



**РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**  
**Министерство на околната среда и водите**  
**Регионална инспекция по околната среда и водите – София**

**РЕШЕНИЕ № СО – 139 – ПР/2023 г.**

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

На основание чл. 93, ал. 1, т. 1, ал. 3 и 6 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, ДВ, бр. 25/2003 г., изм. и доп.), 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 за съвместимостта на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените зони* (Наредбата за ОС, ДВ, бр. 73/2007 г., изм. и доп.) и представена писмена документация от възложителя по Приложение № 2 към чл. 6 от Наредбата за ОВОС и по чл. 10, ал. 1 и 2 от Наредбата за ОС, както и получено становище от Столична регионална здравна инспекция

**РЕШИХ**

да не се извършва оценка на въздействието върху околната среда за инвестиционно предложение за „Изграждане на многофункционален комплекс с жилища, офиси, търговски обекти, подземни паркинги и трафопост, вкл. геотермална отоплителна инсталация“, находящ се в поземлени имоти с идентификатори 68134.903.2575 и 68134.903.2528, гр. София, район „Лозенец“, Столична община, което няма вероятност да окаже значително отрицателно въздействие върху природни местообитания, популации и местообитания на видове, предмет на опазване в защитени зони

възложители: „БИК БИЛД“ ЕАД,

„БИЛДИНГ ИНВЕСТ 22“ АД,

„ВИТОША

АРТ – КОМЕРС“ ООД,

„ЛЕКСИС БЪЛГАРИЯ“ ООД,

„ИНВЕСТ БИЛД

23“ ЕООД,

„МАКС АНХС“ ООД,

„МАКС КРХС“ ООД,

„ТЪРЖИЩЕ СОФИЯ – МЮЗИК

ДИВИЖЪН“ ЕООД,

„ДЖИ БИ АЙ“ ЕООД,

**Кратко описание на инвестиционното предложение:** Съгласно представената информация, настоящото инвестиционно предложение предвижда изграждане на многофункционален комплекс с жилища, офиси, търговски обекти, подземни паркинги и трафопост, вкл. геотермална отоплителна инсталация, находящ се в поземлени имоти с идентификатори 68134.903.2575 и 68134.903.2528, гр. София, район „Лозенец“, Столична община.



Поземлен имот с идентификатор 68134.903.2575, гр. София, район „Лозенец“, Столична община е с площ 30127 м<sup>2</sup>, вид на територията „Урбанизирана“ и начин на трайно ползване „За шивашката промишленост“.

Поземлен имот с идентификатор 68134.903.2528, гр. София, район „Лозенец“, Столична община е с площ 461 м<sup>2</sup>, вид на територията „Урбанизирана“ и начин на трайно ползване „За друг вид застрояване“.

За реализация на инвестиционното предложение се предвижда изработване и одобряване на подробен устройствен план – изменение на плана за регулация и застрояване (ПУП-ИПРЗ) с цел образуване на нов УПИ XVIII-2528,2575 „за ЖС офиси, търговски обекти, ПГ и ТП“, кв. 1, м. НПЗ „Хладилника – Витоша“ - част север, район „Лозенец“, Столична община. Съгласно действащия Общ устройствен план на Столична община, проектния УПИ попада в урбанизирана територия, в устройствена зона „Смесена многофункционална“ („Смф“).

Проектът, предмет на инвестиционното предложение, представлява многофункционален комплекс намиращ се в гр. София, бул. „Черни връх“ № 47, на мястото на бившия текстилен завод „Витоша“. Завод „Витоша“ е проектиран по индивидуален проект в края на 60-те години на миналия век, а строителството е завършено през 1973 г. Съществуващите сгради условно се състоят от 2 високи тела - Вълнен корпус от север и Памучен корпус от юг, които са обединени от различни тела на 2 етажа. Сградата на вълнения корпус е 5-етажна, а сградата на памучния корпус е 6-етажна. Конструкцията е в добро техническо състояние, като с инвестиционното намерение предвижда запазване на двата високи корпуса и освежаване на фасадите им. Ниските свързващи сгради ще бъдат премахнати. На тяхно място, както и на останалата част от имота, ще бъдат построени няколко нови секции свързани помежду си в една обща сградна структура. Под новата сграда е предвиден подземен паркинг на 3 нива. В средата на имота ще бъде организирано градско парково пространство с отворен достъп и за граждани, които не живеят в комплекса. Сградите ще предлагат апартаменти и офиси, вкл. супермаркет и детска градина.

С инвестиционното предложение се предвижда изграждане на геотермална отоплителна инсталация за производство на топлинна/студова енергия, която ще използва възобновяем геотермален енергиен източник. За изграждане на инсталацията се предвижда направата на сондаж с промивка, включващ следните дейности: мобилизиране на сонда и съоръжения до обекта, подготовка на работната площадка, сондиране с диаметър на сондажния отвор 152 мм и рекултивация на терена след завършване на сондажните работи. Принципът на работа на геотермалната система е: поетата топлина от почвата се предава на флуид (солов разтвор), след което с помощта на геотермалната термпомпа се преобразува в топлинна енергия за отоплението, охлаждането и БГВ на всеки отделен апартамент.

Снабдяването на комплекса с вода за питейно-битови и противопожарни нужди ще става от градската водопроводна мрежа посредством съществуващо сградно водопроводно отклонение (СВО). Предвижда се изграждане на противопожарен резервоар с обем 200 м<sup>3</sup> за нуждите на автоматичната пожарогасителна инсталация.

Образуваните отпадъчни води от обекта ще бъдат три вида – битови, условно чисти (от подземните паркинги и вътрешните улици) и дъждовни (от покриви и тераси), като същите ще се заустват в съществуващата градска канализация. Битовите отпадъчни води ще се заустват директно, условно чистите ще се пречистват локално в кало-масло уловители (КМУ) разположени в подземните нива на сградите, а дъждовните води ще се заустват в ретензионни резервоари, от където ще се изпомпват контролирано към градската канализация. За отпадъчните води от ресторантите се предвижда локално пречистване в мазниносепаратори преди заустването им в общата битова канализация.

Транспортният достъп до комплекса ще се осъществява чрез два главни входа откъм бул. „Черни връх“, един вход откъм ул. „Люба Величкова“ и един вход от новопроектирана улица южно от имота, ул. „Проф. Кръстьо Мирски“.



Инвестиционното предложение предвижда дейности, попадащи в обхвата на т. 2, буква „г“ на Приложение № 2 към ЗООС и съгласно чл. 93, ал. 1, т. 1 от същия закон е проведена процедура по 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.

В хода на процедурата е извършена проверка относно допустимостта на инвестиционното предложение спрямо режимите, определени в утвърдените План за управление на речните басейни (ПУРБ) и План за управление на риска от наводнения (ПУРН) в Дунавски район. Съгласно полученото становище на директора на Басейнова дирекция „Дунавски район“ (БДДР) с изх. № ПУ-01-392-(1)/31.05.2023 г., реализацията на инвестиционното предложение е допустима спрямо целите и мерките, определени в ПУРБ и ПУРН Дунавски район за периода 2016 – 2021 г. и не се очаква да окаже негативно въздействие върху водите и водните екосистеми, при спазване на мерките посочени в т. 1 и законовите изисквания посочени т. 2 от становището.

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 Закона за биологичното разнообразие (ЗБР). Най-близко разположените защитени зони са BG0000113 „Витоша“ за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-763/28.10.2008 г. на министъра на околната среда и водите (ДВ, бр. 99/2008 г.), изм. и доп. със Заповед № РД-271/31.03.2021 г. на министъра на околната среда и водите (ДВ, бр. 41/2021 г.), с която се обявява и за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, намиращи се на около 3,3 км от имотите.

На основание 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 защитените 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, предмет на опазване в защитените зони и във връзка с чл. 40, ал. 4 от Наредбата за ОС, с настоящото решение се преценява да не се извършва оценка за степента на въздействие върху разположените в близост защитени зони.

#### **МОТИВИ:**

**I. Характеристики на инвестиционното предложение: размер, засегната площ, параметри, мащабност, обем; взаимовръзка и кумулиране с други съществуващи и/или одобрени инвестиционни предложения; ползване на природни ресурси, земните недра, почвите, водите и на биологичното разнообразие; генериране на отпадъци; замърсяване и вредно въздействие; риск от големи аварии и/или бедствия; рисковете за човешкото здраве:**

1. Инвестиционното предложение предвижда изграждане на жилищни сгради и техническа инфраструктура към тях, което не предполага съществени въздействия върху компонентите на околната среда.
2. Не се очаква генериране на отпадъци от строителството и експлоатацията на обектите във вид и количества, които да окажат значително отрицателно въздействие върху околната среда.
3. Инвестиционното предложение не предвижда ползване на опасни химични вещества и смеси.



4. Рискът от инциденти при изграждането на обектите е свързан основно с неспазване на правилата за безопасност при работа.
5. Съгласно получено становище на директора на Басейнова дирекция „Дунавски район” (БДДР) с изх. № ПУ-01-392-(1)/31.05.2023 г., реализацията на инвестиционното предложение е допустима спрямо целите и мерките, определени в ПУРБ и ПУРН Дунавски район за периода 2016 – 2021 г. и не се очаква да окаже негативно въздействие върху водите и водните екосистеми.
6. Съгласно становище на Столична регионална здравна инспекция с изх. № 10-99-(1)/03.08.2023 г., реализацията на инвестиционното предложение няма да влоши здравно-екологичната обстановка и да повиши риска за човешкото здраве.

**II. Местоположението на инвестиционното предложение: съществуващо и одобрено земеползване; относителното изобилие, достъпност, качество и възстановителна способност на природните богатства; абсорбиционен капацитет на природната среда; крайбрежни зони и морска околна среда; планински и горски райони; защитени със закон територии; засегнати елементи от Националната екологична мрежа; територии, свързани с инвестиционното предложение, в които нормите за качество на околната среда са нарушени или се смята, че съществува такава вероятност; гъстонаселени райони; ландшафт и обекти с историческа, културна или археологическа стойност; територии и/или зони и обекти със специфичен санитарен статут или подлежащи на здравна защита:**

1. Инвестиционното предложение ще бъде реализирано в поземлени имоти с идентификатори 68134.903.2575 и 68134.903.2528, гр. София, район „Лозенец“, Столична община.
2. Районът, предмет на инвестиционното предложение, не се третира като чувствителна зона или територия в екологичен аспект и при ползването на обекта няма да се наложи спазването на определени задължителни норми, изисквания или налагане на ограничения. Около територията на инвестиционното предложение и в близост до нея няма други обекти, които са важни или чувствителни от екологична гледна точка, например влажни зони, водни течения или други водни обекти.
3. Реализацията на инвестиционното предложение е извън територията на защитени зони от екологичната мрежа „Натура 2000“, поради което няма вероятност от пряко или косвено унищожаване/увреждане на местообитанията и видовете, предмет на опазване в най-близко разположените защитени зони.
4. Няма вероятност от увреждане и/или унищожаване на хранителни местообитания, местообитания за нощуване, както и от прекъсване на биокоридорни връзки за видовете птици, предмет на опазване в защитена зона BG0000113 „Витоша” за опазване на дивите птици, тъй като предвидените дейности ще се извършват извън зоната.
5. Няма вероятност реализацията на инвестиционното предложение да доведе до фрагментиране на миграционни коридори на видовете, предмет на опазване в защитени зони, което да доведе до промяна в числеността и структурата на техните популации.
6. При реализацията на настоящото инвестиционно предложение спрямо одобрените до момента други инвестиционни предложения, планове, програми и проекти, няма вероятност от натрупване на отрицателни кумулативни въздействия върху природните местообитания и местообитанията на видовете, предмет на опазване в защитените зони.
7. Инвестиционното предложение не засяга защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии.



8. С реализиране на планираните дейности няма да се засегнат обекти на културно-историческото наследство, както и не се предполага влошаване на характеристиките на ландшафтното оформление в райони със статут на защита.

**III. Тип и характеристика на потенциалното въздействие върху околната среда: степен и пространствен обхват на въздействието, естество на въздействието, трансграничен характер на въздействието; интензивност и комплексност на въздействието; вероятност за въздействието; очаквано настъпване, продължителност, честотата и обратимост на въздействието; комбиниране с въздействия на други съществуващи и/или одобрени инвестиционни предложения; възможност за ефективно намаляване на въздействията:**

1. Характерът на инвестиционното предложение не предполага значително отрицателно въздействие върху качеството на атмосферния въздух в района.
2. В резултат на осъществяване на дейността не се очакват наднормени нива шум и негативно въздействие върху живота и здравето на хората.
3. С реализацията на инвестиционното предложение не се предвиждат източници на вибрации и вредни лъчения.
4. Реализирането на инвестиционното предложение не се очаква да окаже значително въздействие върху водите и водните екосистеми.
5. При реализацията на инвестиционното предложение и при последващата експлоатация не се очаква трансгранично въздействие.

**IV. Обществен интерес към инвестиционното предложение:**

1. Съгласно изискванията на чл. 95, ал. 1 от ЗООС и чл. 4, ал. 2 от Наредбата за ОВОС, РИОСВ – София е уведомила писмено кметовете на Столична община и районна администрация „Лозенец“ с указания за публично обявяване на инвестиционното предложение.
2. Възложителят е изпълнил изискването за самостоятелно оповестяване на инвестиционното предложение, като е предоставил доказателства за това.
3. На основание чл. 6, ал. 9 от Наредбата за ОВОС е осигурен обществен достъп до информацията по приложение № 2 от Наредбата, както следва:
  - от компетентния орган, чрез интернет страницата на РИОСВ – София
  - от Столична община и районна администрация „Лозенец“, чрез интернет страницата и/или информационното табло в сградата на съответната администрация
4. С писма, кметовете на Столична община и район „Лозенец“ удостоверяват, че в законоустановения срок няма постъпили становища/възражения/мнения и др. от заинтересовани лица/организации.
5. До постановяване на настоящото решение в РИОСВ – София няма депозирани писмени жалби и възражения 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 и монтажни работи, като се извършва редовно почистване и оросяване на строителната площадка.
2. Преди извършване на сондажните работи по изграждане на предвидената геотермална инсталация, възложителят да уведоми БДДР по реда на чл. 58 от Закона за водите.



3. Изграждането на геотермалната инсталация да се извършва при условията и реда на Закона за устройство на територията при спазване на изискванията за опазване на подземните води по глава осма.

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

Настоящото решение не отменя задълженията на възложителя за изпълнение на изискванията на Закона за опазване на околната среда, други специални закони и подзаконовни нормативни актове, и не може да служи като основание за отпадане на отговорността съгласно действащата нормативна уредба.

На основание чл. 93, ал. 7 от ЗООС при промяна на инвестиционното предложение, на възложителя или на някое от обстоятелствата, при които е било издадено настоящото Решение, възложителят/новият възложител трябва своевременно да уведоми РИОСВ – София.

На основание чл. 93, ал. 8 от ЗООС, решението губи правно действие, ако в срок 5 години от датата на издаването му не е започнало осъществяването на инвестиционното предложение.

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 съответния Административен съд съобразно правилата за подсъдност по чл. 133, ал. 1 или ал. 2 от Административнопроцесуалния кодекс.

Дата... 14.09.2021 г.

**НИКОЛАЙ МИРЧЕВ**

*За директор на Регионална инспекция по околната среда и водите – София  
Съгласно Заповед за заместване № РД – 67/22.06.2021 г.*

