно най-пълно отстраняване на предполагаемите неблагоприятни последици от осъществяването на плана

Компоненти и фактори	Въздействия	При реализацията на плана
Атмосферен въздух	<p>Възможност за замърсяване по време на строителството</p> <p>Възможност за замърсяване от МПС.</p> <p>Възможност за висока замърсяване през зимния период, вследствие отопляване с твърдо гориво</p> <p>Наднормен нива:</p> <p>По време на строителните работи</p> <p>При максимално демографско развитие и увеличаване на транспортния поток</p>	<p>При извършване на земните работи да се осредва с вода за предотвратяване на запращането.</p> <p>Да се използва добре поддържана строителна и транспортна техника.</p> <p>Ползване на горива, отговарящи на нормативните изисквания.</p> <p>Ограничаване движението на транспортни средства в рамките на терена, предмет на ПУП-ПЗ</p> <p>Използване на ниско емисионно гориво за отопление (природен газ) или друг алтернативен енергиен източник, отговарящ на изискванията на екологичното законодателство.</p>
Шум	<p>При максимално демографско развитие и увеличаване на транспортния поток</p>	<p>Да се използва съвременна строителна и транспортна техника</p> <p>Да се спазва стриктно работното време</p> <p>Съблюдават изискванията на Наредба №6 от 26.06.2006 относно показателите за шум в околната среда</p> <p>Да се предвидят шумозолиращи мерприятия с цел недопускане на наднормени нива от натоварените с транзитно транзитно движение трасета на градската територия, както и между южната производствена зона и жилищната</p>
Вода: Повърхностни	<p>Използване на допълнителни водни количества за питейна нужди</p>	<p>Да не се допуска извършване на застрояване извън предвиденото по проект.</p> <p>Всички нарушения при прокарване на техническата инфраструктура да се възстановяват незабавно.</p>

	<p><i>Възможност за замърсяване по време на строителството на обектите</i></p>	<p>Да се използват химически тоалетни за работещите на обекта (или изгребни ями, които да се експлоатират съгласно инструкциите).</p> <p>Да се предвидят мероприятия за намаляване на речните корита с цел осигуряване на тяхната проходимост.</p> <p>Изграждане на разделна канализация и поддържането ѝ в добро състояние.</p> <p>Изграждане на локални пречиствателни съоръжения за битовите отпадъчни води с подходящ капацитет за механично и биологично пречистване и отговарящи на ИДНГ.</p> <p>Пречистените води да отговарят на изискванията на определените в разрешителното за заустване индивидуални емисионни ограничения на определените показатели.</p> <p>Недопускане отвеждането на замърсени води в подземни хоризонти.</p> <p>Съевременно изграждане на съоръженията на техническата инфраструктура.</p> <p>При евентуална експлоатация на подземни води да се съблюдават изискванията на Наредба №1 от 07.07.2000 г за проучването, ползването и опазването на подземните води.</p>
<p>Подземни</p>	<p><i>Генериране на по-големи количества битови отпадъчни води</i></p> <p><i>Влошаване на качеството при надвишаване на предвиденото по плана демографско развитие.</i></p>	<p>Строителните отпадъци своевременно да се съхраняват на площадката на определените места и да се депонират на депо, съгласувано с общината.</p> <p>Производителните неопасни и в малки количества опасни отпадъци да се предават на лицензирани фирми за рециклиране или обезвреждане.</p> <p>Битовите отпадъци да се събират в контейнери, обезвреждат с вар или хлорна вар и депонират.</p> <p>Организиране на оптимална система за сметосъбиране.</p> <p>Спазване изискванията на нормативната уредба за управление на отпадъците.</p> <p>Програма за управление на отпадъците.</p>
<p>Отпадъци</p>	<p><i>Генериране на строителни и битови отпадъци по време на строителството</i></p> <p><i>Генериране на по-големи от очакваните количества отпадъци от битовия</i></p>	

Почви	<p>сектор:</p> <p><i>Антропогенно въздействие вследствие на застрояването и промяна в наземна на ползване на земите.</i></p>	<p>Предварително отделяне на хумусния пласт, дехумиране и последващо използване по предназначение.</p> <p>Предпазване на почвата от възникване на ерозионни процеси.</p> <p>Мерки за нелопускане на течове на нефтопродукти и замърсяване на почвата от аварийни ситуации.</p> <p>При аварийни локални разливи да се отстраняват замърсените почви и да се третираат като опасен отпадък - да се предават на лицензирана фирма за обезвреждане. Предотвратяване замърсеността на почвата с отпадъци при неправилното им временно съхранение.</p> <p>Оформяне на алеи и вътрешни пътнища за транспортни средства;</p> <p>ограничено ползване при доказана необходимост на горове и хербциди.</p> <p>Опазване на почвата от замърсяване с нефтопродукти при аварии с транспортна техника, като се отстранява замърсената почва.</p>
Биоразнообразие	<p><i>Промяна в екосистемите и промяна във флората и фауната. Възможна промяна във видовете от животинския свят, които са създали свои местобитания в района.</i></p>	<p>Информираност на населението за опазване на местообитанията и хабитатите, съгласно изискванията на Българското законодателство, приетите Конвенции и Директиви.</p> <p>Максимално запазване на съществуващата растителност и защитата на местообитанията. Вземане на конкретни мерки при наличие на местообитания попадащи в рамките на терена. Строителните работи да се извършват извън периода на размножаване.</p> <p>Да се използват растителни видове, характерни както за отделните видове хабитата, така и за фитогеографския район.</p> <p>Опазване на съществуващата растителност от възникването на пожари.</p> <p>Осигуряване на необходимата достъпност до горите, разположени до терена на инвестиционното предложение за извършване на необходимите дейности от ДП.</p>
Ландшафт	<p><i>Неблагоприятни по време на работното проектиране.</i></p>	<p>Да не се допускат преотреджания за други нужди на терена, определени за развитие на зелената система на комплекса.</p> <p>Спазване на изискванията в Наредба № 7 за процентно участие на озеленените терени в имотите за обществено обслужване.</p>

		<p>Изграждане на предвидените зелени зони и ландшафтно оформяне на комплекса за приспособяване към околния ландшафт.</p> <p>Предвиждане на буферни зони с ниско строителство.</p>
<p>Културно-историческо наследство</p>	<p><i>По време на строителните работи</i></p>	<p>Спазване на изискванията и режимите в ЗУТ и в специализираната нормативна уредба за наметниците на културата за опазване на евентуално застрашените такива на територията на комплекса.</p> <p>Да се реализират предвиденията на плана за паркоустрояване и благоустрояване на терените.</p> <p>Да не се допускат преразход на инертни материали, вода, горива и др. спомагателни материали.</p>
<p>Природни ресурси</p>		
<p>Здравен риск</p>	<p><i>Очаквано влошаване при демографско развитие на комплекса над предвиденото в плана</i></p>	<p>Изграждане на система на здравно обслужване и благоустроеност на жилищната територия.</p>

2. Мерки за подобряване на екологичните параметри при реализирането на плана:

1. С цел обезпечаване на пътна връзка от жилищния комплекс до съществуващите републикански или местни пътища, преминаващи в близост до комплекса, да се предприемат и финализират всички законоустановени процедури за съгласуване и проектиране на пътната инфраструктура от комплекса до единната пътна мрежа.
2. Проектът за изграждане на пътна инфраструктура да се реализира преди началото на строителството на комплекса.
3. С цел опазване на археологическите паметници в района да се извърши оглед на терена съвместно със специалист от Историческия музей – Самоков.
4. Резултатите от направения оглед да бъдат писмено съобщени на ПИПК и бъдат отчетени при работното проектиране на комплекса.
5. С използване на местни дървесни и храстови видове да се разработят и реализират:
 - Проект за изолационен пояс от дървесна и храстова растителност, с който жилищната територия да се отдели от околните селскостопански земи;
 - Проект за ландшафтно оформяне около обектите на техническата инфраструктура в жилищния комплекс, като габаритите на улиците се съобразят с необходимостта от създаване на улично озеленяване (залесени с храсти линеини ивици и засаждане на дървесна растителност);
 - Ландшафтно-устройствени проекти за всеки отделен подобект в жилищния комплекс;
6. С цел безпрепятствено извършване на лесокултурни и охранителни мероприятия за съхраняване на биологичното разнообразие, да се разработи план за съвместни действия между възложителя на плана и Държавно лесничество Самоков за осигуряване на пътни връзки и непрекъснат достъп до териториите от горския фонд, които граничат с жилищния комплекс;
7. При последващо установяване местообитания на редки или застрашени растителни и животински видове (съгласно Приложенията на Закона за биологичното разнообразие), да се съгласува с РИОСВ-София периодът в който ще се извършват строително-монтажните дейности по изграждане на обект "Застрояване на жилищен комплекс "Плана хайте", село Алино, община Самоков, Софийска област
8. При решение за използване на оборудване с хладилен агент, да се използва такъв, разрешен според изискванията на Регламенти на ЕС 2037 и 842 за контрол и управление на веществата, които нарушават озоновия слой.
9. Приоритетно да се извърши проектирането и изпълнението на водопроводната, канализационната система и ПСОВ, като се предвидят съвременни технологични схеми за пречистване на отпадъчните води, поради предвидено зааустване на водите в чувствителна зона – поречие р. Искър.
10. Проектът и изпълнението на водопроводното отклонение от съществуващия водопровод да се съгласува с експлоатационното водоснабдително дружество, като се сключи договор за предоставяне на водна услуга.
11. Правото на водовземане от подземни води и/или от повърхностни води, да се приведе в съответствие с разпоредбите на Закона за водите /обн. ДВ бр.67 /1999 г./ и съответните подзаконовни нормативни актове, за издаване на необходимите разрешителни от БД - ДР, гр. Плевен.

12. Правото на ползване на повърхностни водни обекти за заустване на пречистените битови отпадъчни води, да се приведе в съответствие с разпоредбите на Закона за водите /обн. ДВ бр.67/1999 г./ и съответните подзаконовни нормативни актове, за издаване на Разрешително за заустване на отпадъчни води в повърхностни води от БД – ДР, гр. Плевен.
13. При строителството на канализацията и пречиствателните съоръжения, да се предприемат необходимите мерки за защита на подземните води от замърсяване.
14. По време на строителството, да се сключи договор със специализирана фирма, осигуряваща почистването на химическите тоалетни и/или изгребните ями, като мястото на депониране се определи съгласно договорни отпошения с лице, експлоатиращо канализационна мрежа и пречиствателна станция за отпадъчни води.
15. Преди въвеждане в експлоатация, да се изготви и представи в РИОСВ-София технологична инструкция за експлоатация на ПСОВ, включително и инструкция за работа при аварийни и екстремни ситуации.
16. По време на експлоатация, да се поддържат в техническа и експлоатационна изправност пречиствателните съоръжения за отпадъчни води.
17. Да се провежда наблюдение и контрол върху реализацията на предвидените мерки и дейности за опазване на повърхностните и подземни води от замърсяване.
18. Да се изключи като алтернатива за водоснабдяване на жилищния комплекс използването на местните водоизточници за водоснабдяване на с. Алино.
19. Да се разработи съвместна стратегия за третиране на ТБО с община Самоков.

II. Мерки за наблюдение и контрол при прилагане на плана

1. За всяка календарна година възложителят на плана да изготвя доклад по изпълнение на мерките от настоящето становище за предотвратяване, намаляване или отстраняване на екологичните щети в резултат от прилагането на плана.
2. Докладът да се представя в РИОСВ-София не по-късно от първи март на всяка следваща година.
3. За инвестиционните предложения попадащи в Приложенията на Закона за опазване на околната среда да бъдат спазени изискванията за провеждане на регламентирани в раздел III от глава шеста на ЗООС процедури.
4. Необходими мерки във връзка с наблюдението /мониторинга/ по време на прилагането на плана.

Група индикатори	Индикатори	Обект на наблюдение и мониторинг	Описание	Референтен документ
Жилищен комплекс "Плана хайте"	Промяна на преднизначението на земеделска земя за незеделски нужди	Обща площ предмет на промяната	1860 дка	ЗЗОЗ и Правилника за Приложение на ЗЗОЗ
	Жилищно строителство	Показатели на жилищното застрояване – П застр. площ, Кинт и озеленяване	Спазване на изискването за ниска етажност при детайлно разработване на отделните застроителни планове	Градоустройствени показатели на ПУП ПРЗ съгласно ЗУТ
	Административно-информационно обслужване на комплекса	Показатели за застрояване – П застр. площ, Кинт и озеленяване	Изграждане на обекти - локален център, училище, детска градина, медицински център, пожарна, охрана	Градоустройствени показатели на ПУП ПРЗ – норми по ЗУТ
	Обществено обслужване	Показатели за застрояване – П застр. площ, Кинт и озеленяване	Изграждане на обекти – търговеки и развлекателни центрове, ресторанти, компютърни клубове, детски кътове	Градоустройствени показатели на ПУП ПРЗ - норми по ЗУТ
	Мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура	Обекти за обществено-битово обслужване	Водоснабдяване, водопроводна мрежа, канализационна мрежа и пречиствателни станции за битови отпадъчни води, ел.мрежи ниско напрежение и изграждане на трафоустове, газопреносна мрежа, оптичен кабел, паркинги и транспортна безопасност	Градоустройствени показатели на ПУП ПРЗ – норми по ЗУТ и поднормативните актове

На основание чл. 82, ал. 4 от Закона за опазване на околната среда при одобряването на ПУП - ПРЗ на Жилищен комплекс "Плана хайте", в землището на с. Азино и неговото прилагане, община Самоков да се съобрази със становището по екологична оценка на ЕЕС при РИОСВ-София.

Дата.....12.07.07.....

ДИРЕКТОР:


/Гертана Благиева/