

Приложение № 2 към чл. 6

(Изм. - ДВ, бр. 3 от 2006 г., изм. и доп. - ДВ, бр. 3 от 2011 г., изм. и доп. - ДВ, бр. 12 от 2016 г., в сила от 12.02.2016 г., изм. - ДВ, бр. 3 от 2018 г.)

Инвестиционно предложение: „Широкоплощна многофункционална сграда за търговско-развлекателен комплекс, офиси, логистика (складове) и шоурум (изложбена зала) с ЛПСОВ “ за Поземлен имот с идентификатор 68134.8424.35 (ПИ VI- 289023) (по-долу наричан за краткост имота)

Информация за преценяване на необходимостта от ОВОС

I. Информация за контакт с възложителя:

1. Име, местожителство, гражданство на възложителя - физическо лице, търговско наименование, седалище и единен идентификационен номер на юридическото лице.

„ХОЛИКОН“ ЕАД, ЕИК 831204553, с адрес на управление: гр. София 1113, р-н Слатина, ул. “Шипченски проход” № 18, вх. А, ет. 6, ап. А11, представлявано от Изпълнителния директор Йосеф Голан,

Пълномощници по провеждане на процедурата – адв. Радко [REDACTED] Моллов и адв. Тая [REDACTED] Мончева

2. Пълен пощенски адрес.

гр. София 1113, р-н Слатина, ул. “Шипченски проход” № 18, вх. А, ет. 6, ап. А11

3. Телефон, факс и e-mail:

Телефон на дружеството: 02/9806397

4. Лице за контакти.

Радко [REDACTED] Моллов и Тая [REDACTED] Мончева - пълномощници

Телефон: 02/4940641, 0883323784

ел. поща (e-mail): radko.mollov@gmail.com / tanya.moncheva@gmail.com

II. Резюме на инвестиционното предложение:

- 1. Характеристики на инвестиционното предложение:

Дейността, предвидена в инвестиционното предложение, е включена в Приложение № 2 към чл.93, ал.1, т.1 и т.2 на Закона за опазване на околната среда /ЗООС/ „обекти с обществено предназначение, вкл. строителство на търговски центрове и паркинги” и подлежи на преценяване необходимостта от оценка на въздействието върху околната среда.

Информацията за инвестиционното предложение е изготвена в съответствие с изискванията на ЗООС — съгласно Приложение №2 към чл.6 и чл.4, ал.3 от Наредбата за условията и реда за извършване на ОВОС и е съобразена с критериите в чл.93, ал.4 на Закона.

През 2009 г. по възлагане на район Кремиковци и собствениците на имоти в м. ”Голямата локва”, землище на кв.Челопечене, е изработен цялостен ПУП - ПРЗ по чл.16 от ЗУТ, с който се обособяват УПИ за всеки имот, съответно редуциран с около 10 % за провеждане на улици,

трафопостове и други елементи на инфраструктурни обекти с обществен характер. ПУП - ПРЗ за м.Голямата локва - Търговски парк „София”, е придружен със схеми на инженерната инфраструктура и план за вертикална планировка. Проектите са приети с РЕШЕНИЕ № 545 на СОС от 29.07.2009 г. В този проект попада и Поземлен имот с идентификатор 68134.8424.35 (ПИ №289023), за който в кв. 7 се създава УПИ VI-289023, и площта на имота се редуцира от 32 113 на 28 831 м.кв.

а) размер, засегната площ, параметри, мащабност, обем, производителност, обхват, оформление на инвестиционното предложение в неговата цялост;

По предвижданията на ОУП / 2009 г. на Столична община, ПИ №289023 (ПИ VI- 289023), попада в устройствена зона „Смф1” - смесена многофункционална зона. Териториите в тази зона са с многофункционално предназначение за: обществено обслужване, търговия, безвредни производства, жилища, спорт и атракции и други допълващи функции, без да се допускат обекти за дейности с вредни отделяния и влияния.

Проект - ПУП - ПЗ, е изработен въз основа на Разрешение №ГР-70-00-964 от 06.03.2009 г. на Главния архитект на София, за извършване на градоустройствена процедура, с параметри на застрояване:

- ~ максимална плътност на застрояване - 60,0 %;
- ~ максимален Кинт - 1,2;
- ~ минимална озеленена площ - 30,0%;

Инвестиционното предложение е за изграждане на широкоплощна многофункционална сграда за търговско-развлекателен комплекс - офиси, логистика (складове) и шоурум (изложбена зала): Застроената площ на търговската сграда ще бъде около 17 000 м.кв., а паркирането ще бъде основно подземно.

Предвиденото застрояване е съгласно указаните параметри, в разрешението на ДАГ - СО. Застрояването на сградата ще бъде свободно, при спазване на изискванията на ЗУТ и нормативните отстояния от границите на имота. Осигурени ще са необходимия брой паркоместа, съгласно изискванията, като между тях ще са предвидени ивици за озеленяване с висока дървесна растителност.

б) взаимовръзка и кумулиране с други съществуващи и/или одобрени инвестиционни предложения;

Собственик на имота -Поземлен имот с идентификатор 68134.8424.35 (ПИ VI- 289023) предмет на настоящото производство е собственик и на съседен Поземлен имот с идентификатор 68134.8424.34 (ПИ №289022). Поземлен имот 68134.8424.34, според ОУП, попада в устройствена зона „Смф1” - смесена многофункционална зона. Териториите в тази зона са с многофункционално предназначение за: обществено обслужване, търговия, безвредни производства, жилища, спорт и атракции и други допълващи функции, без да се допускат обекти за дейности с вредни отделяния и влияния. Този имот също попада в ПУП - ПРЗ за м.„Голямата локва” - Търговски парк „София”, приет с РЕШЕНИЕ № 545 на СОС от 29.07.2009 г. За Поземлен имот 68134.8424.34 има следното инвестиционно предложение: Широкоплощна многофункционална сграда за търговско- развлекателен комплекс, офиси, логистика (складове) и шоурум (изложбена зала).

С оглед на обстоятелството, че двата имота попадат в устройствена зона „Смф1” - смесена многофункционална зона според ОУП и попадат в ПУП - ПРЗ за м.„Голямата локва” - Търговски парк „София”, предполага, че и в двата имота могат да бъдат изградени сгради с

еднакви или подобни функционалности.

в) използване на природни ресурси по време на строителството и експлоатацията на земните недра, почвите, водите и на биологичното разнообразие;

При строителството и експлоатацията на инвестиционно предложение ще бъдат използвани природни ресурси като земя, вода и различни материали. Основен природен ресурс, който ще се ползва при реализиране на обекта е водата - за питейно-битови нужди и ГПП нужди.

По време на строителството, изветият хумусен слой ще се депонира в границите на имота и впоследствие ще се използва за моделиране на терена, по специално изработен проект за вертикална планировка и озеленяване.

Инвестиционното предложение не предвижда по време на изграждането на обекта използване, съхранение, транспорт и производство на материали, опасни за околната среда, както и използване на невъзстановими или в недостатъчно количество природни ресурси.

Поземлен имот с идентификатор 68134.8424.35 е разположен в т.н.м. "Голямата локва".

Местност „Голямата Локва” се намира в североизточната част на град София. Западно от територията, през Челопешко шосе, се намира местност „Япаджа Батарейя - Север”. Транспортният достъп е добър - тангира с важни градски и районни артерии. Достъпът се осъществява от Челопешко шосе. На около 2 км в западна посока е р. Искър.

Консуматорите на питейна вода са приравнени към 350 еквивалент жители, по експертна оценка за нуждите на настоящите схеми.

Съществуващо положение

Разглежданата територия не е водоснабдена.

Най-близкият водопровод, $\phi 100$ мм етернит, се намира на около 250 м в западна посока, на територията на местност „Япаджа Батарейя - Север”.

Проектно решение

Крайното проектно решение за водоснабдяването на м. "Голямата локва" отразява решенията по част Водоснабдяване, направени към Измененията на ОУП на гр. София и СО 2009 година.

Територията попада в първа водоснабдителна зона, която се захранва от резервоар "Колежа" (обем 60 000 М3 и кота хранителна тръба 612,40). От резервоара водата се транспортира от т.н III водопровден ринг $\phi 1200$ мм.

Захранването на новите североизточните територии, с които се предвижда да се разшири града, ще се осъществи от ново отклонение от III водопровден ринг $\phi 1200$ мм в района на ж.к. "Дружба". Водопроводът ще захранва:

- разширенията на Казичане и Кривина,
- териториите от двете страни и на източния участък от Околовръстния път,
- територията на м. "Голямата Локва",
- бъдещи територии в регулация югозападно на Челопешко шосе
- Челопечене,
- Долни Богров

Предвидени са 2 връзки със съществуващия водопровод $\phi 700$ мм по Чепинско шосе: едната е с трасе в сервитута Околовръстния път, а другата - в сервитута Северна скоростна тантента.

Захранването с вода на консуматорите в имота ще се осъществи от нов водопровод $\phi 150$ мм по новопроектирана улица, южно на имота.

Предвидена е и възможност за второ водопроводно отклонение, от нов водопровод

ф100 мм по Околовръстен път, ако противопожарните технически норми го изискват.

Новите водопровод ще получава вода от новата водопроводна мрежа на м. "Голямата локва".

Напорът в мрежата се определя от котата на хранителната тръба на резервоар "Колежа" - 612,40 м. За УПИ VI 289023 е предвидено 4 етажно застрояване. Необходимият напор е $16+10=26$ м. Котата на терена е около 522 м. Статичният напор е $612,40 - (522+26) = 64,4$ м. Динамичният напор ще е около 30-35 м и ще е достатъчен.

Необходимите водни количества вода за питейно-битово водоснабдяване са ориентировъчни, предвид фазата на проекта.

За 350 еквивалент жители, водоснабдителна норма 310 л/сек/ден, 10% загуби, (съгласно действащия ОУП на СО, част Водоснабдяване), Коефициент на денонощна неравномерност - 1,25, Коефициент на часова неравномерност - 1,4.

$Q_{\text{ср.ден}} = 1,25$ л/сек. $Q_{\text{тах ден}} = 1,69$ л/сек.

$Q_{\text{тах час}} = 2,31$ л/сек.

До реализиране на тази инвестиция от страна на СО, захранването с питейна вода на консуматорите в имота, може да се осъществи от съществуващия водопровод е 100 мм етернит, (положен на територията на местност „Япаджа Батарея - Север“). За водоснабдяване на имота, към настоящия момент, е необходимо да се построи нов водопровод, отклонение от съществуващия ф100 мм етернит. Трасето на новия водопровод е по Челопешко шосе и по новия югоизточен локал на Челопешко до разглеждания имот. Дължината е около 1000 м. Диаметърът ф150 и ф100 мм ПЕВП е определен по експертна оценка. Препоръчително е да се изпълни по безизкопна технология, предвид големия транспортен трафик.

Указания за трасето и диаметъра се издават от НАГ преди началото на инвестиционното проектиране на обекта.

На този етап за осигуряване на необходимите водни количества за пожарогасене не се предвижда изграждане на собствен водоизточник (сондаж), каквито бяха първоначалните намерения.

В случай на необходимост от изграждане на собствен водоизточник, възложителят ще информира РИОСВ-София и Басейнова дирекция-Дунавски район, но това ще бъде решено при работното проектиране. За изграждането на собствения водоизточник възложителят ще проведе процедури пред Басейнова дирекция-Плевен за получаване на разрешително за водовземане, съгласно Закона за водите и Наредба №1 от 07.07.2000г за проучване, ползване и опазване на подземни води.

Необходимите водни количества за пожарогасене ще се съхраняват в отделен резервоар, подземен с обем от около 100 куб.м., който периодически ще се запълва от площадковия водопровод.

В случая на различни източници за задоволяване на питейно-битовите и притивопожарните нужди от вода, в имота ще се изградят две площадкови сключени водопроводни мрежи: за питейно -битово водоснабдяване и за пожарогасене.

г) генериране на отпадъци - видове, количества и начин на третиране, и отпадъчни води;

Отпадъци по време на строителството:

Код 17 05 06 - изкопани земни маси (неопасни).

Очаква се при подготовката на строителната площадка и при самото строителство да се получат известни количества земни маси - почва и чакъли. Изкопаните земни маси за полагане на

основите на сградата ще се използват за засипване и повдигане на общото ниво на площадката. Иззетият хумусен слой ще бъде оползотворен в границите на имота за подравняване на площадката и моделиране на терена по проект за вертикална планировка и озеленяване, който ще придружава архитектурния проект.

Код 17 09 04 - смесени отпадъци от строителни материали (неопасни)

Тези отпадъци, които е възможно да се получат по време на изграждане на обекта, не са опасни и ще се събират и извозват на определени от общинските власти места.

Отпадъци при експлоатацията на подобектите:

Код 20 03 01 - смесени битови отпадъци (неопасни).

На площадката ще се формират смесени битови отпадъци. Очакваното количество твърди битови отпадъци (ТБО) ще бъде около 0,15 - 0,20 т/ден, (при около 300 до 400 - работни места, приходящи и гости, отпадъци от опаковки на материали и др.). Отпадъците ще се събират отделно в контейнери и извозват по договор с фирма по чистотата на Столична община.

Код 15 01 01 - хартиени и картонени опаковки (неопасни).

Събиране и извозване на договорни начала от лицензирана фирма на СО.

Код 15 01 02 - пластмасови опаковки (неопасни)

Събиране и извозване на договорни начала от лицензирана фирма на СО.

На обекта ще се работи основно с пакетирани стоки със сертификат. Опаковачните материали ще се сортират на площадките за обработка на товарите и ще се предават периодично на вторични суровини.

Код 20 01 21 - излезли от употреба осветителни тела (опасни) - флуоресцентни тръби и други отпадъци, съдържащи живак, които ще се използват за осветление на помещенията (сравнително малки количества). Тези отпадъци са класифицирани като опасни, което определя и начина на тяхното третиране - чрез събиране и извозване на договорни начала от лицензирани фирми.

Код 15 01 03 - опаковки от дървестни материали (неопасни) - събиране и извозване на договорни начала от лицензирана фирма на СО.

Код - 02.07.05 Утайки от пречистване на отпадъчни води на мястото на образуването им
-свойства -неопасни

-начин на третиране-събиране и извозване на договорни начала от лицензирани фирми.

Не се предвижда генерирането на голямо количество отпадъци, като в случай на генериране на опасни отпадъци, дефинирани в НАРЕДБА № 2 от 23.07.2014 г. за класификация на отпадъците, те ще бъдат събирани и извозвани по предвидените начини в Закона за управление на отпадъците.

Имотът попада в границите на гр. София и събирането на неопасните битови отпадъци ще се реализира от съответните общински служби и дружествата, с които те са сключили договори.

Във връзка с извозването на отпадъците следва да се уточни, че Транспортната достъпност до УПИ VI-289023, според ПРЗ, е осигурена с урегулирана улица свързваща локалното платно на Столичния околоръстен път с Челопешко шосе. Първоетапно транспортното хранване ще бъде от „Челопешко шосе”. Генплан - мотивирано предложение с пътни връзки и организация на движението на ПУП - ПРЗ на м. „Голямата локва”, е съгласуван от СДВР - КАТ - пътна полиция и ОБД-СО.

Битовите отпадъчни води, формирани от дейността на обекта, посредством битова площадкова канализация, ще се транспортират и третират в локално пречиствателно съоръжение (ЛПСОВ - модулна пречиствателна станция за 450 еквивалент жители), разположена в най-ниската част в границите на имота. Пречиствателното съоръжение за третиране на битово-

фекалните отпадъчни води ще гарантира пречистване на отпадъчните води до нормативно определените изисквания и ще отговаря на изискванията на европейската норма EN 12255. Пречистените води ще се отвеждат във водоприемник II кат. (съществуващия отводнителен канал 0-6) или за поливане на зелени площи. Изгнилите стабилизирани смесени утайки (първични ИСУ) ще се извозват периодично в течно състояние за обезводняване в ПСОВ „Кубратово”, от лицензирана фирма по договор.

Дъждовните отпадъчни води от УПИ VI-289023, формирани от покрива на сградата, ще се събират и отвеждат в площадковата кализация и задържателни резервоари и ще се използват оптимално за технологични нужди (измиване на пътни настилки, поливане и др.). Излишните водни количества ще се отвеждат в съществуващия отводнителен канал 0-6. Дължината на новия канал е около 180 м.

Изграждането на водопроводните и канализационни отклонения ще бъдат решени в техническите и работни проекти.

д) замърсяване и вредно въздействие; дискомфорт на околната среда;

Предвиденото от възложителя инвестиционно предложение не предполага замърсяване на почвите, водите и атмосферния въздух в района, както по време на строителството, така и по време на експлоатацията.

При реализацията на инвестиционното намерение на работните места не се очаква да се създават концентрации на прах и химични агенти, превишаващи граничните стойности, съгласно Наредба № 13 на МТСП и на МЗ от 20.12.2003 г. за защита на работещите от рискове, свързани с експлоатация на химични агенти при работа.

При изграждането и при последваща експлоатация на обекта ще бъдат спазени изискванията на Наредба № 7 от 1999 г. на МТСП и МЗ за минимални изисквания за осигуряване на здравословни и безопасни условия на труд.

Работните места на обекта ще са разположени на открито и закрито в сградата. Микроклиматичният фактор ще зависи от поддържаната температура на помещенията през различните годишни сезони.

От страна на възложителя ще бъде организирано периодично измерване на факторите на работната среда от акредитирана лаборатория;

Изследванията на работния микроклимат следва да отговаря на здравните норми, съгласно -Норми за температура, относителна влажност и скорост на движение на въздуха в работните помещения.

В работните помещения не съществува вероятност шумът да превишава пределно-допустимите норми от 85 децибела, съгласно БДС 14478-82 “Шум”, допустими норми при производствен шум и Наредба № 6 на МЗ и МТС ОТ 15.08.2005 г. за минималните изисквания за осигуряване на здраве и безопасност на работещите при рискове, свързани с експозиция на шум, тъй като предвиденото технологично оборудване, което ще бъде монтирано ще бъде с такива шумови характеристики, които нямат да излъчват наднормен шум в работната среда.

Пределно допустимите нива на шум се определят съгласно изискванията на Наредба № 6 от 26.06.06 г. за показателите за шум в околната среда, отчитащи степента на дискомфорт през различните части на денонощието, граничните стойности на показателите за шум в околната среда, методите за оценка на стойностите на показателите за шум и на вредните ефекти от шума върху здравето на населението (обн. ДВ бр.58 от 2006 г.).

В Приложение № 2 към чл. 5 от Наредба № 6 от 26.06.2006 г. за показатели за шум в околната среда, отчитащи степента на дискомфорт през различните части на денонощието, граничните стойности на показателите за шум в околната среда, методите за оценка на стойностите на показателите за шум и вредното влияние на шума върху здравето на населението, са определени следните гранични стойности за показателите за шум: - за производствено-складови територии и зони – 70 dBA за ден, вечер и нощ; - за жилищни зони – ден 55 dBA; вечер – 50 dBA; нощ – 45 dBA.

Натоварването на околната среда с шум от транспортните средства, които ще обслужват обекта ще бъде периодично и с различна интензивност. Това няма да става непрекъснато и едновременно, поради което не се очаква шумът от транспортните средства да доведе до превишаване на граничните стойности на шум над нормативните изисквания. Независимо от това ще бъде създадена правилна организация за обслужването на МПС в обекта.

В околната среда източници на вибрации върху цялото тяло на човека могат да бъдат транспортни средства, строителни машини, машини и съоръжения, използвани за строителство и работа на открито. Контролът на физическия фактор - вибрации се позовава на следните нормативни актове и изисквания: -Наредба №3 от 2005 г. (ДВ. бр. 40/2005 г.) за минимални изисквания за осигуряване на здравето и безопасността на работещите при рискове, свързани с експозиция на вибрации.

Правилното изпълнение на монтажа на технологичните съоръжения ще гарантират ниско шумово и вибрационно ниво.

Физичните въздействия предвидени с ИП няма да окажат неблагоприятни последици върху съседните територии .

Транспортната дейност в района на обекта ще бъде несъществен източник на неорганизираните емисии от прах и изгорелите газове от двигателите на МПС, обслужващи площадката на обекта. Влиянието им върху Качеството на атмосферния въздух в района ще е незначително.

В обекта ще бъде осигурено естествено и изкуствено осветление, което ще отговаря на изискванията на БДС 1786-84 “Осветление-естествено и изкуствено”

Осветлението-изкуствено и естествено няма да представлява здравен риск за работещите в обекта.

Инвестиционното предложение не предвижда излъчване на шум и вибрации над ПДН, на светлинни, топлинни или електромагнитни излъчвания.

Инвестиционното предложение не крие рискове от замърсяване на почвите или водите вследствие на изпускане на замърсители върху земята или в повърхностни водни обекти и подземни води при правилна експлоатация на обекта.

Съществува риск от злополуки по време на изграждането и при експлоатацията на обекта - основно от пожари, които могат да навредят на здравето на хората или на околната среда, но той е в пряка зависимост от мерките, заложили в проекта и Правилници, както и от квалификацията и съзнанието за отговорност на обслужващия персонал и посетителите.

Не се предвижда използване на горивни процеси по време на строителството. Ще се използва основно електроенергия.

Строителството и експлоатацията на обекта ще се реализират в неблагоприятна среда. Изграждането на обекта ще бъде свързано с извършване на изкопни, насипни строителни работи и транспорт.

Емисионно натоварване на атмосферния въздух, различно от съществуващото, ще има само по време на строителството, главно прахови емисии, формиращи се при изкопните работи.

Емисионното въздействие вследствие извършването на строителни работи, непосредствено до работната площадка би могло да бъде значително, но кратко по време. На разстояние около 100 м въздействието върху атмосферния въздух ще бъде незначително.

Прогнозната оценка за очакваното емисионно натоварване на атмосферния въздух в района на обекта вследствие неговото изграждане, както и зоните на разпространение и обхвата на това емисионно въздействие ще бъде незначително, локално, временно и ще засегне предимно територията на работната площадка.

Количествата и концентрациите на емитираните замърсители от дейността са свързани предимно с броя на паркиращите автомобили. Движението на моторни превозни средства за обслужване на обекта няма да доведе до значително увеличаване на съществуващото атмосферно замърсяване в района поради разположението на обекта на оживена пътна артерия.

При изграждането на обекта е възможно минимално въздействие на организирани емисии върху качеството на атмосферния въздух. Това въздействие ще бъде ограничено в рамките на имота. При спазване мерките заложи в ИП замърсявания на околната среда ще се свеждат до минимум. Очакваните замърсявания могат да се получат по време на строителство и експлоатация на обекта.-Замърсяване с разпилени отпадъци; Неправилно третиране на отпадъци.

Дейностите, които ще се осъществяват в обекта-офиси, складове за съхранение на промишлени стоки, шоурум, заведение за хранене и др, няма да доведат до замърсяване на почвите, водите и атмосферния въздух в района.

Не се очакват наднормени нива от реализирането на обекта по отношение на вредни физични фактори като шум, вибрации, светлинни, топлинни, електромагнитни и йонизиращи лъчения.

Реализацията на инвестиционното предложение не е свързана с отделянето на наднормени емисии на вредни вещества /замърсяване/ на атмосферния въздух и води. Ще бъдат предприети мерки, които ще предотвратят или редуцират появата на подобни емисии. Предвид това се счита, че възможния дискомфорт по отношение на хората и околната среда в резултат на инвестиционното предложение е с ниска степен на отрицателно въздействие.

е) риск от големи аварии и/или бедствия, които са свързани с инвестиционното предложение;

Рискът от инциденти, които могат да навредят на здравето на хората или на околната среда е свързан по време на строителството с риск от злополуки, а по време на експлоатацията с риск от възникване на пожари.

- Рискните фактори, които биха довели до увреждане на здравето при изграждане на обекта са следните: замърсяване на атмосферния въздух и на работната среда със завишени концентрации на прах и вредни вещества от изпусканията от двигателите на МПС газове; работа с

технически неизправни МПС, опасност от злополуки и аварии при работа с технически неизправни машини и средства; неподходящо съхранение на строителните и други видове материали; замърсяване на почвата, повърхностните и подземни води от неправилна работа и употреба на горива, смазочни и моторни масла, както и при аварийни разливи.

- По време на експлоатацията на ЛПСОВ е необходимо да се осъществява строг контрол и управление на процесите в пречиствателната станция за биологично и механично пречистване на общия поток битови отпадъчни води от обекта, както и подържане в постоянна изправност на канализационната система.

За избягване на рисковете ще се изисква:

- прилагане на съвременни методи на строителство и качествено изпълнение на строително-монтажните работи;
- спазване на мерките за безопасна работа, заложи в работния проект;
- спазване на изискванията към персонала по безопасност, хигиена на труда и противопожарна охрана, предвидени в съответните Правилници за работа.
- подържане в постоянна изправност на площадковата канализация;
- подържане в добро техническо състояние на електрическата инсталация;

Съществува риск от злополуки по време на строителството, както и при експлоатацията на обекта - основно от пожари, които могат да навредят на здравето на хората или на околната среда, но той е в пряка зависимост от мерките, заложи в Работния проект и Правилниците, както и от квалификацията и съзнанието за отговорност на обитателите на обекта.

Този риск е в пряка зависимост от квалификацията и съзнанието за отговорност на изпълнителите и обслужващия персонал и може да бъде сведен до минимум при стриктно спазване на мерките, заложи в работния проект. При работа на механизацията се налага строго спазване на изискванията на Наредба № 2/22.03.2004 год. за минимални изисквания за здравословни и безопасни условия на труд.

Всички дейности ще са съобразени с план за безопасност и здраве. По време на експлоатация условията на труд ще бъдат съобразени с Наредба № РД-07-2 от 16 декември 2009 г. за условията и реда за провеждането на периодично обучение и инструктаж на работниците и служителите по правилата за осигуряване на здравословни и безопасни условия на труд, издадена от Министерството на труда и социалната политика, обн. ДВ. бр.102 от 2009г. с изм. и доп.

За предотвратяване на аварии и бедствия по време на изграждането на обекта ще бъде изготвен аварийен план, с който ще бъдат запознати работещите в обекта. Ще бъдат изготвени инструкции за безопасна работа и оценка на риска по работни места.

ж) рисковете за човешкото здраве поради неблагоприятно въздействие върху факторите на жизнената среда по смисъла на § 1, т. 12 от допълнителните разпоредби на Закона за здравето.

Реализирането на инвестиционното предложение няма да окаже отрицателно въздействие върху здравето на населението на р-н Кремиковци, кв.Челопечене, в предвид на това, че в проекта на обекта ще бъдат заложи технически мероприятия, съгласно действащата нормативна уредба.

Факторите на жизнената среда по смисъла на § 1, т. 12 от допълнителните разпоредби на Закона за здравето са:

- а) води, предназначени за питейно-битови нужди;
- б) води, предназначени за къпане;

- в) минерални води, предназначени за пиене или за използване за профилактични, лечебни или за хигиенни нужди;
- г) шум и вибрации в жилищни, обществени сгради и урбанизирани територии;
- д) йонизиращи лъчения в жилищните, производствените и обществените сгради;
- е) (изм. - ДВ, бр. 41 от 2009 г., в сила от 2.06.2009 г.) нейонизиращи лъчения в жилищните, производствените, обществените сгради и урбанизираните територии;
- ж) химични фактори и биологични агенти в обектите с обществено предназначение;
- з) курортни ресурси;
- и) въздух.

По време на изграждането на обекта, здравният риск на работещите се формира от наличните вредни фактори на работната среда (шум, вибрации, прах, заваръчни аерозоли). Определените въздействия са ограничени в периода на строителството и при работна среда на открито в рамките на работния ден. Потенциалният здравен риск е налице при системно неспазване на правилата за здравословни и безопасни условия на труд, съгласно изискванията на Наредба №2/2004год. за минимални изисквания за спазване на здравословните и безопасни условия на труд при извършване на строително-монтажни работи.

От дейността на обекта не се очаква промяна в качеството на атмосферния въздух, в предвид характера му, поради което не се очаква и отделянето на вредни емисии.

Дейността няма да оказва въздействие върху качеството на атмосферния въздух и не предвижда отделяне на емисии на замърсители или опасни, токсични или вредни вещества във въздуха над ПДН.

Дейността на обекта не предвижда отделяне на неприятни миризми. Не се предвижда отделяне на емисии на замърсители или опасни, токсични или вредни вещества във въздуха над ПДН, поради което не се очаква негативно въздействие върху качеството на атмосферния въздух.

Рискове за човешкото здраве, поради неблагоприятно въздействие върху факторите на жизнената среда от дейността на обекта не се очакват.

При реализацията на инвестиционното предложение и при неговата бъдеща експлоатация не се очаква въздействие върху: води, предназначени за питейно-битови нужди; води, предназначени за къпане; минерални води, предназначени за пиене или за използване за профилактични, лечебни или за хигиенни нужди; шум и вибрации в жилищни, обществени сгради и урбанизирани територии; йонизиращи лъчения в жилищните, производствените и обществените сгради; нейонизиращи лъчения в жилищните, производствените, обществените сгради и урбанизираните територии химични фактори и биологични агенти в обектите с обществено предназначение; курортни ресурси;

В близост до имота няма обекти, подлежащи на здравна защита- жилищните сгради, лечебните заведения, училищата, детските градини и ясли, висшите учебни заведения, спортните обекти, обектите за временно настаняване (хотели, мотели, общежития, почивни домове, ваканционни селища, къмпинги, хижи и др.), места за отдих и развлечения (плувни басейни, плажове и места за къпане, паркове и градини за отдих, вилни зони, атракционни паркове, аквапаркове и др.), както и обектите за производство на храни по § 1, т. 37 от допълнителните разпоредби на Закона за храните, стоковите борси и тържищата за храни.

Рискове за човешкото здраве поради неблагоприятно въздействие върху факторите на жизнената среда по смисъла на 1, т.12 от допълнителните разпоредби на Закона за здравето поради естеството на инвестиционното предложение не се очакват.

Здравен риск на населението на р-н, Кремиковци, кв.Челопечене от замърсяването на въздуха не се очаква.

2. Местоположение на площадката, включително необходима площ за временни дейности по време на строителството.

Местоположение на площадката е в поземлен имот с идентификатор 68134.8424.35 ,който е с площ 28 831 м.кв. Инвестиционните намерения на фирма „ХОЛИКОН“ ЕАД са за изграждане на многофункционална сграда за търговско-развлекателен комплекс, офиси, логистика (складове) и шоурум (изложбена зала). Общата ЗП ще бъде около 17 000 м.кв. Територията на площадката е достатъчна за реализиране на инвестиционното предложение, включително и за временни действия по време на строителството. Разположена е в близост до основна транспортна артерия - Столичен околоръстен път и отклонението за кв.Челопечене и други населени места от район Кремиковци. Теренът на площадката, е достатъчен за извършване на строителните работи и за временно съхранение на земните маси от изкопните работи и строителните отпадъци, формирани по време на строителството.

3. Описание на основните процеси (по проспектни данни), капацитет, включително на съоръженията, в които се очаква да са налични опасни вещества от приложение № 3 към ЗООС.

Проект - ПУП - ПЗ, е изработен въз основа на Разрешение №ГР-70-00-964 от 06.03.2009 г. на Главния архитект на София, за извършване на градоустройствена процедура, с параметри на застрояване:

- ~ максимална плътност на застрояване - 60,0 %;
- ~ максимален Кинт - 1,2;
- ~ минимална озеленена площ - 30,0%;

Инвестиционното предложение е за изграждане на една широкоплощна многофункционална сграда за търговско-развлекателен комплекс - офиси, логистика (складове) и шоурум (изложбена зала): Застроената площ на търговската сграда ще бъде около 17 000 .кв.м., а паркирането ще бъде основно подземно.

Предвиденото застрояване е съгласно указаните параметри, в разрешението на ДАГ - СО.

В имота ще се изгради една широкоплощна многофункционална сграда , която ще бъде разделена вътрешно на различни по размери подобекти, които ще се уточнят при работното проектиране

В сградата ще се обособят следните видове подобекти:

- офиси, които ще се отдават под наем и за собствени нужди;
-складове за промишлени стоки; Те ще пристигат пакетирани и ще се съхраняват на стилажи по асортимент.

-шоурум(изложбена зала), където ще бъдат излагани различни видове стоки;

-детски кът;

-заведение за хранене При изготвянето на работните проекти ще бъдат спазвани изискванията на Закона за храните за непресичане на технологичните потоци и ще бъде внедрена НАССР системата за анализ на опасностите и контрол на критичните точки.

В обекта ще се разположат хладилници-нискотемпературни. При тяхното закупуване възложителят ще се съобрази да бъдат на еко фреон .

-поздемен паркинг за около 300 бр.МПС и надземен паркинг за около 100 бр. МПС

За оформяне на алейната мрежа и паркинга се предвижда да се използва асфалтово покритие.

За нормалното функциониране на обекта ще бъдат обособени и санитарно-битови помещения за посетители и обслужващия персонал.

Конструкцията на сградата ще бъде смесена, монолитна, метална, колонно-гредова. При изграждането на обекта ще се използват слесните строителни материали-стоманобетон, стопана, дърво, тухли, газобетон, хидро и топлоизолация.

Ще бъде положена Топлоизолация към терена чрез (10 см.) от екструдирани пенополистирол разположен върху стоманобетонна настилка и покрит с армирана бетонова настилка.

Вътрешни стени – зидария от керамични блокове на нут и федер с дебелина 25 / 12 см.

Фасадно третиране на фасада ще е с PU-панели с предвидена топлоизолация от 80мм пенополиуретан.

Външна дограма – многокамерна Алюминиева дограма с уплътнение. Трислоен(двакамерен) стъклопакет с нискоемисионно стъкло и инертен газ.

Конструкцията на сградата ще е фундирана върху фундаментна плоча. Котата на фундирането ще бъде на около-7,50м.

За осигуряване на сградата за земетръсни въздействия се предвижда сеизмичните сили да се поемат от стоманобетонови шайби. Не се разчита на тухлените зидове и колоните.

Използвани материали ще бъдат:

Бетон клас В 12,5 за подложен бетон

Бетон клас В 25 за фундаментната плоча, единични фундаменти и ивичните основи.

Стомана АІ с $R_s = 22.5 \text{ kN/cm}^2$ и стомана В500 с $R_s = 43.0 \text{ kN/cm}^2$.

Застрояването на сградата ще бъде свободно, при спазване на изискванията на ЗУТ и нормативните отстояния от границите на имота.

Транспортната достъпност до имотът според ПРЗ е осигурена с улица от южна страна, която свързва локалното платно от Столичния околновръстен път с „Челопешко шосе”. Генплан - мотивирано предложение с пътни връзки и организация на движението на ПУП - ПРЗ на м. "Голямата локва", е съгласуван от СДВР - КАТ - пътна полиция, ОБД-СО и национална агенция пътища.

По време на строителството, изетият хумусен слой ще се депонира в границите на имота и в последствие ще се използва за моделиране на терена по специално изработен проект за вертикална планировка и озеленяване.

Захранването на обекта с мрежи на техническата инфраструктура (ток, газ, телефон и вода) е в съответствие с предвижданията на ОУП / 2009 г. на Столична община - може да се осъществи, като продължение на съществуващи мрежи, изградени за обекти по Ботевградско шосе и пътя за Кремиковци (Челопешко шосе)

Водоснабдяване и канализация

Поземлен имот с идентификатор 68134.8424.35 е разположен в т.н.м. "Голямата локва".

Местност „Голямата Локва” се намира в североизточната част на град София. Западно от територията, през Челопешко шосе, се намира местност „Япаджа Батарея - Север”. Транспортният достъп е добър - тангира с важни градски и районни артерии. Достъпът се осъществява от Челопешко шосе. На около 2 км в западна посока е р. Искър.

Консуматорите на питейна вода са приравнени към 350 еквивалент жители, по експертна оценка за нуждите на настоящите схеми.

Съществуващо положение

Разглежданата територия не е водоснабдена.

Най-близкият водопровод, $\phi 100$ мм етернит, се намира на около 250 м в западна посока, на територията на местност „Япаджа Батарея - Север”.

Проектно решение

Крайното проектно решение за водоснабдяването на м. "Голямата локва" отразява решенията по част Водоснабдяване, направени към Измененията на ОУП на гр. София и СО 2009 година.

Територията попада в първа водоснабдителна зона, която се захранва от резервоар "Колежа" (обем 60 000 М3 и кота хранителна тръба 612,40). От резервоара водата се транспортира от т.н III водопровден ринг $\phi 1200$ мм.

Захранването на новите североизточните територии, с които се предвижда да се разшири града, ще се осъществи от ново отклонение от III водопровден ринг $\phi 1200$ мм в района на ж.к. "Дружба". Водопроводът ще захранва:

- разширенията на Казичане и Кривина,
- териториите от двете страни и на източния участък от Околовръстния път,
- територията на м. "Голямата Локва",
- бъдещи територии в регулация югозападно на Челопешко шосе
- Челопечене,
- Долни Богров

Предвидени са 2 връзки със съществуващия водопровод $\phi 700$ мм по Чепинско шосе: едната е с трасе в сервитута Околовръстния път, а другата - в сервитута Северна скоростна тантента.

Захранването с вода на консуматорите в имота ще се осъществи от нов водопровод $\phi 150$ мм по новопроектирана улица, южно на имота.

Предвидена е и възможност за второ водопроводно отклонение, от нов водопровод $\phi 100$ мм по Околовръстен път, ако противопожарните технически норми го изискват.

Новите водопроводи ще получават вода от новата водопроводна мрежа на м. "Голямата локва".

Напорът в мрежата се определя от котата на хранителната тръба на резервоар "Колежа" - 612,40 м. За УПИ VI 289023 е предвидено 4 етажно застрояване. Необходимият напор е $16+10=26$ м. Котата на терена е около 522 м. Статичният напор е $612,40 - (522+26) = 64,4$ м. Динамичният напор ще е около 30-35 м и ще е достатъчен.

Необходимите водни количества вода за питейно-битово водоснабдяване са ориентировъчни, предвид фазата на проекта.

За 350 еквивалент жители, водоснабдителна норма 310 л/сек/ден, 10% загуби, (съгласно действащия ОУП на СО, част Водоснабдяване), Коефициент на денонощна неравномерност - 1,25, Коефициент на часова неравномерност - 1,4.

$Q_{\text{ср.ден}} = 1,25$ л/сек. $Q_{\text{тах ден}} = 1,69$ л/сек.

$Q_{\text{тах час}} = 2,31$ л/сек.

До реализиране на тази инвестиция от страна на СО, захранването с питейна вода на консуматорите в имота, може да се осъществи от съществуващия водопровод $\phi 100$ мм етернит, (положен на територията на местност „Япаджа Батарея - Север”). За водоснабдяване на имота, към настоящия момент, е необходимо да се построи нов водопровод, отклонение от съществуващия $\phi 100$ мм етернит. Трасето на новия водопровод е по Челопешко шосе и по новия югоизточен локал на Челопешко до разглеждания имот. Дължината е около 1000 м. Диаметърът $\phi 150$ и $\phi 100$ мм ПЕВП е определен по експертна оценка. Препоръчително е да се изпълни по безизкопна технология, предвид големия транспортен трафик.

Указания за трасето и диаметъра се издават от НАГ преди началото на инвестиционното

проектиране на обекта.

На този етап не се предвижда идграждане на собствен водоизточник за противопожарни нужди. За осигуряване на необходимите водни количества за пожарогасене ще бъде изграден подземен резервоар , който ще се пълни периодично от площадцовия водопровод.

Битовите отпадъчни води

Поради липса на канализационна мрежа инвестиционното предложение предвижда за пречистване на отпадъчните БФВ от обекта да се изгради ЛПСОВ за 450 екв.ж., която ще бъде съвременна модулна локална пречиствателна станция -ЛПСОВ.

Отпадъчните БФВ ще се отвеждат,чрез площадкова канализация към модулна локална пречиствателна станция с капацитет до 450 еквивалент жители.

Предвиденото в инвестиционното предложение пречиствателно съоръжение за третиране на отпадъчните води ще представлява модулна биологична ПСОВ – за биологично пречистване с „активна утайка”, с което се гарантира пречистване на отпадъчните води до нормативно определените изисквания.

Технологичната схема на ЛПСОВ предвижда механично и биологично пречистване до необходимите изисквания на действащото в момента у нас екологично законодателство.

Технологичната схема на ЛПСОВ включва:

- Груба решетка;
- Биологично пречистване с активна утайка;
- Дозираща станция за биосел;
- Дозираща станция за дезинфекция с контактен ретензионен резервоар;
- Силоз за излишна активна утайка.

Механично пречистване – Отпадъчните води от сградата ще постъпват към ЛПСОВ по разделна площадкова канализация изпълнена със ПВЦ дебелостенни стени. На входа на съоръжението ще има груба решетка предназначена да отдели примеси носени с отпадъчните води с размери 3-5 см. Това са типични груби отпадъци като остатъци от храна, влакна, хигиенни материали и др. подобни.

Биологично пречистване – След механичното пречистване отпадъчните води постъпват в биологичен реактор. Оразмеряването на реактора се извършва съобразявайки се със симултантното стабилизиране на утайката. Като краен резултат се получава биологичен процес с ниско натоварване на активната утайка и висока степен на пречистване, добър капацитет на разграждане на азота (вкл. денитрификация), както и частично елиминиране на фосфора чрез биогенно разграждане. Аерацията ще се осъществява с помощна на бъркалка, която е разработена като аериращ агрегат, осигуряващ подаване на въздух във вид на финни мехурчета с висока ефективност.

Дозаторната станция за биосел спомага за елиминиране на фосфора в необходимите граници посредством коагулант $FeCl_3$ или $FeClSO_4$. Дозирането ще се извършва пропорционално на количеството постъпваща отпадъчна вода.

Дозаторната станция за дезинфекция на пречистената вода в случай на необходимост подава течен натриев хипохлорид като дезинфектант.

Образувалата се в реактора активна утайка се транспортира посредством потопяема помпа в силос за активна утайка. От там с автоцистерна утайката се извозва до места определени от компетентните за това органи.

Стабилизираната утайка няма неприятен мирис, може да се използва за наторяване на земеделски площи след извършен анализ от акредитирана лаборатория.

Предвижда се при необходимост (в случай на епидемия) по нареждане на РЗИ пречистените отпадъчни води да се обеззаразяват с активен хлор при доза 3 гр./м³, внасяни чрез натриев хипохлорит 10 % активен хлор след пречиствателния модул.

Избрано ще е високоефективно оборудване, работещо по метода на биологично пречистване с активна утайка в еднобасейнов реактор.

Технологичната схема осигурява следните предимства:

- Компактност на съоръжението;
- Сравнително малка площ за ситуиране на терена;
- Стабилно протичане на биологичния процес;
- Гъвкавост на технологията по отношение на различните натоварвания;
- Подаване на кислород в зависимост от необходимостта на процеса;
- Целева нитрификация и денитрификация.

Необходимата степен на пречистване, която трябва да бъде постигната на изход на ЛПСОВ по отделните показатели е както следва:

- БПК ₅	94,6%
- ХПК	85,4%
- Неразтв. в-ва	83,3%
- Общ фосфор	86,9%
- Общ азот	60,0%

Сгъстената утайка се изпомпва от резервоара за излишната утайка от санитарна кола. Аеробно стабилизираната утайка може да бъде използвана и за наторяване, след извършване на съответните анализи от акредитирана лаборатория. Изгнилите стабилизирани смесени утайки (първични ИСУ) ще се извозват периодично в течно състояние за обезводняване в ПСОВ „Кубратово”.

Очакваното количество отпадъчни води от обекта ще бъде:

- Битови отпадъчни води:

$$Q_{\text{max.h}} = 3420 \text{ л/ч} = 2,34 \text{ м}^3/\text{ч}$$

$$Q_{\text{ср.д}} = 41,4 \text{ м}^3/\text{д}$$

Пречистените отпадъчни води, чрез отвеждащ колектор ще се събират в подземен резервоар с обем от около 50 куб.м. от където пречистените води ще се използват за поливане на тревни площи през летния период, а друга част от пречистените води чрез площадкова

канализация ще се отвеждат във водоприемник II категория, съществуващ отводнителен канал Q-6.

За заустването на отпадчните води в повърхностен воден обект, възложителят ще проведе процедура пред Басейнова дирекция-Плевен, за получаване на разрешително за заустване, съгласно млада четвърта от ЗВ при спазване на изискванията на Наредба 2 от 08.06.2011 г. за издаване на разрешителни за заустване на отпадъчни води във воден обект и определяне на индивидуални емисионни ограничения на точковите източници на замърсяване.

Пречиствателното съоръжение ще се инсталира частично над и под земята. Фактори, които трябва да се имат в предвид когато се определя мястото на съоръжението :

- *Високи подпочвени води:* високите подпочвени води може да затруднят инсталирането под земята, необходимо е странично укрепване с бетонов пръстен.
- *Сигурност на съоръжението:* пластмасово заграждение или навес трябва да се изгради, за да се предпази от проникване или случайна или умишлена повреда.

По време на експлоатацията на ЛПСОВ ще се извършва непрекъснат контрол на техническата исправност на съоръжението, ще се извършва мониторинг и периодични лабораторни анализи на функционалността на пречиствателното съоръжение.

Инвестиционният проект и изграждането на ЛПСОВ ще отговаря на изискванията на Закона за водите и други действащи нормативни документи /законали и наредби, касаещи третирането на битовите отпадъчни води/.

Дъждовните отпадъчни води от имота, формирани от покрива на сградата, ще се събират и отвеждат в площадковата канализация и задържателен резервоар и ще се използват оптимално за технологични нужди (измиване на пътни настилки, поливане и др.). Излишните водни количества ще се отвеждат в съществуващия отводнителен канал 0-6, за което ще се направят изискваните от закононата уредба технически решения и съгласувания.

Изграждането на водопроводните и канализационни отклонения ще бъдат решени в техническите и работни проекти.

Поземлен имот с идентификатор 68134.8424.35 не попада в СОЗ, определени по реда на Наредба 3 от 16.10.2000 г. но попада в буферна зона в радиус на 1000 м.от водоземни съоръжения за питейно-битово водоснабдяване.

В предвид на това, че не се предвижда на този етап изграждане на водоземно съоръжение за противопожарни нужди, не се налага да бъдат спазвани ограничителните мерки в зоните за защита на питейните води в определените СОЗ на Наредба 3 и буферните зони около водоземните съоръжения.

Електроснабдяване

Електроснабдяването на обекта в имота ще се осъществи от кабелна мрежа Ср.Н, която ще бъде изградена за м."Голямата локва" - търговски парк „София”, покрай локалното платно на „Челопешко шосе”. За имота ще бъдат изградени отклонения - нова тръбна PVC и нови трафопостове (ТП 2x800 КУАи ТП 1x800 KVA). Предвижда се кабелната мрежа Ср.Н да бъде положена подземно.

Телефони

Телефонното захранване на обектите ще се извърши по договор с телекомуникационните компании при предвидения за това законов ред

Отопление

Обектът на този етап ще се топлоснабдява с ток и газ. Има вариант и за включване на обекта към бъдещата обща газоснабдителна мрежа на района.

Инсталации

Предвижда се изграждане на слаботокови инсталации - телефонна, охранителна, сигнална, озвучителна, спринклерна и други.

Теренът на площадката е достатъчен за извършване на строителните работи и за временно съхранение на земните маси от изкопните работи.

За озеленяване и външно оформление на площадката ще се изготви отделен проект след завършване на вертикалната планировка.

Разположението на основните елементи на площадката ще бъде съобразено с изградената инфраструктура в района.

Екологичните условия в района няма да се нарушат при нормална експлоатация на обекта.

Опасни химични вещества от приложение № 3 към ЗООС в обекта няма да се съхраняват и използват.

4. Схема на нова или промяна на съществуваща пътна инфраструктура.

Имотът е разположен западно от Столичния околоръстен път и южно от пътен възел СОП - София-Кремиковци (Челопешко шосе).

Транспортната достъпност до имота, според ПРЗ, е осигурена с урегулирана улица свързваща локалното платно на Столичния околоръстен път с Челопешко шосе. Първоетапно транспортното захранване ще бъде от „Челопешко шосе”.

Инвестиционното предложение не предлага промяна на приетия проект ПУП - ПРЗ за м.Голямата локва - Търговски парк „София” придружен със схеми на инженерната инфраструктура и план за вертикална планировка. Проектите са приети с РЕШЕНИЕ № 545 на СОС от 29.07.2009 г. (Имотът е част от този проект). Генплана за транспортно обслужване и организация на движението е съгласуван със СДВР - КАТ - Пътна полиция и сектор „ОБД”-СО.

5. Програма за дейностите, включително за строителство, експлоатация и фазите на закриване, възстановяване и последващо използване.

Архитектурните проекти и цялата проектна документация свързана с дейностите по реализацията на инвестиционното предложение ще бъде изготвена след получаване на виза за проектиране. Инвестиционното предложение ще бъде реализирано на няколко етапа. Строителството на обекта ще започне след получаване на разрешение за строеж. Обектът ще влезе в експлоатация след получаване на документ за право на ползуване.

Строителството като организация ще се разгърне само върху територията на собствения имот на възложителя. Не са необходими и не се предвижда ползване на допълнителни временни площадки, извън имота, поради което няма да бъдат засегнати съседните имоти.

С оглед на характеристиките на инвестиционното предложение възложителят на този етап няма програма за закриване, възстановяване и последващо използване на обекта, който ще бъде изграден в имота.

6. Предлагани методи за строителство.

Реализацията на проекта ще изисква добра организация и използване на съвременни методи в строителния процес с цел да се гарантира недопускане на отрицателно въздействие върху площадката и прилежащите територии и да се осигури висока степен на контрол на качество на изпълнение на СМР.

Конструкцията на сградата ще бъде смесена - монолитна, сглобяема - стоманобетонна и метална. Ще се използват съвременни строителни материали, като стъкло, алуминий, мрамор, керамика и др., но при всички случаи със сертификати и лицензи за производство.

Бетонът за изпълнение на цялата конструкция задължително ще бъде бетон клас по якост минимум В15. Армировката на конструктивните елементи ще бъдат осигурени с бетоново покритие.

Изкопите ще се извършват ръчно и чрез механизация и ще бъдат укрепени в участъците застрашени от срутване. За земни и транспортни работи ще бъде използвана строителна техника – булдозер, багер и др. Монтажните, бетонните, кофражните, армировъчните и изолационните работи ще се извършват съгласно изискванията на нормативните документи.

Изкопните работи ще се изпълняват до кота дъно изкоп, което е на кота здрава почвена основа. След направа на изкопните работи земната основа ще се подравни ръчно и ще се положи подложен бетон с клас по якост минимум В10.

Преди пускане на технологичното оборудване ще се извършат необходимите пусково-изпитвателни работи

Изграждането на обекта ще бъде свързано с извършване на изкопни, насипни, строителни работи, монтаж на съоръжения, транспорт на материали, машини и др.

Цялото строителство - на сградния фонд, инженерната, пътна и алейна инфраструктура ще бъде осъществено съгласно съществуващите нормативи и изисквания за такъв тип строителство.

При необходимост от отнемане на горния почвен слой, последният ще бъде депониран на предварително определено от общината място. За направата на площадката и подходите към нея ще се разработят настилки в зависимост от проектната разработка.

Строителството като организация ще се разгърне само върху имота и няма да засегне съседните имоти, като същото ще се извършва съгласно план за безопасност и здраве. Подходът за транспортна и друга техника към площадката ще се осъществява по съществуващ път.

Прилаганите методи за строителство ще гарантират добра организация и висока степен на качество на изпълнението от страна на изпълнителя на проекта за недопускане на отрицателно въздействие върху площадката и прилежащите територии.

При изграждането на обекта ще бъдат спазвани изискванията на Наредба №2 от 22.03.2004г. за минималните изисквания за здравословни и безопасни условия на труд.

За предотвратяване и ликвидиране на пожари и аварии и за евакуация на работещите и на намиращите се на работната площадка, ще бъдат взети мерки за осигуряване на безопасност и здраве при работа.

7. Доказване на необходимостта от инвестиционното предложение.

През 2009 г. по възлагане на район Кремиковци и собствениците на имоти в м. Голямата локва”, землище на кв.Челопечене, е изработен цялостен ПУП - ПРЗ по чл.16 от ЗУТ, с който се обособяват УПИ за всеки имот, съответно редуциран с около 10 - 12 % за провеждане на улици, ТП и други елементи на инфраструктурни обекти с обществен характер. ПУП - ПРЗ за м.Голямата локва - Търговски парк „София”, е придружен със схеми на инженерната инфраструктура и план за вертикална планировка. Проектите са приети с РЕШЕНИЕ № 545 на СОС от 29.07.2009 г. В този проект попада и Поземлен имот с идентификатор 68134.8424.35 (стар ПИ №289023), за който в кв. 7 се създава УПИ VI-289023, а площта на имота се редуцира от 32 113 на 28 831 м.кв

Теренът е собственост на възложителя съгласно приложен документ за собственост и неговото местоположение /попада в градоустройствена зона Смф 2/ е подходящо за реализиране

на инвестиционното предложение. Основните мотиви за реализацията на инвестиционното предложение включват: одобрена градоустройствена процедура (приет ПУП - ПРЗ за м. "Голямата локва" - Търговски парк „София“, където е разположен и ПИ №289023 с показатели за смесена многофункционална зона); собствен имот, съгласно приложен документ за собственост; транспортно-комуникационна обезпеченост на терена; наличие на частично изградена инженерна инфраструктура с възможност за присъединяване; подходяща среда - крайградска, за реализиране на обслужващ обект; задоволяване потребностите на населението в района от разкриването на такъв обект; имотът не попада в обхвата на защитени територии и защитени зони;

Площадката за бъдещия обект в ситуационно отношение е добре подбрана.

Разположена е южно от кръстовището на Столичен околоръстен път /СОП/ и „Челопешко шосе“ (пътят София - Кремиковци). Местоположението на инвестиционното предложение (в обслужващата полоса на Столичния околоръстен път) подчертава важноста на новия обект, като елемент на изграждащите се обслужващи зони в северо-източната част на гр.София.

Инвестиционното предложение ипредвижда разкриване на постоянни работни места на етап експлоатация чрез осигуряване на постоянна работна заетост на обслужващ персонал.

Одобряването на ПУП – ПРЗ е свързано с нуждите от инфраструктурни обекти с обществен характер, които да задоволяват нуждите на населението в тази част на гр. София.

Гореописаните обстоятелства обосновават необходимостта от инвестиционното предложение.

8. План, карти и снимки, показващи границите на инвестиционното предложение, даващи информация за физическите, природните и антропогенните характеристики, както и за разположените в близост елементи от Националната екологична мрежа и най-близко разположените обекти, подлежащи на здравна защита, и отстоянията до тях.

- Карта на информационната система за защитени зони от екологичната мрежа – Natura 2000 - <http://natura2000.moew.government.bg/Home/Map> - не попада в защитена зона „Рибарници Челопечене“ (за опазване на дивите птици) с код BG0002114 от Националната екологична мрежа, одобрена с решение на Министерски съвет № 122 от 02 март 2007 г.
- ОУП НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА ПРИЕТ С РЕШЕНИЕ №697 ОТ ПРОТОКОЛ 51/19.11.2009 г. И РЕШЕНИЕ №960/16.12.2009 ОТ МИНИСТЕРСКИ СЪВЕТ - http://www.sofproect.com/oup_sofia_cache/;
- Карта на Агенцията по Геодезия, картография и кадастър - <https://kais.cadastre.bg/bg/Map>;
- Интернет приложение за достъп до цифровия кадастър на Столична община , продукт на „ГИС София“ ЕООД - <http://www.isofmap.bg/>

Няма защитени територии и паметници на културата в границите на инвестиционното предложение.

На територията на инвестиционното предложение и в близост до нея няма площи, които се обитават от защитени, важни или чувствителни видове на флората и фауната, напр. за размножаване, гнездене, събиране на фураж, зимуване, миграция, които могат да бъдат засегнати от предложението.

Обектът не попада и в близост до него няма защитени природни обекти ,обявени по Закона за защита на природата, Закона за защитените територии и Закона за биоразнообразието.

Инвестиционното предложение за изграждане на обекта не засяга територии със статут на защитени по смисъла на Закона за защитените територии (обн. ДВ, бр.133/11.11.1998 г.), както и защитени зони по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (обн. ДВ, бр. 77/ 09.08.2002 г.). Най-близките Защитени зони са „Витоша” с идентификационен код ВГ 0000113 за опазване на местообитанията и дивата флора и фауна обявена със Заповед на Министъра на околната среда и водите № РД-763/28.10.2008 г. / Дв бр.99/2008 г./ и ЗЗ „Витоша” с код ВГ 0000113 за опазване на дивите птици и защитена зона „Рибарници Челопечене” (за опазване на дивите птици) с код ВГ0002114 от Националната екологична мрежа, одобрена с решение на Министерски съвет № 122 от 02 март 2007 г.

Защитените зони се намират на достатъчно голямо разстояние от ПИ с идентификатор 68134.8424.35 , по кадастралната карта на гр.София, район Кремиковци, местност „ м. Гладно поле”, землище на кв.Челопечене , като най-близката защитена зона „Рибарници Челопечене” за опазване на дивите птици, с код ВГ0002114 е на повече от 350 м от площадката на инвестиционното предложение.

Въздействие върху целите и предмета на тези зони не се очаква. Реализацията на инвестиционното предложение няма да предизвика загуба на местообитания и нарушаване на видовия състав на популациите висши растения и животни. По време на строителството и експлоатацията на обекта тези показатели няма да се нарушат. Няма да има въздействие на инвестиционното предложение, както по време на строителството, така и при експлоатацията, върху целостта на защитените зони .

9. Съществуващо земеползване по границите на площадката или трасето на инвестиционното предложение.

Поземлен имот с идентификатор 68134.8424.35 е собственост на възложителя при граници и съседи:

~ от север - Поземлен имот с идентификатор 68134.8424.34 (УПИ I-289022), собственост на „ХОЛИКОН” ЕАД;

~ от изток - урегулирани поземлени имоти - УПИ IV – за производство и общ. дейности и УПИ V — за помпена станция от кв.7;

~ от юг - улица свързваща Столичен околовръстен път и Челопешко шосе;

~ от запад — УПИ VII — за техническа инфраструктура и озеленяване, след който следва „Челопешко шосе” (пътя София - Кремиковци);

Координати: 42°43'05.0"N 23°26'36.7"E.

Съседни по скица на СГКК са: 68134.8424.41, 68134.8424.36, 68134.8424.37, 68134.8424.34, 68134.8424.33

От гореописанот е видно, че имотът граничи основно с пътна инфраструктура, а в останалата си част граничи с урбанизирани територии – частна собственост.

Площадката е обособена върху недвижим имот, собственост на дружеството.

При реализиране на бъдещата дейност няма да се налага временно ограничаване и ползването на съседни имоти, тъй като теренът е достатъчно голям и затова няма да се ползват допълнително други терени извън площадката за временни дейности по време на строително-ремонтните и монтажни дейности. .

Инвестиционното предложение няма да засегне ползватели или собственици на земи, разположени в съседство с разглеждания имот.

- 10. Чувствителни територии, в т.ч. чувствителни зони, уязвими зони, защитени зони, санитарно-охранителни зони около водоизточниците и съоръженията за питейно-битово водоснабдяване и около водоизточниците на минерални води, използвани за лечебни, профилактични, питейни и хигиенни нужди и др.; Национална екологична мрежа.**

Бъдещият обект ще бъде изграден Поземлен имот с идентификатор 68134.8424.35 , собственост на възложителя .

Районът не е третиран като чувствителна зона или територия в екологичен аспект и при ползването на обекта няма да се наложи спазването на определени и задължителни норми и 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, напр. влажни зони, водни течения или други водни обекти, крайбрежна зона. Независимо от това възложителят ще осъществява контрол по време на строителството и експлоатация на обекта за недопускане на причини, които биха довели до пожари, аварии и невъзвратими щети.

В границите на имота и в близост до него няма чувствителни, уязвими, защитени и санитарно-охранителни зони. В имота и съседните му земи няма редки и застрашени видове растителност. Обект на Националната екологична мрежа - защитена зона „Рибарници Челопечене” за опазване на дивите птици, с код BG0002114 е на повече от 350 м от площадката на инвестиционното предложение.

Инвестиционното предложение за изграждане на обекта не засяга територии със статут на защитени по смисъла на Закона за защитените територии (обн. ДВ, бр.133/11.11.1998 г.), както и защитени зони по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (обн. ДВ, бр. 77/ 09.08.2002 г.).

- 11. Други дейности, свързани с инвестиционното предложение (например добив на строителни материали, нов водопровод, добив или пренасяне на енергия, жилищно строителство).**

В обхвата на инвестиционното предложение няма да има добив на строителни материали. Ще се изгради отклонение на водопровод и нови трафопостове. В границите на имота се предвижда изграждане на локално пречиствателно съоръжение (ЛПСОВ - модулна пречиствателна станция за 450 еквивалентни жители), разположена в най-ниската част в границите на имота. Пречистените води ще се отвеждат във водоприемник II кат. (съществуващия отводнителен канал 0-6) или за поливане на зелени площи.

Инвестиционният проект и изграждането на пречиствателната станция ще отговаря на изискванията на Закона за водите и съответната действаща нормативна уредба.

Реализирането на инвестиционното намерение ще има положително въздействие в няколко аспекта:

Социален:

~ изграждане на съвременен обслужващ - търговско-развлекателен център в

североизточната част на Столична община.

~ създаване на работни места - временни по време на строителството и постоянни по време на експлоатация;

~ изграждане на техническа инфраструктура - продължение на водопровод, канал, електропровод, трафопост, алейна мрежа и др.

~ благоустройство на значителна по площ територия.

Икономически:

~ значителни капиталовложения за проектиране, строителство и благоустройство;

~ изграждане на инфраструктура;

~ създаване на предпоставки за развитие и на съседни територии;

12. Необходимост от други разрешителни, свързани с инвестиционното предложение.

За разрешаване на строителството е необходимо разрешение за строеж, издадено по реда и условията на Закона за устройство на територията.

За реализиране на инвестиционното предложение от страна на собственика е необходимо да има:

- влязла в сила заповед за одобрен ПУП - ИПРЗ за Поземлен имот с идентификатор 68134.8424.35, м. Голямата локва - Търговски парк „София”, район Кремиковци;
- получена виза за проектиране от ДАГ при СО;
- съгласувателни писма от експлоатационните предприятия: "Софийска вода" АД, ЧЕЗ "Електроразпределение България", БТК и др.
- Решение на Комисията по чл.17, ал.1 от ЗОЗЗ за промяна на предназначението на земеделската земя за неземеделски цели;
- Разрешение за строеж за отделните обекти от ДАГ при СО;
- Разрешително за дейности с отпадъци, съгласно Закона за управление на отпадъците;
- Договор с организацията, собственик на отводнителния канал, за отвеждане на пречистените води след ЛПСОВ;
- Договор със „Софийска вода” АД за извозване на утайките от пречистителната станция.

За сдобиването на част от гореописаните документи е необходимо решение от РИОСВ за необходимостта от ОВОС, във връзка с което е настоящото производство.

III. Местоположение на инвестиционното предложение, което може да окаже отрицателно въздействие върху нестабилните екологични характеристики на географските райони, поради което тези характеристики трябва да се вземат под внимание, и по-конкретно:

1. съществуващо и одобрено земеползване;

Както е посочено по-горе, за имотът според ОУП и изработения цялостен ПУП - ПРЗ по чл.16 от ЗУТ, е предвидено трайно предназначение на територията като урбанизирана.

2. мочурища, крайречни области, речни устия;

Имотът се намира между р. Искър и Лесновска река като разстоянието между имота и тези две реки е значително, за да може окаже каквото и да е отрицателно въздействие върху тях.

3. крайбрежни зони и морска околна среда;

Имотът не е в крайбрежни зони и не засяга морска околна среда.

4. планински и горски райони;

Имотът не попада в планински и горски райони.

5. защитени със закон територии;

Имотът не попада в защитени от закон територии.

6. засегнати елементи от Националната екологична мрежа;

Имотът не засяга елементи от Националната екологична мрежа. В настоящото приложение подробно е описано разположението спрямо най-близката територия от Националната екологична мрежа.

7. ландшафт и обекти с историческа, културна или археологическа стойност;

Имотът не засяга ландшафт и обекти с историческа, културна или археологическа стойност.

8. територии и/или зони и обекти със специфичен санитарен статут или подлежащи на здравна защита.

Имотът не засяга територии и/или зони и обекти със специфичен санитарен статут или подлежащи на здравна защита.

Поземлен имот с идентификатор 68134.8424.35 е разположен западно от Столичния околоръстен път и южно от пътен възел СОП - София-Кремиковци и граничи::

~ от север - УПИ 1-289022, собственост на възложителя „ХОЛИКОН“ ЕАД;

~ от изток - урегулиран поземлен имот - УПИ IV от кв. 7, м. „Голямата локва - търговски парк „София“ - частна собственост;

~ от юг - улица и УПИ V - за трафопост;

~ от запад - УПИ VII - за техническа инфраструктура и озеленяване, след който следва „Челопешко шосе“ (пътя София - Кремиковци);

Предвиденото застрояване е съгласно указаните параметри в разрешението на ДАГ - СО. Застрояването ще бъде свободно, при спазване на изискванията на чл. 31-35 от ЗУТ и нормативните отстояния от границите на имота. В свободните от сградата и съоръжения площи се предвижда озеленяване с тревна и висока растителност.

Ситуационното решение на обекта ще бъде съобразено с подходите към вход-изход и площите за озеленяване, с комуникационните връзки и характера на околната среда в непосредствена близост до обекта.

Инвестиционните намерения на фирма „ХОЛИКОН“ ЕАД са за изграждане на многофункционална сграда за търговско-развлекателен комплекс, офиси, логистика (складове) и шоурум (изложбена зала). Общата ЗП ще бъде около 17 000 м.кв. Територията на площадката е достатъчна за реализиране на инвестиционното предложение, включително и за временни действия по време на строителството. Разположена е в близост до основна транспортна артерия - Столичен околоръстен път и отклонението за кв.Челопечене и други населени места от район Кремиковци.

УПИ VI-289023 (с площ 28 831 м.кв.) е частна собственост. Имотът не е разположен в близост и не засяга защитени територии. Площадката на бъдещия обект не попада в защитена зона „Рибарници Челопечене“ за опазване на дивите птици с код BG0002114 от Националната екологична мрежа, одобрена с решение на Министерски съвет № 122 от 02 март 2007 г., която е и най- близо разположената защитена зона (на повече от 350 м) и Заповед № РД-533/2008г. на МОСВ.

В границите на площадката на инвестиционното предложение и в близост до него няма чувствителни, уязвими и санитарно-охранителни зони. В имота и съседните му земи няма редки и застрашени видове растителност.

Теренът на площадката е достатъчен за извършване на строителните работи и за временно съхранение на земните маси от изкопните работи и строителните отпадъци, формирани по време на строителството.

IV. Тип и характеристики на потенциалното въздействие върху околната среда, като се вземат предвид вероятните значителни последици за околната среда вследствие на реализацията на инвестиционното предложение:

Не се очакват значителни последици за околната среда вследствие на реализацията на инвестиционното предложение. Имотът се намира в урбанизирана територия според ОУП и ПУП – ПРЗ. Имотът е разположен в близост до основна транспортна артерия - Столичен околовръстен път и отклонението за кв.Челопечене и други населени места от район Кремиковци.

1. Въздействие върху населението и човешкото здраве, материалните активи, културното наследство, въздуха, водата, почвата, земните недра, ландшафта, климата, биологичното разнообразие и неговите елементи и защитените територии.

Въздействие върху хората и тяхното здраве

Реализирането на инвестиционното намерение няма да окаже негативно влияние върху здравето на населението в кв.Челопечене, район Кремиковци и на гр. София, тъй като характера на бъдещият обект не предполага негативно въздействие, а местоположението му е извън жилищните територии (на около 400 м. от най-близко разположеното населено място).

Въздух

Дейността на обслужващия търговски и логистичен комплекс, няма да оказва отрицателно въздействие върху качеството на атмосферния въздух, тъй като не е свързана с емитиране на вредности над допустимите стойности.

Отоплението се предвижда да бъде с ток и газ. Има вариант и за газифициране на обекта.

Физични фактори

Инвестиционното предложение не предвижда дейности, които водят до наднормени шум и вибрации, светлинни, топлинни или електромагнитни лъчения.

Води

Захранването на обекта с вода за питейно-битови и противопожарни нужди ще стане от продължение на съществуващи водопроводи, изградени по Ботевградско шосе или от водопроводи изградени по „Челопешко шосе”. Обслужващият обект ще бъде източник на битово-фекални отпадъчни води, които ще се отвеждат първоетапно в локална пречиствателна станция, а по-късно в канализационната мрежа на района. Предвижда се изграждане на разделна площадкова канализация за битовите и дъждовните води. Дъждовните води, формирани от покривите на сградите, ще се събират и отвеждат в площадковата канализация. Повърхностните води ще се отвеждат в поливни кладенци, разположени в границите на имота. Броят, местоположението и параметрите им ще бъдат уточнени в процеса на инвестиционното проектиране.

Поземлен имот с идентификатор 68134.8424.35 е разположен в т.н.м. “Голямата локва”.

Местност „Голямата Локва” се намира в североизточната част на град София. Западно от територията, през Челопешко шосе, се намира местност „Япаджа Батарейя - Север”. Транспортният достъп е добър -тангира с важни градски и районни артерии. Достъпът се осъществява от Челопешко шосе. На около 2 км в западна посока е р. Искър.

Консуматорите на питейна вода са приравнени към 350 еквивалент жители, по експертна оценка за нуждите на настоящите схеми.

Съществуващо положение

Разглежданата територия не е водоснабдена.

Най-близкият водопровод, ф100 мм етернит, се намира на около 250 м в западна посока, на територията на местност „Япаджа Батарейя - Север”.

Проектно решение

Крайното проектно решение за водоснабдяването на м. "Голямата локва" отразява решенията по част Водоснабдяване, направени към Измененията на ОУП на гр. София и СО 2009 година.

Територията попада в първа водоснабдителна зона, която се захранва от резервоар "Колежа" (обем 60 000 М3 и кота хранителна тръба 612,40). От резервоара водата се транспортира от т.н III водопровден ринг ϕ 1200 мм.

Захранването на новите североизточните територии, с които се предвижда да се разшири града, ще се осъществи от ново отклонение от III водопровден ринг ϕ 1200 мм в района на ж.к. "Дружба". Водопроводът ще захранва:

- разширенията на Казичане и Кривина,
- териториите от двете страни и на източния участък от Околовръстния път,
- територията на м. "Голямата Локва",
- бъдещи територии в регулация югозападно на Челопешко шосе
- Челопечене,
- Долни Богров

Предвидени са 2 връзки със съществуващия водопровод ϕ 700 мм по Чепинско шосе: едната е с трасе в сервитута Околовръстния път, а другата - в сервитута Северна скоростна тангента.

Захранването с вода на консуматорите в имота ще се осъществи от нов водопровод ϕ 150 мм по новопроектирана улица, южно на имота.

Предвидена е и възможност за второ водопроводно отклонение, от нов водопровод ϕ 100 мм по Околовръстен път, ако противопожарните технически норми го изискват.

Новите водопровод ще получава вода от новата водопроводна мрежа на м. "Голямата локва".

Напорът в мрежата се определя от котата на хранителната тръба на резервоар "Колежа" - 612,40 м. За УПИ VI 289023 е предвидено 4 етажно застрояване. Необходимият напор е $16+10=26$ м. Котата на терена е около 522 м. Статичният напор е $612,40 - (522+26) = 64,4$ м. Динамичният напор ще е около 30-35 м и ще е достатъчен.

Необходимите водни количества вода за питейно-битово водоснабдяване са ориентировъчни, предвид фазата на проекта.

За 350 еквивалент жители, водоснабдителна норма 310 л/сек/ден, 10% загуби, (съгласно действащия ОУП на СО, част Водоснабдяване), Коефициент на денонощна неравномерност - 1,25, Коефициент на часова неравномерност - 1,4.

$$Q_{\text{ср. ден}} = 1,25 \text{ л/сек.} \quad Q_{\text{тах ден}} = 1,69 \text{ л/сек.}$$

$$Q_{\text{тах час}} = 2,31 \text{ л/сек.}$$

До реализиране на тази инвестиция от страна на СО, захранването с питейна вода на консуматорите в имота, може да се осъществи от съществуващия водопровод ϕ 100 мм етернит, (положен на територията на местност „Япаджа Батарейя - Север“). За водоснабдяване на имота, към настоящия момент, е необходимо да се построи нов водопровод, отклонение от съществуващия ϕ 100 мм етернит. Трасето на новия водопровод е по Челопешко шосе и по новия югоизточен локал на Челопешко до разглеждания имот. Дължината е около 1000 м. Диаметърът ϕ 150 и ϕ 100 мм ПЕВП е определен по експертна оценка. Препоръчително е да се изпълни по безизкопна технология, предвид големия транспортен трафик.

Указания за трасето и диаметъра се издават от НАГ преди началото на инвестиционното проектиране на обекта.

За осигуряване на необходимите водни количества за пожарогасене на този етап **не се** предвижда изграждане на собствен водоизточник (сондаж).

Необходимите водни количества за пожарогасене ще се съхраняват в отделен резервоар.

В случая на различни източници за задоволяване на питейно-битовите и притивопожарните нужди от вода, в имота ще се изградят две площадкови сключени водопроводни мрежи: за питейно -битово водоснабдяване и за пожарогасене.

Съгласно Писмо на Басейнова дирекция „Дунавски район“ с изх. № ОБ-7193 – (1) от 10.12.2018г. реализирането на инвестиционното намерение няма да окаже значително въздействие върху водите и водните екосистеми и е допустимо спрямо целите за опазване на околната среда при спазване на предвидените законовите разпоредби и мерките заложиени в ПУРБ 2016-2021 г.

Почви и земни недра

Територията, включена в площадката, е **28 831 м.кв.**, категоризирана при неполивни условия, е от четвърта категория, със среден бонитетен бал 66, код на почвата 06.1.55.6.0.4. Силно излужени смолници, мощни. Необходимо е да се извърши промяна на предназначението на земеделската земя за неземеделски цели. Реализирането на проекта е свързано с изземване на хумусния пласт на площ от за петната на сградите и под трасетата на пътните връзки, алеите и паркингите. Изкопаните земни маси за полагане на основите на сградата ще се използват основно за засипване и повдигане на общото ниво на площадката, а излишните ще се извозват на определените места за запълване, подравняване и рекултивиране от „Земни маси” - СО.

Инвестиционното предложение **не** е свързано с промяна на вида, състава и характера на земните недра и не предвижда добив на подземни богатства.

Биологично разнообразие и неговите елементи, защитени територии, паметници на културата

Съществуваща растителност

Площадката е затревена. Висока дървесна растителност на терена няма. Районът не е регламентиран, като място за събиране на билки. При огледа на място не са установени защитени растителни видове. Реализирането на инвестиционното предложение няма да повлияе отрицателно на съществуващата растителност в съседните територии.

Животински свят

Имотът попада в земеделска среда. Имотът не е усвоен и терена е вторично затревен, което естествено влияе на наличието на животински видове на терена. Срещат се животни и птици характерни за откритите селскостопански площи.

С реализирането на инвестиционното предложение не се очаква негативно въздействие върху животинския свят в района.

Защитени територии, паметници на културата

В границите на инвестиционното предложение - площадка и прилежащи територии - няма защитени територии или данни за наличие на паметници на културата.

Ландшафт

Съвременната ландшафтна структура на територията на Софийска община се формира въз основа на фактори, обособени в две основни групи - природни и антропогенни.

В разпространението на природните ландшафти в обхвата на Столична община, се диференцират три основни групи: планински, подножни и ландшафти на котловинното дъно.

Площадката на инвестиционното предложение е с характер на ландшафти на котловинното дъно и представлява изоставени земеделски земи.

Отпадъци

Видът и кодовете на очакваните отпадъци са посочени в по-горе в настоящата информация.

Смесените битови отпадъци се предвижда да се събират в контейнери и да се извозват от фирма, притежаваща разрешение за дейности с отпадъци.

Инвестиционното предложение не предвижда дейности по преработване или обезвреждане на отпадъци.

2. Въздействие върху елементи от Националната екологична мрежа, включително на разположените в близост до инвестиционното предложение.

В района няма известни места за наблюдение на елементите от Националната екологична мрежа, върху които изграждането на търговския обслужващ обект да окаже определено въздействие. Най-близко разположен обект на Националната екологична мрежа е защитена зона „Рибарници Челопечене” за опазване на дивите птици, с код BG0002114, който е на повече от 350 м от площадката на инвестиционното предложение, одобрена с решение на Министерски съвет № 122 от 02.03.2007г. (обн; ДВ бр. 21/2007г.) и обявена със Заповед № РД-553/05.09.2008г. (обн. ДВ бр. 83/2008г.) на Министъра на околната среда и водите. Общата територия на защитената зона е 65.19 ха и предмет на опазване в нея са видове птици по чл.6, ал.1, т.3 и т. 4 от Закона за биологичното разнообразие. Предвид факта, че имотът е разположен в близост до натоварена транспортна артерия - Столичен околновръстен път и отклонението за кв.Челопечене и други населени места от район Кремиковци, представляващи силно антропогенизирана среда, то теренът не би представлявал местообитание или хранителна територия за тези защитени видове птици.

Генерираните емисии и отпадъци по време на строителството и експлоатацията на обекта, като вид и количества не се очаква да окажат значително отрицателно въздействие върху природни местообитания, популации и местообитания на видове, предмет на опазване в защитената зона.

3. Очакваните последици, произтичащи от уязвимостта на инвестиционното предложение от риск от големи аварии и/или бедствия.

Характеристиките на инвестиционното предложение не предполагат риск от големи аварии и/или бедствия. В т. I – 1 буква е) са посочени какви инциденти е възможно да възникнат, както и действията, които следва да се извършват, за недопускане на тези подобни инциденти. Следва да се спазват нормативните актове, които регламентират превенцията и справянето с подобни инциденти.

За предотвратяване на аварии и инциденти в обекта ще бъде изготвен аварийен план, с който ще бъдат запознати работещите в обекта. Ще бъдат изготвени инструкции за безопасна работа и оценка на риска по работни места.

Очакваните последици, произтичащи от уязвимостта на инвестиционното предложение от риск от големи аварии и/или бедствия не се очакват.

4. Вид и естество на въздействието (пряко, непряко, вторично, кумулативно, краткотрайно, средно- и дълготрайно, постоянно и временно, положително и отрицателно).

Обектът ще се изгради след провеждане на съответните процедури по ЗУТ.

Очакваното въздействие от реализирането на обекта е:

- краткотрайно, по време на изграждане на обекта;
- непряко по време на експлоатацията.

Не се очакват негативни въздействия върху компонентите на околната среда.

Очаквано въздействие: краткотрайно по време на строителството, непряко по време на експлоатацията.

Изграждането и функционирането на обекта може да се оцени като дълготрайно, с положителен ефект, включително и по отношение на компонентите и факторите на околната градска среда както следва:

Въздух

При експлоатацията на обслужвания обект - шоурум, складове, заведенията за хранене, офисите и развлекателният детски кът, не се отделят вредности от работните помещения. Инсталациите осигуряват нормална чистота на въздуха с концентрация на вредни газове не висока от тази на външния въздух. За всички нагнетателни инсталации са предвидени механични филтри. Предвиденият въздух за един посетител е 30 м³/час и е оразмерен по кратност съгласно санитарните норми.

Води

Предвидените за реализиране дейности няма да доведат до промени в състоянието на повърхностните води в района. Водоснабдяването на обекта с вода за питейни нужди ще се реализира от нов водопровод по Челопешко шосе - отклонение от съществуващия Ф100 мм., етернит (изграден в м. "Япаджа-Батарейя - север"). Предвидена е и възможност за второ водопроводно отклонение, от нов водопровод Ф100 мм по Околовръстен път, ако противопожарните технически норми го изискват.

На терена ще бъде изградена разделна площадкова канализация. Битовите отпадъчни води, посредством битова площадкова канализация, ще се транспортират и третираат в локално пречиствателно съоръжение (ЛПСОВ - модулна пречиствателна станция за 450 еквивалент жители), разположена в най-ниската част в границите на имота. Пречистените води ще се отвеждат във водоприемник II кат. (съществуващия отводнителен канал 0-6) или за поливане на зелени площи. Не се предвижда отвеждане на отпадъчните води в подземни хоризонти без пречистване.

Съгласно Писмо на Басейнова дирекция „Дунавски район“ с изх. № ОБ-7192 – (1) от 10.12.2018 г. реализирането на инвестиционното намерение няма да окаже значително въздействие върху водите и водните екосистеми и е допустимо спрямо целите за опазване на околната среда при спазване на предвидените законовите разпоредби.

Почви

Разделното изземване, временно депониране и оползотворяване на хумусния хоризонт от строителната площадка ще се извършва по предварително изработен план за вертикална планировка и озеленяване, който ще придружава одобрените проекти за строителство, включително и за изкопните работи.

Растителност

По време на строителството, тревната покривка под строителните петна на сградата и леглата на техническата инфраструктура ще бъде премахната, а останалата ще бъде подменена с подходящо затревяване. Ще бъде засадена и висока дървесна растителност, съгласно предвижданията на одобрен проект за озеленяване и вертикална планировка.

5. Степен и пространствен обхват на въздействието - географски район; засегнато население; населени места (наименование, вид - град, село, курортно селище, брой на населението, което е вероятно да бъде засегнато, и др.).

Очакваното въздействие може да се оцени като:

- с малък териториален обхват – на територията на собствен имот ;
- локален характер, незначително и с възможност за възстановяване.

Инвестиционното предложение има малък териториален обхват - ограничава се в рамките на територията, собственост на възложителя и има локален характер.

Това дава основание, да не се очаква пряко влияние върху населението в район Кремиковци. От социално-икономическа гледна точка, изграждането на обекта ще осигури нови работни места и ще спомогне за благоустрояването на значителна по площ територия.

6. Вероятност, интензивност, комплексност на въздействието.

Реализирането на инвестиционното предложение няма да окаже негативно въздействие върху здравето на хората.

Вероятността за поява на въздействието е малка.

Само по време на строителството и то краткотрайно.

Вероятността от поява на въздействие се свежда до минимум с предвидените от възложителя мерки за предотвратяване и намаляване на влиянието и ликвидиране на последствията от пожари и аварии.

7. Очакваното настъпване, продължителността, честотата и обратимостта на въздействието.

Продължителността на въздействие зависи от времето на експлоатация на обекта.

Продължителност на въздействие е в периода на експлоатация на имота;

Честота на въздействие – ниска;

Обратимост – благодарение на пластичността и адаптивността на околната среда, се очаква лесно възстановяване на района.

Обратимостта е в зависимост от времето за прилагане и реагиране съгласно разработен План за действие при природни бедствия, аварии и пожари, земетръс и наводнения.

8. Комбинирането с въздействия на други съществуващи и/или одобрени инвестиционни предложения.

Собственик на имота, предмет на настоящото производство е собственик и на съседен Поземлен имот с идентификатор 68134.8424.34 (ПИ №289022). Поземлен имот 68134.8424.34, според ОУП, попада в устройствена зона „Смф1” - смесена многофункционална зона. Териториите в тази зона са с многофункционално предназначение за: обществено обслужване, търговия, безвредни производства, жилища, спорт и атракции и други допълващи функции, без да се допускат обекти за дейности с вредни отделения и влияния. Този имот също попада в ПУП - ПРЗ за м. ”Голямата локва” - Търговски парк „София”м, приет с РЕШЕНИЕ № 545 на СОС от 29.07.2009 г. За Поземлен имот 68134.8424.34 има следното инвестиционно предложение:

Широкоплощна многофункционална сграда за търговско- развлекателен комплекс, офиси, логистика (складове) и шоурум (изложбена зала).

От гореизложеното е видно, че инвестиционното предложение за Поземлен имот 68134.8424.34 е подобно на инвестиционното предложено за Поземлен имот 68134.8424.35. Съответно не би следвало да има негативни последици за околната среда от реализирането и на двете предложения. И двата имота попадат в урбанизирана територия.

Приетият ПУП - ПРЗ за м. Голямата локва - Търговски парк „София” по чл.16 от ЗУТ е предпоставка за реализирането на други инвестиционни намерения в района. За тях нямаме подробни данни, но с оглед предвиденото развитие на тази част на гр. София, не следва да имат негативни последици на околната среда при спазването на законовите разпоредби при реализирането им.

9. Възможността за ефективно намаляване на въздействията.

По време на изграждането и експлоатацията на обекта от страна на възложителя ще бъдат предприети следните мерки за намаляване отрицателни въздействия върху околната среда.

- ще се предвиди събиране на отпадъците по време на строителството и тяхното своевременно извозване от площадката;
- ще се предвиди събиране и извозване на генерираните твърди битови отпадъци в контейнери;
- по време на изграждането на обекта ще се извършва редовно почистване и оросяване на строителната площадка и пътна инфраструктура при необходимост;
- ще се съгласува с общинската администрация мястото и маршрута за депониране на строителните отпадъци;
- при строителството на обекта ще се спазят изискванията за рационалното използване на площадката и ограничаване от евентуално замърсяване на прилежащите площи;
- стриктно ще се спазва изискването за сухо почистване на евентуални разливи на нефтопродукти;
- по време на строителството и експлоатация на обекта ще се осигури разделно събиране на различните видове отпадъци, формирани от обекта, като се регламентира тяхното третиране;
- ще бъде изготвен проект по озеленяване и ландшафтно оформяне на площадката;
- ще се предприеме контрол по време на строителството и експлоатацията за недопускане замърсяването на прилежащите терени и повърхностните и подземни води.

10. Трансграничен характер на въздействието.

Местоположението на имота, където ще се реализира инвестиционното предложение и дейността, която се предвижда с него, не водят до трансгранично въздействие.

11. Мерки, които е необходимо да се включат в инвестиционното предложение, свързани с избягване, предотвратяване, намаляване или компенсиране на предполагаемите значителни отрицателни въздействия върху околната среда и човешкото здраве.

Инвестиционното предложение съдържа необходимите мерки за недопускане на здравен риск и замърсяване на околната среда, по съществените от които са:

~ максимално използване на изкопаните земни маси за подравняване и вертикална планировка на площадката;

~ депониране и използване на хумусния слой, отнет по време на строителството, за оформяне на предвидените за изграждане зелени площи;

~ отвеждане на отпадъчните води в локална пречиствателна станция в границите на имота и включване на по-късен етап в канализационната мрежа на района;

~ събиране и своевременно извозване на строителните и битовите отпадъци;

~ реализиране на предвиденото по проект, озеленяване с тревни площи, ниска и висока растителност, съобразно климатичните условия на района и характерната местна растителност;

~ прилагане на план за управление на обекта, гарантиращ спазване на строги изисквания по отношение поддръжката на тревните площи, сградния фонд, детските площадки за игри, алейната мрежа и инфраструктурата;


~ спазване на всички изисквания, ограничения и забрани на действащите Закони и поднормативни актове.

С оглед характеристиките на инвестиционното предложение не са необходими допълнителни/ извънредни мерки, които да бъдат включвани към инвестиционното предложение с цел с избягване, предотвратяване, намаляване или компенсиране на предполагаемите значителни отрицателни въздействия върху околната среда и човешкото здраве.

V. Обществен интерес към инвестиционното предложение.

Осигурен ще бъде обществен достъп по информацията по приложение 2, съгласно изискванията на чл.6, ал.9 от наредбата за ОВОС.

05. 03.2019 г.

С уважение: 

За „Холикон“ ЕАД – адв. Таня Мончева - пълномощник

Адв. А. Жакчиева – пълномощник