

ЕКОЛОГИЧНА ОЦЕНКА – НЕТЕХНИЧЕСКО РЕЗЮМЕ

**ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОСН. ЗУТ ЧЛ.124А: ПРЗ ПРИ ПРИЛАГАНЕ
НА ЧЛ.16 АЛ.1; ПУР ПРИ ПРИЛАГАНЕ НА ЧЛ.16 АЛ.7 И ПП ЗА ЧАСТ ОТ
ЗЕМЛИЩЕТО НА С. ГОРНИ ОКОЛ**

(ПРЕДВАРИТЕЛЕН ПРОЕКТ)

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

ОБЩИНА САМОКОВ

ИЗПЪЛНИТЕЛ:

Planeco Ltd.

София, 2016 година

Увод

Разработването на Екологичната оценка се извършва на основание чл.81, ал.1, т.1 от Закона за опазване на околната среда /ЗООС/ и Решение СО-29-ЕО/2016г. на РИОСВ-София (изх.№ 08-00-10469/05.08.2016г.) съгласно което за ПУП-ПРЗ и ПП на част от територията на община Самоков следва да се извърши екологична оценка.

Подробният устройствен план на основание ЗУТ чл.124а: ПРЗ при прилагане на чл. 16 ал.1; ПУР при прилагане на чл. 16 ал.7 и ПП за част от землището на с. Горни Окол, община Самоков, предмет на настоящата екологична оценка, наричан по-нататък за краткост ПУП-ПРЗ и ПП или Плана, е изготвен на основание на чл. 124а на ЗУТ и Решение № 51 на Общински съвет Самоков по протокол 3/17.12.2015 г. сключен договор за проектиране от 09.03.2016г. между Кмета на общината и „Маркан проект“ ООД, София. Обхваща територията, разположена непосредствено източно от селищните граници на селото, както и терени за довеждаща транспортна и техническата инфраструктура, разположени западно от нея с обща площ 257,4 ха.

Планът е разработен въз основа на Задание за изработване на подробен устройствен план на част от землището на с. Горни Окол, наричано по-нататък за краткост Заданието, и се състои от три части:

- План за регулация и застрояване** с прилагане на чл.16, ал.1 на ЗУТ за жилищно-курортната и голф територии;
- План за улична регулация** с прилагане на чл.16, ал.7 на ЗУТ за улицата-връзка с уличната мрежа на село Горни Окол;
- Парцеларен план** по чл.110, ал.1, т.5 на ЗУТ за нова пътна връзка, подстанция, електропреносни кабели средно напрежение, сондажни кладенци и довеждащ водопровод.

Изработването на плана се финансира от бюджета на община Самоков. Разработва се на основание Решение №51 на Общински съвет на община Самоков по Протокол №3/17.12.2015. Плана се разработва двуфазно – предварителен (срок – 6 месеца) и окончателен (срок – 4 месеца).

Съгласно разпоредбите на чл. 129, ал. 1 на ЗУТ, подробният устройствен план се одобрява с решение на общинския съвет по доклад на кмета на общината в едномесечен срок след приемането на проекта за подробен устройствен план от експертен съвет.

Преди одобряването му, Планът подлежи на съгласуване по реда на чл. 127, ал. 2 на ЗУТ.

Като правило, Подробния устройствен план принадлежи към нивото на подробното устройствено планиране, което е последното ниво на устройствено планиране преди инвестиционното проектиране и създава градоустройствената основа за него.

Степента на подробност на предвижданията му се определя от задължителното съдържание на проектната документация, което е регламентирано в Наредба № 8 на МРРБ за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове.

Плановете по чл. 16 (ал. 1 до 6) от ЗУТ са вид устройствен инструмент за ново урбанизиране на неурегулирани територии или на такива, с неприложена първа регулация. С тях се урегулират поземлените имоти, като се отредят УПИ и линейни обекти – улици, алеи и др. Осигуряват се регулационно необходимите УПИ за обекти, публична собственост за:

- общите мрежи и съоръжения на непосредствено обслужващата техническа инфраструктура (комуникации и транспорт в т.ч.),
- обектите на социалната инфраструктура (образователна, здравна и пр.),
- озеленените площи като част от обща зелена система.

За осъществяване на тези предвиждания, с влизането в сила на плана по чл. 16 от ЗУТ, собствениците на поземлени имоти прехвърлят в полза на общината идеална част от площта на своите ПИ, включени в плана, но не повече от 25% от съответния имот. С Плана се определят:

- функционално-планировъчната и устройствена структура на територията;
- режим на устройство, който включва предназначение, мерки и специфични изисквания за опазване, използване, изграждане и развитие;
- режимът на устройство и опазване на територии с публичен характер - държавна и общинска собственост;
- разположението на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура и връзките им с тези в съседните територии;
- терени със специфични природни, ландшафтни, културно-исторически и др. характеристики и конкретните превантивни мерки, режим и начин на устройство, защита, интегриране и ползване;
- конкретните устройствени режими на урбанизираните, земеделските и горските територии и допълнителните режими за нарушените и защитените зони и терени, в т.ч. на гори, културно-исторически ценности и др.;
- границите на териториите с ограничителен режим.

За всеки от поземлените имоти, включени в подробния устройствен план от вида ПРЗ, се определят:

- регулационни граници, точното предназначение, номера на УПИ, номерата на регулационните квартали, в които попадат;
- конкретното предназначение, допустимите дейности и допустимото застрояване;
- максималната плътност на застрояване;
- максималната интензивност на застрояване;
- минималната свободна площ;
- минималната задължително озеленена площ;
- начинът и характерът на застрояване;
- линиите на застрояване.

Съгласно изискванията на ЗООС, задачите на Екологичната оценка (ЕО) са:

- да опише и определи екологичното състояние на територията, предмет на ОУПО;
- да формулира съществуващите екологични проблеми, районите с особено екологично значение, рисковите зони, потенциалните въздействия в зоната на влияние;
- да определи бъдещото състояние на околната среда без прилагането на плана;
- да определи обвързаността на целите на плана с националната стратегия за околна среда;
- да анализира и оцени предложените алтернативи за развитието на територията в перспектива;
- да анализира силните и слаби страни на определени функции и тенденции на развитие;
- да формулира и предложи мерки за предотвратяване, намаляване и възможно най-пълно отстраняване на неблагоприятните последици от реализацията на плана.

Съгласно изискванията на чл.86, ал.2 от ЗООС докладът за екологичната оценка включва информация, съответстваща на степента на подробност на плана.

Изпълнител на Екологичната оценка с предмета и целите на опазване на защитените зони на ПУП-ПРЗ на част от землището на с. Горни Окол е „ПЛАНЕКО“ ООД, фирма, специализирана в разработването на ДОВОС, доклади за екологична оценка и оценка за съвместимост, стратегии, планове и програми за управление на околната среда и др, с адрес на управление: София 1000, бул. „Ал. Стамболийски“ 27-Б, тел/факс. 02/9867167, www.planeco-bg.com

В землището на с. Горни Окол не попадат защитени територии по смисъла на ЗЗТ.

В близост до землището на селото се намират следните защитени зони, съгласно чл.6 от ЗБР:

- ЗЗ ВГ0001307 „Плана“ за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, включена в списъка от защитени зони, приет с Решение №122/2007 на МС /ДВ, бр21/2007/; територията, предмет на планиране е разположена на 3200 м южно и на 4150 м югоизточно от защитената зона;
- ЗЗ ВГ0000617 „Река Палакария“ за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, включена в списъка от защитени зони, приет с Решение №802/0.12.2007 на МС /ДВ бр. 107/2007/; планираната територия е разположена на 3710 м североизточно от защитената зона.

По отношение изискванията на чл. 31 от Закона за биологичното разнообразие /ЗБР/, становището на РИОСВ-София отчита, че „...както сам по себе си, така и във взаимодействия с други планове, програми и инвестиционни предложения, ПУП-ПРЗ-ПП няма вероятност да окаже значително отрицателно въздействие върху защитени зони и природни местообитания, популации и местообитания на видове, представляващи предмет на опазване в защитените зони и във връзка с чл.37, ал. 4 от Наредбата за ОС с настоящото Решение се преценява **да не се извършва оценка** за степента на въздействие върху посочените по-горе защитени зони“.

Главната цел на ПУП-ПРЗ и ПП на част от землището на с. Горни Окол е да създаде **оптимални устройствени условия и предпоставки** за позитивно социално-икономическо и пространствено развитие и създаване на качествено нова инфраструктура за отдих, спорт и туризъм и среда за живот на населението на с. Горни Окол в близка и по-далечна перспектива.

Планът е **предназначен да създаде устройствени предпоставки** за изграждане на нова жилищна структура, спортен комплекс за голф и допълваща инфраструктура за отдих, като физическо и функционално разширение на с. Горни Окол.

Тази цел ще бъде постигната при отчитане на:

- характеристиките, проблемите и нуждите на местните човешки и природни ресурси и тяхното ефективно интегриране в бъдещата нова структура,
- привличане на ползватели и създаване предпоставки за нови работни места;
- демографски ръст и подобряване на икономическите показатели на селото и общината като цяло.

Чрез прилагане на чл. 16 от ЗУТ, новият ПУП-ПРЗ и ПП ще може да осигури оптимална устройствена (пространствена и функционална) структура за бъдещо изграждане при избягване на необходимостта от отчуждаване и заплащане на обезщетения за осигуряване на необходимата земя за присъщата публична инфраструктура.

В условията на пазарно стопанство и редуциран общински бюджет, този ред за изработване на ПУП-ПРЗ и ПП дава по-добра възможност за опазване, изграждане и повишаване качествата на жизнената среда.

Задачите на плана, съгласно Заданието за изработването му са следните:

- определяне на функционално-планировъчната и устройствена структура на територията, предмет на плана;
- установяване на режим на устройство, който включва предназначение, мерки и специфични изисквания за опазване, използване, изграждане и развитие;
- регламентиране на режима на устройство и опазване на територии с публичен характер - държавна и общинска собственост;
- установяване на разположението на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура и връзките им с тези в съседните територии;
- идентифициране на терени със специфични природни, ландшафтни, културно-исторически и др. характеристики, и конкретните превантивни мерки, режим и начин на устройство, защита, интегриране и ползване; конкретните устройствени режими на урбанизираните, земеделските и горските територии и допълнителните режими за нарушените и защитените зони и терени, в т.ч. на гори, културно-исторически ценности и др.; границите на териториите с ограничителен режим;
- определяне за всеки от поземлените имоти, включени в подробния устройствен план:
 - регулационни граници, точното предназначение, номера на УПИ, номерата на регулационните квартали, в които попадат;

- конкретното предназначение, допустимите дейности и допустимото застрояване;
- максималната плътност на застрояване;
- максималната интензивност на застрояване;
- минималната свободна площ;
- минималната задължително озеленена площ;
- начинът и характерът на застрояване;
- линиите на застрояване.

- определяне с парцеларните планове като устройствена основа за строителство за обектите на техническата инфраструктура извън урбанизираните територии на предназначението им, устройствения им режим, трасетата, площите и границите на необходимата земя.

Територията, предмет на планиране, притежава следните основни характеристики:

- **местоположение** – Софийска област, община Самоков, част от землището на с. Горни Окол, югоизточни склонове на Плана планина, в границите на санитарно-охранителен пояс III на яз. Искър; на 1.45 км югоизточно от регулацията на с. Долни Окол, западно от вилна зона „Щъркелово гнездо“, граничи с регулацията на с. Горни Окол на запад;

- **релеф** – средно-планински релеф, представен от полегати склонове, заоблени била и долини; ср. надморска височина на с. Горни Окол – 995 м.н.в. на планираната територия 1000-1100м;

- **неблагоприятни физико-геоложки явления** – няма;

- **площ** – 258 ha;

- **начин на трайно ползване** – ниви, ливади /вкл. изоставени/, пасища, друг вид земеделска земя;

- **население** – 189 д. в с. Горни Окол по данни от ГРАО от март 2015г.;

- **климат** – умерено-континентален, прохладно лято и студена и продължителна зима; значителен период на снегозадържане, разнообразен ветрови пренос; сравнително нисък относителен дял на тихо време (38%);

- **повърхностни води** – основната отводнителна артерия в територията, предмет на планиране е р. Вуйна река (наричана още Околска река), ляв приток на р. Искър, която води началото си от Плана планина; реката е със снежно-дъждовно подхранване и непостоянен отток;

- **подземни води** – проучваният район е слабо водообилен; водоносните хоризонти са с незначителни ресурси от пресни подземни води;

- **язовири** – в близост, но извън проектната територия, се намира яз. Искър;

- **минерални води** – няма;

- **почви** – разнообразни, обусловено от морфографските, климатични и други почво-образуващи условия; преобладаващи са кафяви горски почви, канелени горски почви и алувиално-ливадни почви;

- **растителност** – с ограничен дендрологичен състав, спорадично разположена дървесна растителност, представена от бук, дъб, бял бор, смърч и черен бор, повсеместно срещащи се храстови групи, представени от лесно разпространяващи се видове - къпина,

глог, смрика, шипка; относителния дял на съществуващите дървесни видове е незначителен спрямо откритите пространства, заети от тревна или храстова растителност;

- **икономика** – няма развити производствени отрасли;
- **структура на територията по предназначение** – земеделска, горска, територия за транспорт и територия, заета от инженерна инфраструктура;
- **земеделски територии** – заемат 98.3% от планираната територия;
- **собственост на земеделските имоти** – частна и стопанисвана от общината по чл.19 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи;
- **селско стопанство** – представено е от растениевъдство – добив на зърнени култури, зеленчуци, плодове, овощарство; животновъдство – под оптималния си капацитет и възможности;
 - **полезни изкопаеми** – няма;
 - **горска територия** – заема около 3% от територията, предмет на планиране; изпълняват средообразуващи функции;
 - **собственост на горските територии** – държавна и частна;
 - **отдых и туризъм** – значителен потенциал; оскъдна до липсваща туристическа инфраструктура;
 - **транспортно-комуникационна мрежа** – представена от републикански и общински пътища;
 - **акустична и радиационна обстановка** – в нормите;
 - **водоснабдяване** – населеното място е водоснабдено; мрежата е амортизирана с налични сериозни загуби на вода;
 - **канализация** – няма изградена;
 - **защитени територии** – в границите и в близост до обхвата на територията, предмет на планиране няма територии или обекти, поставени под защита по смисъла на Закона за защитените територии;
 - **защитени зони** – в границите и в близост до обхвата на устройствения план **няма** територии или обекти, поставени под защита по смисъла на Закона за защитените зони; ПУП е разположен на 3.2 км южно и на 4.15 км югоизточно от ЗЗ „Плана“, и на 3.71 км североизточно от „Река Палакария“.

Оценката на развитието на компонентите и факторите на околната среда без прилагането на плана е показана в следващата таблица:

Аспекти	Очаквано развитие на компонентите без прилагане на плана
Климат и КАВ	Не се очакват промени
Повърхностни води	Не се очакват промени
Геоложка основа, подземни води	Възможна проява и активиране на ерозионно-аккумуляционните процеси
Земи и почви, земеползване	Ще намалява агроекологичната стойност на земите като ценен природен ресурс
Зелени площи, спорт и отдых, биоразнообразие	Не се очаква развитие
Ландшафт	Възможно намаляване относителния дял на ландшафтите с естествена устойчивост
Отпадъци, опасни вещества	Възможно формиране на нерегламентирано изхвърляне на отпадъци

Шум	Не се очакват промени
Културно наследство	Потенциала на археологическото наследство като обект на познавателния туризъм ще остане нереализиран
Устройствени параметри	Липсата на териториално-устройствен инструментариум е възможно да се наруши сравнително добрата устойчивост на компонентите на околната среда

Същността на **концепцията** на Плана е създаването на висококатегориен резиденциален и спортен комплекс в природна среда, наричан по-нататък за краткост КОМПЛЕКСА. Формират се три зони:

- жилищна зона със застрояване с ниска етажност,
- зона за спорт с голф игрище и
- централна зона с ограничени размери, за застрояване с висока етажност.

Планираната територия се свързва със съществуващото село Горни Окол посредством две улици. Предвижда се Комплексът да се обитава постоянно от 4 650 човека, временните обитатели да бъдат 868 човека, а работещите да са 250д.

Брутната гъстота на обитаване е 21.47 чов./ха, а нетната – 47.61 чов./ха.

Планираната територия на Комплекса се разпределя по елементи в следните съотношения:

- Терени за обитаване 45.0 %
- Терени за обществено обслужване 3.9 %
- Терени за транспортна инфраструктура 13.8 %
- Зелени площи за широко обществено ползване 11.9 %
- Терени за техническа инфраструктура 0.4 %
- Голф игрище 25.3 %

Планът предвижда територията на Комплекса да се устройва с прилагане на следните видове устройствени зони със съответни устройствени параметри:

- **Зона за многофункционално ползване от тип смесена централна зона, обозначена като Ц:**

- макс. кота корниз – 18 м;
- макс. плътност на застрояване – 60 %;
- макс. Кинт – 3.6;
- мин. озеленена площ – 20 %;

- **Жилищна зона с преобладаващо застрояване с малка височина и плътност, обозначена като Жм1:**

- макс. кота корниз – 10 м;
- макс. плътност на застрояване – 40 %;
- макс. Кинт – 0.6;
- мин. озеленена площ – 40 %;

- **Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване, обозначена като Жм2:**

- макс. кота корниз – 10 м;
- макс. плътност на застрояване – 60 %;
- макс. Кинт- 3;
- мин. озеленена площ- 20%;

- **Зона с конкретно предназначение за спорт и атракции, за голф игрище**, обозначена като **Од**. Допуска се само застрояване, обслужващо основната функция на зоната:

- макс. кота корниз – 10 м;
- макс. плътност на застрояване – 1 %;
- макс. Кинт – 0.05;
- мин. озеленена площ – 85 %;

- **Зона за паркове и озеленяване**, обозначена като **Оз**. Паркове за ежедневен отдых, в които се допуска само застрояване, обслужващо основната функция на зоната:

- макс. кота корниз – 5 м;
- макс. плътност на застрояване – 1 %;
- макс. Кинт – 0.02;
- мин. озеленена площ – 80 %;

- **Зона за спорт и атракции, обозначена като Са; Предимно за обособени зона за спорт и атракции в рамките на зони за паркове в отдалечени територии:**

- макс. кота корниз – 10 м;
- макс. плътност на застрояване – 10 %;
- макс. Кинт – 0.15;
- мин. озеленена площ – 70 %.

Планът предвижда изграждане на широка номенклатура от обекти на социалната инфраструктура - търговски обекти (магазини, кафенета, ресторанти, химическо чистене, банков клон), училище, детска градина, библиотека, многофункционална зала, паркинг, медицински център, полиция, пожарна служба, супермаркет, хотел, клуб хаус и др. В почти всеки от кварталите се оформят детски площадки, кътове за възрастни хора и спортни съоръжения за жителите. Спортната инфраструктура предлага възможности за тенис, волейбол, баскетбол, колоездене, катерене и др. Централно място в спортната инфраструктура на Комплекса заема голф игрището, комплектувано с необходимите обслужващи обекти.

Планът предвижда Комплексът да бъде осигурен с развита техническа инфраструктура с високо ниво на благоустроеност. Предвидени са значителни озеленени площи – 30.7 ха, чието устройство съхранява изцяло наличната едроразмерна растителност, подробно инвентаризирана за целите на ПУП. Осигурява се организирано отвеждане на отпадъците на общинското депо-Самоков.

С Парцеларен план е предвидена нова връзка с пътя, свързващ селата Долни и Горни Окол, която ще представлява основен транспортен подход към комплекса. Освен това, той ще осигурява пространствено връзките на необходимата нова инженерна инфраструктура - водопровод и електропровод със силнотоккови кабели за захранване на планираната територия.

По отношение на **водоснабдителната система**, Планът предвижда като водоизточник за Комплекса да се използва новоизградена група от сондажни кладенци, разположени северозападно от него. Гласкателен водопровод с дължина 3245 м и диаметър Ø125 PE100 PN16 довежда водата до напорен резервоар от 1500 куб. м, разположен на най-високата точка на планираната територия. От него гравитачно се подава питейната вода до всички

консуматори с необходимия напор според нормативните изисквания. За водоема е предвиден защитен санитарен пояс и пътен достъп за обслужване и поддръжка. Вътрешната/разпределителната водопроводна мрежа е склучена – тип пръстен и е предвидена за транспортиране на водни количества за питейно-битово водоснабдяване и противопожарни нужди. Предвидени са два главни клона и второстепенни консумативни улични водопроводи доставящи вода до всеки предвиден урегулиран поземлен имот

По отношение на **канализационната система**, предвидената с Плана канализационна система е разделна. **Битовите отпадъчни води** чрез тръбна мрежа и сградни канализационни отклонения се транспортират до вход ЛПСОВ за всяка функционална зона. След пречистване до степен, отговаряща на изискванията за приемника, пречистените отпадъчни води се заустват в близки дерета. При достигане на битовите отпадъчни води до ниска точка в дадена улица се предвижда монтаж на модулна канализационна помпена шахта за препомване на отпадъчните води до по-висока кота (общо 26 модулни КПС). Единични имоти, разположени в най-ниските части на терена е предвидено да се отводнят чрез индивидуални тласкатели и помпени уредби, разположени в двора на конкретния имот.

Повърхностните дъждовни води се провеждат чрез комбинирани отводнителни съоръжения (бетонни регули, линейни отводнителни, канавки (открити и закрити), дъждовна вкопана тръбна канализация и др.) до най-ниските точки според вертикалната планировка на бъдещите улици в комплекса.

Третирането на **отпадъците** е проблем, подлежащ на управление, който не е лимитиращ по отношение реализацията на предвижданията на ПУП-ПРЗ и ПП. При условие, че се съобразяват нормативните изисквания и правилата за работа на такъв вид обекти, негативно въздействие на фактора „отпадъци” върху околната среда не се очаква.

Предвижданията на Плана по отношение на **културното наследство** са в съответствие с изискванията на нормативната уредба за недвижимите културни ценности и в този смисъл не крие опасности за обекти на недвижимото културно наследство.

Проектът на ПУП е в състояние да осигури изпълнение на **хигиенните изисквания** и нормите за най-малко разстояние от „Наредба № 8/1999 г. за правила и норми за разполагане на технически проводи и съоръжения в населени места“ (ДВ. бр.72/1999г.). Елементите на техническата инфраструктура (водоем, помпени станции, ЛПСОВ, ел. подстанция, трафопостове) са подходящо разположени, при достатъчна отдалеченост от околните обекти, подлежащи на здравна защита. Местата на трафопостовете са съобразени с разработения план за регулация и застрояване и са разположени предимно в зоните за обществено ползване.

От **комунално-хигиенни позиции** планираната инвестиция е добре конфигурирана, като жилищните единици не са монолитно групирани, а са разположени в отделни „кльъстри“, свързани с пътища. Този тип решение е подходящо с оглед съобразяване със спецификата на микрорелефа и опазването на околната среда. Разположението на комплекса на североизток от настоящата регулация на с. Горни Окол го поставя в подходящо положение спрямо най-близките жилищни сгради на селото, които в източната част са разположени на склон,

отворен на запад. Тази относителна изолация на комплекса ще е положителна от хигиенни позиции, както за осигуряване подходящи условия за отмора и комфорт на обитателите му, така и за населението на с. Горни Окол, с оглед запазване настоящата конфигурация на населеното място.

Резултатите от анализа и оценката на компонентите и факторите на околната среда и възможните въздействия върху тях са представени в табличен вид по-долу.

Компоненти и фактори	Очаквано развитие на аспектите на околната среда и възможни въздействия върху тях
Климат и атмосферен въздух	Предложенията на ПУП за организация на пътната инфраструктура ще имат положително въздействие върху състоянието на атмосферния въздух
	Високият относителен дял на зелени и свободни площи подпомага самопречистващата сила на природата
Повърхностни и подземни води	Проектните решения на Плана, свързани с изграждане на инфраструктурата за водоснабдяване не са носители на рискове и отрицателни въздействия върху околната среда
	С изграждането на канализация на отделните зони ще се гарантират санитарно-хигиенните изисквания и ще се намали миграцията на замърсяващи вещества от септични ями и други неорганизиран и неконтролирани източници на замърсяване
Земни и почви	Предвиденото земеползване и устройство на територията представлява подход, насочен към постигане на екологосъобразни устройствени решения и в този смисъл те не представляват заплаха за околната среда
Биоразнообразие	Горските територии в обхвата на ПУП са изключени от предвижданията му и запазват начина си на трайно ползване
Зелени площи	Предвижданията на плана по отношение развитието на зелената система се базират на едinodeйствието на естествени гори и култивирани насаждения във всичките им аспекти, насочено към поддържане и повишаване качествата на околната среда
Ландшафт	Запазването на висок относителен дял на ландшафти с генетична устойчивост е положително устройствено решение по отношение качествата на околната среда и ландшафта
	В преобладаващата си част проектните предвиждания са насочени към запазване на ценните естествени характеристики на природния ландшафт и осигуряване на условия за управление и контрол върху процесите на антропогенизация
Отпадъци	Комплексът щ бъде включен в организираната система за сметосъбиране и сметоизвозване на общината
Вредни физични фактори	Предложената пътна и алейна мрежа, както и условията за паркиране и гариране не предполага формиране на наднормени шумови нива и въздушно замърсяване
Други вредни физични фактори	Нейонизиращите лъчения имат локално въздействие и са свързани с развитието на предавателната мрежа на мобилните оператори, кабелните телевизии с техните ретранслатори и частично от някои радиостанции; не са установени вредни въздействия върху обитателите
Културно наследство	Цялостната концепция на плана за опазване и валоризиране на недвижимото културно наследство е съзвучна с постановките на Закона за културното наследство
Устройствени параметри	Заложените в плана принципи, стимулатори и ограничители за устройствено и строително усвояване на територията го определя като планов документ, насочен към екологосъобразно устройство на планираната територия
Човешко здраве	С реализацията на ПУП не се очаква повишаване на здравния риск за населението

Анализът на въздействията на предвижданията на плана върху компонентите на околната среда дава основание да бъдат предложени следните мерки за намаляване, предотвратяване и възможно най-пълно отстраняване на неблагоприятните последици:

Аспект	Мярка	Очаквани резултати	Фаза
Атмосферен въздух	Да се предвиди ефективна система за отопление на жилищните и обществените сгради, вкл. и газифициране чрез доставка на компресиран природен газ в бутилки	Недопускане влошаване качествата на въздушната среда	В окончателния проект на ПУП
	Да се предвиди възможност за използване на възобновяеми енергийни източници и в частност на слънчева енергия за редуциране на енергийния разход от конвенционални източници	Недопускане влошаване качествата на въздушната среда	В окончателния проект на ПУП
Води	Да се потърси възможност за осигуряване на условно чиста вода за поливане на озеленените площи и особено на голф игрището, на градините в частните дворове, както и за миене на уличната и алейна мрежа	Опазване на ресурса „вода“	В окончателния проект на ПУП
	Във фазата на работното проектиране на голф-игрището да се потърси възможност за изграждане на изкуствен водоем, който да се ползва за поливане на игрището	Опазване на ресурса „вода“	При прилагането на ПУП
	Евентуалните проучвателни работи за нови водоизточници от подземни води, както и изграждане на нови водоземни съоръжения в тях да се осъществява съгласно изискванията в Закона за водите и Наредба № 1/2007 г за проучване, ползване и опазване на подземните води	Опазване на ресурса „вода“	При прилагането на ПУП
	Узаконяване водоземането от всички предстоящи за изграждане съоръжения от подземни води чрез осъществяване на процедури за водоземане, както и за учредяване на санитарно-охранителни зони около водоизточниците за питейно-битово водоснабдяване в съответствие с изискванията в Закона за водите и наредбите към него	Опазване качествата на подземните води	При прилагането на ПУП
Земни недра, Подземни води	Проектирането и строителството на нови обекти и съоръжения, произтичащи от устройствените предвиждания в ПУП, да се съобразява с регламентираните в чл. 118а на Закона за водите забрани за прякото отвеждане на замърсители в подземните води, обезвреждането, включително депонирането на приоритетни вещества, които могат да доведат до непряко отвеждане на замърсители в подземните води, други дейности върху повърхността и в подземния воден обект, които могат да доведат до непряко отвеждане на приоритетни вещества в подземните води, използването на материали, съдържащи приоритетни вещества, при изграждане на конструкции, инженерно-строителни съоръжения и други, при които се осъществява или е възможен контакт с подземни води и от които могат да бъдат замърсени подземните води	Опазване качествата на подземните води	При прилагане на ПУП
	Опазване на водоземните съоръжения за питейно-битово водоснабдяване да се осъществява в съответствие с изискванията в Закона за водите и Наредба № 3/16.10.2000 г за условията и реда за проучване, проектиране, утвърждаване, и експлоатация на санитарно-	Опазване на подземните води от замърсяване	При прилагане на ОУПО

	охранителните зони около водо-източниците и съоръженията за питейно-битово водоснабдяване и около водоизточниците на минерални води, използвани за лечебни, профилактични, питейни и хигиенни нужди, впоследствие в Наредба за зоните за защита на водите, предназначени за питейно-битово водоснабдяване и на минералните води по чл. 135, ал. 1, т. 6 от Закона за водите, изготвянето на която е предстоящо		
	Екологосъобразно събиране и третиране на битовите и строителните отпадъци; Тази мярка е адекватна на мярка BG1MB098 - Забрани за изоставянето, нерегламентираното изхвърляне и изгаряне или друга форма на неконтролируемо обезвреждане на отпадъците, заложена в ПУРБ 2010-2015 г. и посочена в писмо №1875/03.2016 г. на Басейнова дирекция „Дунавски район“	Опазване на земните недра	При последващо проектиране
	При извънредни ситуации (земетресения, замърсяване при аварийно разливане на нефтопродукти и други опасни вещества и материали) да се предприемат действия за намаляване и ликвидиране на отрицателните последици, регламентирани в действащите законови и нормативни документи и да се сигнализират незабавно службите, пряко ангажирани в борбата с бедствия и аварии	Опазване качествата на подземните води	При прилагането на ПУП
Био-разнообразие	Препоръчително е премахването на масивите от храсти да се направи след изграждане на улиците и инфраструктурата. По този начин ще може да се прецени дали е възможно някои по-ценни единични храсти, да се запазят, а в следствие и да се интегрират към общия план за озеленяване, след необходимото подрязване и оформяне	Опазване на биоразнообразието	При прилагане на ПУП
	При разработката на зелените площи и голф-игрището може да се запазят територии с естествени местообитания на тревистите съобщества, за да се запази до значителна степен естествения изглед на територията	Опазване на биоразнообразието	При прилагане на ПУП
	Използването на нова растителност при озеленяване и паркоустройство трябва да се съобрази с утежнените почвено климатични особености. Това трябва да са видове, които издържат на засушаване, на силни ветрове и на ниски температури през зимните месеци. Да не се допуска въвеждане на инвазивни видове	Опазване на биоразнообразието	При прилагане на ПУП
Отпадъци	Екологосъобразно събиране и третиране на битовите и строителни отпадъци	Опазване на земите от замърсяване	При прилагане на ПУП
Недвижимо културно наследство	В съответствие с изискванията на чл. 161, ал. 2 от Закона за културното наследство, на всички етапи от строителните дейности, свързани с изкопни работи трябва да се осъществи наблюдение в зоната на инвестиционната площ	Недопускане разрушаване на археологически обекти	При прилагане на ПУП

Вредни физични фактори	При проектиране и строителство на електропреносната мрежа да се спазват стриктно Наредба №3/06.06.2004г. за устройство на ел-уредби и електропроводни линии и Наредба №16/2004 за сервитутите на енергийните обекти и правилата за безопасна работа в близост до действащи ел-съоръжения	Минимизиране на вредно въздействие от ЕМЛ	При прилагане на ПУП
------------------------	--	---	----------------------

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Анализът и оценката на предвижданията на предварителния проект на **ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОСНОВАНИЕ ЧЛ.124А ОТ ЗУТ; ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ ПРИ ПРИЛАГАНЕ НА ЧЛ. 16, АЛ.1; ПЛАН ЗА УЛИЧНА РЕГУЛАЦИЯ ПРИ ПРИЛАГАНЕ НА ЧЛ. 16, АЛ.7 И ПАРЦЕЛАРЕН ПЛАН ПО ЧЛ. 110, АЛ. 1, Т.5 ЗА ЧАСТ ОТ ЗЕМЛИЩЕТО НА С. ГОРНИ ОКОЛ, ОБЩИНА САМОКОВ**, дава основание за формулиране на следните основни **констатации**:

- планът е ориентиран към осигуряване на устройствени условия за екологосъобразно развитие на планираната територия;
- предвиденото с плана устройство по функционалното си съдържание и правила и нормативи за застрояване са насочени към формиране на добре организирана и хармонично изградена среда за отдих и обитаване;
- предвиждането на плана за опазване и социализация на недвижимото културно наследство и за развитието на различни форми на туризъм не е свързано с рискове за обектите на НКН и околната среда;
- предвиждането на плана за развитие на пътната и алейна мрежа ще създаде условия за дисциплиниране на сумарната транспортна работа, което се оценява като благоприятно за околната среда проектно решение;
- проектните предвиждания за развитие и изграждане на мрежите и съоръженията на системите на техническата инфраструктура се очаква да окажат положително въздействие върху околната среда.
- Положителен елемент е защитата и опазването на горските територии в обхвата на плана.

Оценката на въздействието върху околната среда от предвижданията на ПУП-ПРЗ и ПП са както следва:

- за опазване на **атмосферния въздух** планът ще допринесе чрез предвижданията за много големият относителен дял на зелени и свободни площи в обхвата на планираната територия;
- за опазване на **водите и водните площи** ще гарантират предвидените водопроводни и канализационни мрежи и пречиствателни станции за отпадъчни води;
- за опазване на **биоразнообразието** се предвижда много висока концентрация на озеленени площи, изпълнени с типични за района растителни видове;
- за опазване на **ландшафта** се предвижда запазване на относителния дял на генетично устойчивите ландшафти, чрез респектиране на ценните елементи на природния ландшафт;
- по отношение на **инфраструктурата за обитаване** планът предлага разнообразие от обекти и дейности и респектиране на поемната способност на рекреационните ресурси;

▪ по отношение на **недвижимото културно наследство** са въведени устройствени режими за опазването и социализирането му.

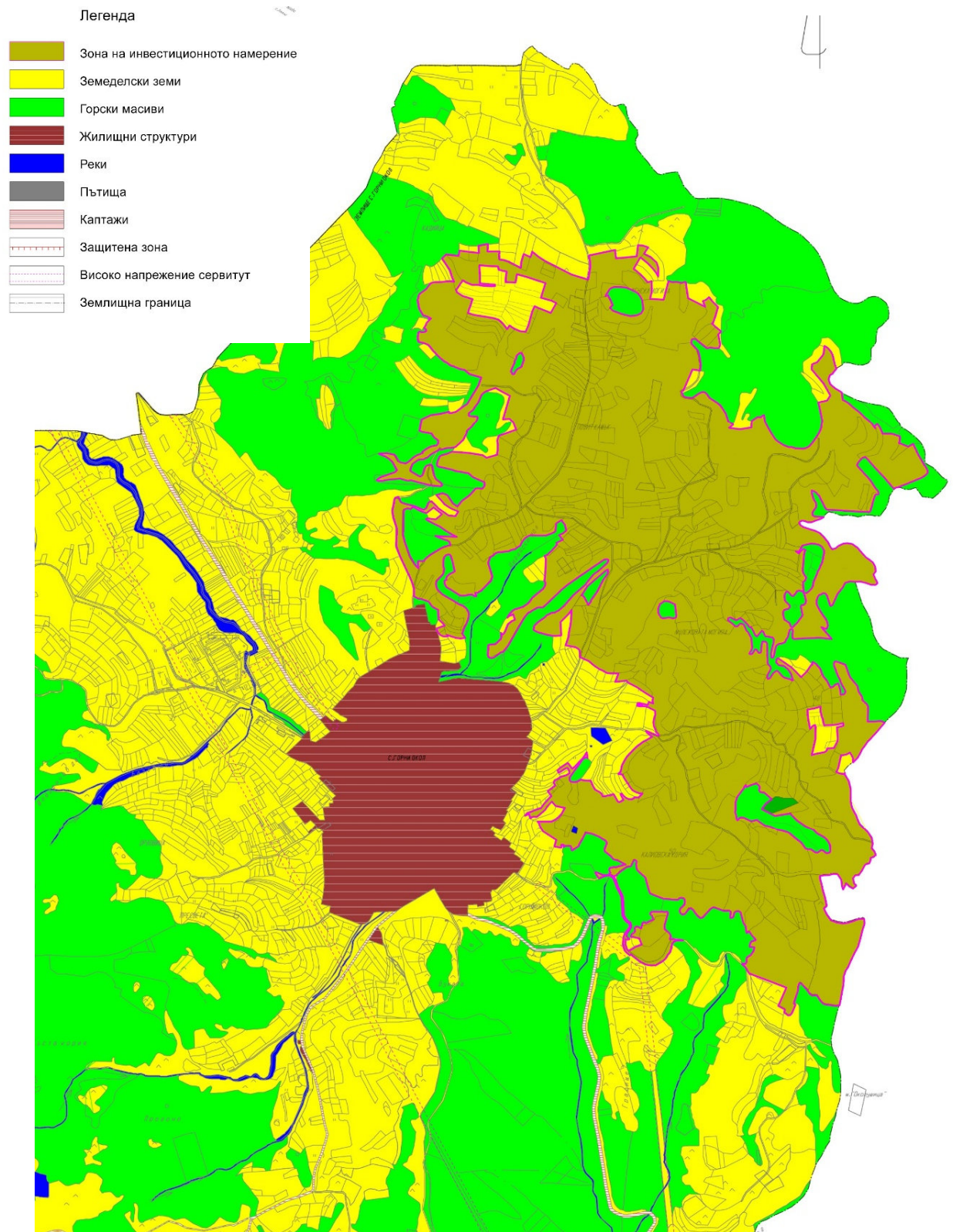
В заключение, авторският колектив, разработил Доклада за Екологична Оценка предлага на Експертния Екологичен Съвет към **РИОСВ-София** да приеме следното решение:

СЪГЛАСУВА

предварителния проект на **Подробен Устройствовен План /ПУП/ на основание чл. 124а от ЗУТ; План за регулация и застрояване при прилагане на чл.16, ал.1; План за улична регулация при прилагане на чл.16, ал.7 и Парцеларен план по чл.110, ал.1, т.5 за част от землището на с. Горни Окол, община Самоков, Софийска област** и разрешава преминаване към разработването на окончателния проект на плана, като при съставянето му се вземат в предвид и се отразят направените в Екологичната оценка анализи за състоянието на околната среда, синтеза на съществуващите и очаквани проблеми и мерките, предложени за преодоляването им.

*** **

Приложения: 1. Обхват на ПУП
2. Подробен устройствен план – ПРЗ и ПП



Обхват на ПУП-ПРЗ и ПП