

## Информация по чл. 4, ал. 3 от Наредбата за ОВОС

1. Данни за възложителя:

Район „Нови Искър“ –СО

Гр. Нови Искър, ул. „Искърско дефиле“ № 123, п.к. 1281

2. Резюме на предложението в т.ч. описание на основните процеси, капацитет, обща използвана площ; необходимост от други свързани с основния предмет спомагателни или поддържащи дейности, в т.ч. ползване на съществуваща или необходимост от изграждане на нова техническа инфраструктура (пътища/улицы, газопровод, електропроводи и др.); предвидени изкопни работи, предполагаема дълбочина на изкопите, ползване на взрив:

### *Общи положения:*

ПРЗ на „Аквапарк – Чепинци“ се разработва съгласно договор № -ДАГ-709 от 27.03.2008г. и договор № ДАГ-736 от 02.07.2008г. между ДАГ-СО и „Айви проект“ ООД

Проектирането се извършва на базата на следната изходна информация:

1. Кадастрална основа на магнитен носител
2. Подробни огледи на място
3. Съблюдаване с устройствените разработки, касаещи контактната територия
4. Служебни докладвания на работни варианти с водещи специалисти от ДАГ-СО
5. Съблюдаване с устройствените зони по ОУП на гр. София, ЗУТ, Наредба № 7

### *Обхват и граници на разглежданата територия:*

Територията определена за аквапарк попада в землището на с. Чепинци-гр. София. По договор № ДАГ 709/27.03.2008г. разработката обхваща 234.644дка общинска земя-селска мера. Земята е четвърта категория. Съгласно направените проучвания и ескизи и служебни докладвания в ДАГ за по-пълно разработване на проблема към горепосочената зона бяха включени терените за спорт и атракции в кв. 112 и терена около минералния извор на северозапад от шосето Чепинци-София.

В така получения нов обхват в зоната на разработката попадат 429.589 дка.

Границите на проектния терен за „Аквапарк Чепинци“ са:

- на север – действаща регулация на жилищни терени на с. Чепинци
- на юг – река „Стари Искър“
- на изток – дига към река „Стари Искър“ – земеделски имоти и общински терени
- на запад – земеделски терени

### *Анализ на съществуващото положение:*

1. Релеф на проектния терен за „Аквапарк Чепинци“:

Теренът е равнинен със средни коти 514.00 м. в източна посока. Дигата е изградена от двете страни на река „Стари Искър“ и е средно между 2 и 3 м. по-висока от прилежащия терен.

2. Сгради, съоръжения, инфраструктура, едроразмерна растителност:

Разглежданата територия предлага благоприятни условия за строителство. Свободна е от всякакъв вид сгради с изключение на две амортизирани постройки на АПК „Средец“ в ПИ 919.

В зоната на разработката няма изградена инфраструктурна мрежа е пътища. Контурните комуникации или са амортизирани или неизградени. Функционира само асфалтовия път, който свързва с. Чепинци през р. Искър с гр. София.

Няма ценна дървесна растителност на територията на аквапарка с изключение на няколко тополи пред фронта на кв. 110.

*Справка с предвижданията на ОУП на Столична община:*

Съгласно ОУП на СО територията на разработката попада в зона Са2, а част от нея в зона Тго. Застройката в жилищните зони, тангиращи зоната Жм.

Параметрите в тази зона са следните:

- Зона за спорт и атракции/Са2/ - пределно допустими стойности
  - Плътност - 10%
  - Кинт - 0.15%
  - Минимум озеленена площ - 50%
- Зона терени за локални градини за озеленяване /Тго/
  - Плътност - 2%
  - Кинт - 0.02%
  - Минимум озеленена площ - 80%
- Зона малкоетажно застрояване /Жм/
  - Плътност - 40%
  - Кинт - 1.3%
  - Макс. кота корниз - 10м.
  - Минимум озеленена площ - 40%

*Принципи и проектно решение:*

-Принципи, залегнали в изготвянето на настоящия ПРЗ за зоната на разработката са слесните:

- \* Съобразно допустимите функции, правила и нормативи по ОУП предлагане на функционално зонироване с режим и параметри.
- \* Отчитане наличието на частни имоти в зоната на разработката и решаване на тяхното обезпечаване като собственот в условията на чл. 16 от ЗУТ.
- \* Обезпечаване на нормалната транспортна достъпност, ката се обвърже територията на Аквапарка с основната транспортна мрежа на града. Гарантиране на необходимия за такъв вид дейности паркоместа-по 16 бр. на 250 м<sup>2</sup>/площ.
- \* Гарантиране на целогодишно функциониране на Аквапарка, чрез ситуиране на покрит басейн, покрити търговски площи и обслужващи обекти и площи.
- \* Обособяване на различни по характер и съдържание зони, взаимно свързани посредством паркови алеи и озеленени пространства.
- \* Обвързване зоната на Аквапарка с контактните зони за спорт и тази около минералния извор с цел създаване на един мултифункционален комплекс, способен да првлече и организира свободното време на голям брой посетители.

- Проектно решение:

Цел на разработката е създаване на активна зона с водни съоръжения на закрито и открито, паркави зони с водни площи , алеи, поляни и неводни атракции, обвързани с вътрешен транспорт и пешеходна мрежа в Аквапарка. Създадени са и необходимите за него обслужващи сгради.

За правилното функциониране на парка е търсено осигуряването на удобна транспортна мрежа. Предвидени са пътища осигуряващи масов, индивидуален и градски транспорт.

Паркоустройството е съобразено с транспортна мрежа на града и е обвързано с преминаващата в южната част река „Стари Искър“. Направена е връзка със съществуваща и действаща в момента кариера за инертен материал, която в следващ етап на разработка може да се превърне във воден басейн, допълващ атракциите в

## Аквапарка.

По своето предназначение в проекта се включват три основни зони: спорт, СПА комплекс с минерална вода и Аквапарк.

Спорт: Включва затревено футболно игрище, две комбинирани игрища за баскетбол, хандбал и волейбол и основно тенис кортове. Към зоната са включени спортна зала, администрация, отделно съблекални и паркинг. Растителността в централната част е редова, като разделя отделните игрища и създава самостоятелност на играещите. Към улиците са проектирани групи и масиви за изолация и комфорт на спортуващите.

СПА комплекс с минерална вода: В тази зона се намира съществуващ минерален каптаж. Тук се включват хотелски комплекс за процедури и обособени места за водоналиване със свободен достъп. В парковата част са проектирани два външни басейна с минерална вода, които са свързани с вътрешните басейни в сградата. Основните пешеходни подходи във вътрешното пространство се осъществяват посредством дъговидни мостове, минаващи над водните връзки между външните и вътрешните басейни. Външните минерални басейни са оборудвани с воден бар и отделни джакузита. Алейната мрежа предвижда места за разходка със скulptурни и растителни акценти. Съществуващата земна дига покрай коритото на реката е моделирана като естествен земен хълм, през който има пешеходно преминаване до кей с изгледна площадка над реката. Тази зона има предвиден собствен автомобилен паркинг, спирка на вътрешния транспорт на Аквапарка, стопанска сграда и обслужващи помещения. Растителността е разположена по периферията като създава естествен пейзаж. Затревените площи са оставени в централната част до водните басейни.

Аквапарк: Заема най-голямата и основна част от разработката на проекта. В северната си част той граничи с действащата регулация на жилищните терени на с. Чепинци, а в южната с река „Стари Искър“. Теренът е равнинен и срещу преливане на реката е изградена дига. Тя е включена в разработката чрез земно моделиране на терена и разполагане на растителност в пейзажен стил. В територията на Аквапарка попадат частни имоти, които следва да се преместят, като се обезпечат собствениците. Съществуващата тук растителност е оскъдна, като се състои главно от тополови дървета. Аквапаркът е проектиран с един главен и три второстепенни подхода. Има два паркинга, като единият е направен двуетажен, за което е използвана дигата на приток към реката. Главният подход е организиран като площад с кръгли вегетативни площи и сателити към тях. От този площад има обособени зимен и летен вход. Зимният вход е за непосредствен достъп до предвидените покрити съоръжения на Аквапарка, които гарантират цялгодишното му функциониране. Вътрешността на Аквапарка условно можем да разделим на три под-зони: Експозиционна, Централна и Реакционна.

Експозиционна — Тази под-зона свързва западния подход с централната част и представлява удължена и сравнително тясна територия, през която преминава вътрешния транспорт и алеи, осигуряващи достъп до основните атракциони. По продължение на тази зона са обособени места за експозиции. Тук се осъществява и вливането на проектираната вътрешна река в коритото на река „Стари Искър“. Растителността е проектирана в групи, солитери и масиви като е подчертано входното пространство с геометрично разположени дървесни масиви.

Централна – Съдържа основна част от водните атракциони /плувен басейн, басейн за водни скокове, басейн за вълни, басейн с водни барове, различни ролби и други водни пързалки/. Басейните са свързани помежду си с вътрешно площадно пространство. Като допълнителна атракция вътрешната река преминава с множество меандрови форми и премоствания, като са проектирани централен фонтан и скален водопад. По скалния водопад може да се организира стена за скално катерене. Тази зона е наситена и с най-много сгради, като включват покрит Аквапарк разделен на две възрастови зони, плувен басейн, сгради за масажи, процедури, хранене, детска градина и занималня, лекарски пункт и др. В южната част земната пластика покрай реката е използвана за ситуиране на водните парзалки, като се използва наклона на терена. Растителността в централното пространство е проектирана в геометрична квадратна мрежа, която обхваща и площадното пространство.

Реакционна – Започва от източния вход и води към централното пространство. Тук също има спирка на вътрешно парковия транспорт. От реакционната под-зона има спирка на вътрешно парковия транспорт. От реакционната под-зона започва вътрешната река, като образува последователно две езера със свободни очертания, след което преминава във воден канал с гребеновидна форма за лодки. В близост до централната зона имаме езеро, в което е проектиран скален масив и конструкция за екстремно спускане с лодки. В западната част на тази под-зона е проектиран индивидуален Аквапарк „Малчуган“, който е заграден със свои граници и съдържа атракциони за малки деца, под надзора на своите родители, за които е предвидено и кафене. В сесрната част на под-зоната има площадки за не водни атракциони, тук се намира и голямата поляна. Южната част на под-зоната е основната част за реакция и се състои от второстепенна и третостепенна алеини мрежи с места за сядане и разнообразна растителност и декоративни елементи. Сградния фонд на тази под-зона включва стопански сгради за поддръжка на Аквапарка със самостятелен разсадник. Основните масиви от растителност са ситуирани по земната пластика до реката и като изолационен пояс към обезпечените частни имоти.

Гарантирано е целогодишното функциониране на Аквапарка с покрит плувен басейн, покрит аквапарк, покрити търговски и обслужващи обекти и площи.

За по-голямо удобство на посетителите е предвиден вътрешен транспорт в разработваната

територия-чрез атракционен влакче. За целта е проектирана широка удобна алея описваща живописно цялата дължина на парка.

Алейната мрежа в Аквапарка /главна и второстепенна/обвързва отделните зони и съоръжения в една обща композиция. Тя е проектирана така, че да насочва движението на посетителите към най-атрактивните части, да открива живописни гледки към реката и да свързва главните части на парка.

Дървесната растителност е проектирана в групи, масиви и солитери. Предвидено е редовно засаждане на дървета по продължение на прилежащите улици. Основно най-големите са по земната пластика покрай реката, което допринася за стабилността на дигата и създава естествен ландшафт на границата на реката.

Технико-икономически показатели:

Поради спецификата на разработката като такива се разглеждат отделните елементи на територията.

| № | Елементи на територията                               | м <sup>2</sup> | %          |
|---|-------------------------------------------------------|----------------|------------|
| 1 | Зона „Аквапарк“ кв. 111, УПИ I                        | 216619         | 50.42      |
| 2 | Зона Жм-кв. 111, УПИ II-VII                           | 7948           | 1.85       |
| 3 | Зона спорт и атракции-кв. 111, УПИ I                  | 51614          | 12.02      |
| 4 | Зона Жм-кв. 108, УПИ III-VII                          | 5739           | 1.34       |
| 5 | Зона Тг, кв. 109, кв. 112                             | 9597           | 2.23       |
| 6 | Зона хотел, спа център, парк-кв. 38, УПИ III          | 40213          | 9.36       |
| 7 | Зона корекция река-кв. 38, УПИ XIV, кв. 111, УПИ VIII | 97859          | 22.78      |
|   | <b>Общо:</b>                                          | <b>429589</b>  | <b>100</b> |

Предвидените паркоместа по отделните зони са както следва:

|                          |       |
|--------------------------|-------|
| -зона аквапарк           | – 715 |
| -зона спорт              | - 60  |
| -зона хотел и спа център | - 140 |

3. Връзка с други съществуващи и одобрени с устройствен или друг план дейности в обхвата на въздействие на обекта на инвестиционното предложение, необходимост от издаване на съгласувателни/разрешителни документи по реда на специален закон; орган по одобряване/разрешаване на инвестиционното предложение по реда на специален закон/

Обекта: План за регулация и застрояване на „Аквапарк – Чепинци“ се разработва съгласно договор № -ДАГ-709 от 27.03.2008г. и договор № ДАГ-736 от 02.07.2008г. между ДАГ-СО и „Айви проект“ ООД.

Проектирането се извършва на базата на следната изходна информация:

1. Кадастрална основа на магнитен носител
2. Подробни огледи на място
3. Съблюдаване с устройствените разработки, касаещи контактната територия
4. Служебни докладвания на работни варианти с водещи специалисти от ДАГ-СО
5. Съблюдаване с устройствените зони по ОУП на гр. София, ЗУТ, Наредба № 7

#### 4. Местоположение:

Обектът, представляващ предмет на настоящата разработка ще се реализира в с. Чепинци, район „Нови Искър“, Столична община.

По договор № ДАГ 709/27.03.2008г. разработката обхваща 234.644дка общинска земя-селска мера. Земята е четвърта категория. Съгласно направените проучвания и ескизи и служебни докладвания в ДАГ за по-пълно разработване на проблема към горепосочената зона бяха включени терените за спорт и атракции в кв. 112 и терена около минералния извор на северозапад от шосето Чепинци-София.

В така получения нов обхват в зоната на разработката попадат 429.589 дка.

Границите на проектния терен за „Аквапарк Чепинци“ са:

- на север – действаща регулация на жилищни терени на с. Чепинци
- на юг – река „Стари Искър“
- на изток – дига към река „Стари Искър“ – земеделски имоти и общински терени
- на запад – земеделски терени

5. Природни ресурси, предвидени за използване по време на строителството и експлоатацията:

В обхвата на разработката има се намира съществуващ минерален каптаж. Минералната вода щесе включи в хотелски комплекс за процедури и обособени места за водоналиване със свободен достъп. В парковата част са проектирани два външни басейна с минерална вода, които са свързани с вътрешните басейни в сградата

6. Очаквани общи емисии на вредни вещества във въздуха по замърсители:

Реализирането на обекта не е обвързано с генериране на вредни вещества във въздуха. Функционирането на новия обект ще има изключително и само положително въздействие върху околната среда и здравето на хората.

Инвестиционното предложение няма да доведе до намаляване на числеността на популации на видове, представляващи предмет на опазване в защитени зони. Не се очаква инвестиционното предложение да предизвика промени в биологичното разнообразие.

Реализацията на обекта ще повлияе благоприятно върху качеството на компонентите на околната среда.

Не се очаква при реализация на инвестиционното предложение да бъдат засегнати защитени територии, планински и горски местности, влажни и крайбрежни зони, както и защитени територии на единични и групови паметници на културата, определени по реда на Закона за паметниците на културата. да бъдат засегнати защитени територии, планински и горски местности, влажни и крайбрежни зони, както и защитени територии на единични и групови паметници на културата, определени по реда на Закона за паметниците на културата.

7. Отпадъци, които се очаква да се генерират, и предвиждания за тяхното третиране:

Отпадъците, които следва да се генерират, съгласно Наредба № 2/2004г. за класификация на отпаъците по време на строителството, така и по време на експлоатацията, са следните: 170904-смесени отпадъци от строителство и събаряне, различни от упоменатите в 17 09 01, 17 09 02 и 17 09 03, битови отпадъци от дейност на работещите.

Строителните отпадъци ще се транспортират до депо „Враждебна“ за последващо рециклиране. Биоразградимите битови отпаъци ще се съхраняват в контейнире.и на общинските фирми, разположени в района.Фракции от стъкло, пластмаса и хартия, картон ще бъдат изхвърляни разделно, там където има налични контейнери за разделно събиране.

8. Отпадъчни води:

Отпадъчните води, които могат да се появят при изпълнение на строежа са от непредвидени течове. Те своевременно ще се отведат в съществуващата канализация.

9. Опасни химични вещества, които се очаква да бъдат налични на площадката на предприятието/съоръжението:

При реализиране на инвестиционното предложение не се очква генериране на опасни химични вещества.