

16 490
05.09 22

ДО

МИНИСТЪРА НА ОКОЛНАТА
СРЕДА И ВОДИТЕ

РИОСВ-гр.София

Уведомление

за инвестиционно намерение

от

А Лазов

З Дамянов

Уважаеми г-н Министър,

Уведомяваме Ви, че за поземлени имоти намиращи се в гр. Баня,
Район "Баня" СО, м."Гр.Баня-Кв. Девети септември" с идентификатори :
32216.2325.103 и 32216.2325.52 от КККР, одобрени със Заповед РД-18-123/17.01.2012г.
на Изпълнителен Директор на АГКК

има следното инвестиционно предложение:

Характеристика на инвестиционното предложение:

Резюме на предложението

Да се изработи проект за Подробен Устройствен план - План за застрояване на поземлени имоти 32216.2325.103 и 32216.2325.52 ,в кв. 1 , м."Гр.Баня-кв.Девети септември", като се създадат оптимални условия за изграждане на **Предприятие за хлебопроизводство, складове, бистро-кафене, автомивка, автосервиз и административна сграда"-ново строителство** , при спазване изискванията на Общия устройствен план на Столична община (ОУП на СО) и при спазване изискванията на закона за устройство и застрояване на Столична община (ЗУЗСО).

Данни за имотите:

Намират се в гр. Баня , землище на с. Иваняне м. "Бели брег":

-район „Баня“ СО , местност „Гр. Баня- Кв. Девети септември“ ,квартал 1

-площ на имотите: ПИ 32216.2325.103 с площ 2853 м2 и ПИ 32216.2325.52 с площ 2120 м2

(по скици от КККР одобрена с Заповед РД18-12/17.01.2012г.)

-със ЗРП на м. " Гр. Баня –Кв. Девети септември", е одобрена и влязла в сила регулация със Заповед РД-331 от 17.10.1977г.на Н-к Управление-Гл. Архитект на София и Заповед № 308 от 12.07.1976г.на Гл. Архитект на София.

Транспортен достъп

Транспортният достъп до имотите е решен с вход и изход от ул. "Стефан Стамболов" (Банско шосе)-от пътна връзка при км.4+000 (ляво) на път III -802-(Калотина-София)-Баня-Дивотино-Перник.

Така представените вход и изход не засягат чужди имоти , общинска или държавна собственост и не се налагат отчуждителни процедури.

Пътно-транспортното Решение за достъп е прието и одобрено от Областно Пътно Управление София-АПИ , от КАТ СДВР и Комисията по Транспорт при ОБД на УАТ-СО.

Привързано е към изпълнената рехабилитация на „Банско шосе“, по указание на ОПУ- АПИ София. Нещо повече ,оставена е и възможност при необходимост , пред лицето на имота, за изграждане на бъдещо еднопосочно локално платно (габарит 8.00 м.),след премахване на 3 броя паркоместа, или 5.50 м при тяхната наличност.

Описание на основните процеси, капацитет, производителност (т/год. готова продукция), обща използвана площ.

Спазени са изискванията на Възложителя като е предвидено отреждане за „**Предприятие за хлебопроизводство, Складове, Бистро-кафене, Автомивка, Автосервиз и Административна сграда**“ , Предвиденото застрояване е съобразено с предназначението и функциите предвидени за зона „Смф2“ по ОУП на СО. Спазени са максимално допустимите показатели за застрояване. Застрояването е съобразено с всички изисквания за разстояния през улица и дъно на имота, както и към вътрешните регулационни линии, включително и дълбочината на застрояване, без да се използват намалени разстояния.

В охранныя зона е допуснато изграждане на едноетажна сграда-крайпътен обект-бистро -кафене

При застрояване на имотите се спазват следните **допустими технически параметри** характерни за зона **Смф2-смесена многофункционална зона предимно за околорадския район с активен транспортен трафик. Площите с жилищно предназначение не могат да надхвърлят 20% от РЗП /от общата разгъната застроена площ на имотите/:**

Плътност на застрояване –Пз-макс.60% ; коефициент на интензивност на застрояване Кинт.=1.2 ; Плътност на озеленяване-минимална озеленена площ -30%; Н-височина на сградите –К.К. макс.15.0м

Сградите, които се разполагат в имотите са следните :

1. Пропуск – охрана ;
2. Бистро – кафене ;
3. Сервиз за автомобили ;
4. Автомивка за автомобили
5. Основен цех с административна част; 6. Собствен водоизточник; 7. Агрегатно;
8. Склад ; 9. Трафопост

1. За „Пропуск – охрана“ се предвижда готов контейнер с размери Д/Ш/Н = 3,00/2,00/2,50 м. В контейнера има положени електро и В и К инсталации. Предвиден е и отделен санитарен възел. Отоплението е на ток.

2. Сградите за бистро – кафене и сервиза за автомобили се разполагат от двете страни на ограничителната линия за застрояване до зоната за Тзв.

Представяват сгради с различни по височина обеми. В по – ниския обем се разполагат : от ляво – вход за клиенти на сервиза за автомобили с приемно и малък склад, от дясно бистро - кафене с отделен вход за посетители, зала за консумация с 3-4 маси с по 4 стола към всяка маса, топла точка с подготовки, шанд за продажба на готови опаковани сладкарски изделия и др., санитарни помещения за посетители, служебен вход за работещите в двете сгради със санитарни помещения и място за събличане. Пред залата за посетители има площадка за консумация на открито през пролетно летния сезон.

В по-високия обем се разполагат 3 клетки за поправка на автомобили и 1 клетка за смяна на масла, филтри и др. Входът е откъм вътрешното пространство на имота. Поправката на коли и смяната на маслата става с предварителна заявка. На гърба на сервиза, откъм улицата се разполага автомивка с 4 клетки за миене на автомобили, от които две са на самообслужване. Броят на работещите в сервиза са петима, в автомивката – двама и в бистро – кафене – двама.

В края на сервиза са разположени две помещения - едното за собствен водоизточник с резервоар за автомивката и второ за агрегатно (компресорно за въздух) и за газов котел.

Конструкцията и на двете сгради е монолитна, състояща се от стоманобетоннови колони, шайби, плочи и греди. Ограждащите и вътрешни стени са от тухли „Четворки“. По всички външни стени се предвижда топлоизолация с дебелина от 10 см. Предвижда се и отопление на газ. Покривите са плоски, топли.

Конструкцията на автомивката е от стоманени профили, с преградни стени и покритие от поликарбонатни плоскости.

Предвиждат се следните паркоместа : за автомивката – 3 бр. за изчакване, за бистро – кафене 3 бр., за сервиза 4 бр. встрани от сервиза.

3. Предприятието за хлебопроизводство се състои от работен цех на един етаж и административна част на три етажа. Основният цех се състои от : вход за работниците, помещения за събличане за мъже и жени със санитарни възли, санитарен пропуск – душове , помещения за работните дрехи и санитарни възли, стая за почивка и хранене на персонала, кухня с разливно помещение и умивалня, сух склад за брашно, склад за опаковъчни материали, хартия и амбалаж, хладилен склад с положителна температура за съхранение на мая, кремове, млечни продукти и др., склад за миксове и семена, поточни линии за изпичане на хлебни и сладкарски изделия, склад за съхранение и експедиция на готовата продукция. Броят на работещите е 20 души – десетима мъже и десет жени.

Административната част се състои от :

-Входно фойе със стълбище и асансьор за горните нива, санитарни помещения, помещение за газов котел.

-На втория етаж - зала за събрания, санитарни помещения, офиси на управителите и на счетоводство, открита тераса – покрив, с богато озеленяване.

-На третия етаж – офиси и апартаменти за временно пребиваващи. Броят на работещите в администрацията са 5ма – 2ма управители, касиер, счетоводител и хигиенист.

Конструкцията на сградата е монолитна, състояща се от стоманобетоннови колони, шайби, плочи и греди. Ограждащите и вътрешни стени са от тухли „Четворки“. По всички външни стени се предвижда също топлоизолация с дебелина от 10 см, отоплението на сградата е на газ. Покривите са плоски, топли.

Предвиждат се следните паркоместа на открито : за администрацията – 3 бр., а за работния цех – 8 бр.

4. В дъното на имота се предвижда самостоятелна сграда за склад с размери Д/Ш = 20,0/7,50 м. Конструкцията е метална, с ограждащи стени от термо панели. Покривът е двускатен, покрит също с термо панели. Предвижда се 1 паркомясто на открито.

5. Захранването на имота с ток се осъществява от КТП, което е разположено на уличната гранична линия с имотите .

Връзка с други съществуващи и одобрени с устройствен или друг план дейности в обхвата на въздействие на обекта на инвестиционното предложение:

Проектното решение ПУП-ПЗ е предложено на основание **Заповед РА50-335 от 05.04.2022г** на Главен Архитект на Столична Община-Направление Архитектура и Градоустройство за разрешаване на градоустройствената процедура в териториален обхват само за двата поземлени имота.

Разработен е План за Застрояване /без Регулационен план/ поради неодобрена в близост на имотите улична регулация.

Местоположение на площадката /населено място, община, квартал, поземлен имот, собственост, близост до или засягане на защитени територии, очаквано трансгранично въздействие, схема на нова или промяна на съществуваща пътна инфраструктура /

Поземлените имоти се намират в гр. Баня , землище на с. Иваняне м. “Бели брег”:

Територията, в която попадат Поземлените имоти в новообразувания УПИ не са регистрирани като „Защитени зони от Натура 2000“.

В обхвата на проекта не се предвижда изграждане на производствени предприятия или съоръжения с нисък или висок рисков потенциал.

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

По време на строителство природните ресурси , които ще бъдат използвани са вода и инертни материали, а след въвеждане в експлоатация ще се използват питейна вода, електроенергия и слънчева енергия. Потреблението на електроенергия и питейна вода ще се осъществява чрез връзки към електропреносната и водопроводната мрежа изградени в местността. Изграждането на довеждащите проводни ще се осъществи от Инвеститора.

За сградите ще бъдат необходими водни количества с напори за питейно-битови, противопожарни и технологични нужди.

За разглежданите обекти ,в близост ,няма въведен в експлоатация и функциониращ уличен водопровод.

Поради отдалечеността на въведени в експлоатация водопроводи се предлага обектът да се захрани с вода от собствен водоизточник разположен на територията на предприятието.

Съгласно Закона за водите , е необходимо Разрешително за водовземане от подземни води чрез нови водовземни съоръжения на „Басейнова Дирекция „Дунавски район“.

От собствения водоизточник , посредством помпена станция, ще се захранват резервоари за битови, производствени и противопожарни нужди.

В приложената план-схема е показано ориентиловъчно мястото на резервоарите. Някои от тях могат да се разположат в границите на сградите.

Отпадните води са: битови, технологични и дъждовни.

Съгласно предварителните данни от „Софийска вода“ АД по ул.“Стефан Стамболов/ ул. Банско шосе/ има изграден канал Ф80-РЕ въведен в експлоатация.

Заустването на отпадните води от имотите ще бъде посредством СКО в съществуваща улична РШ на канал за смесени отпадни води Ф80-РЕ, разположени пред лицето на имота.

Площадковата канализация ще бъде смесена.

Параметрите на площадковата мрежа ,съоръжения и СКО следва да се докажат в следващата проектна фаза.

«ЧЕЗ Разпределение България «АД/ -«ЕРМ ЗАПАД» АД/ уведомява ,че ПУП- се съгласува при следните условия:

ЧЕЗ Разпределение България «АД удостоверява , че има техническа възможност за захранване с ел.енергия за мощност 200kW на адрес ул.“Банско шосе “ПИ 32216.2325.103 и ПИ 32216.2325.52. Присъединяването ще се извърши от нов единичен трансформаторен пост, електропроводни линии средно(СрН).

След одобряване на настоящия ПУП, за бъдещо присъединяване на обекти в поземлените имоти в обхвата, следва да се подаде искане за проучване на условията за присъединяване на обект на клиент към електроразпределителната мрежа на „ЕРМ ЗАПАД“АД по установения ред на „Наредба №6 от 24 февруари 2014г.за присъединяване на потребители и производители на ел. енергия към преносната и разпределителните електрически мрежи.

Отпадъци, които се очаква да се генерират:

По време на строителство се очаква да се формират следните видове отпадъци:

Строителни – в процеса на изграждане на обекта-изкопни земни маси, бетон, тухли, керемиди, фаянсови и керамични изделия, дървесни материали.

Смесени-битови – след влизане на обекта в експлоатация- хартия и картон , стъкло , био-разградими отпадъци от кухни и сервизни помещения , смесени битови отпадъци ,отпадъци от зелени площи, хартиени и пластмасови опаковки , черни метали, цветни метали, отпадъци от пластмаса, опасни отпадъци, лампи, неизползван бетон, парчета от тухли и плочки за настилки до 5м3, хартиени и пластмасови опаковки и пластмасови опаковки от разопаковане на мебели и оборудване до 5 куб. м.

След приключване на строителството, количеството на битовите отпадъци ще се определя съгласно нормата 80кг/ годишно за единица обитател. .(Ръководство за определяне броя и вида на необходимите съдове и техника за събиране и транспортиране на отпадъци МОСВ 2004)

Начин на третиране:

Отпадъците от новото строителство ще бъдат извозвани на депо за строителни отпадъци, посочено от район „ Банкя“ или повторно използвани за насипване след преработката им, а изкопаните земни маси ще бъдат депонирани на място определено от общината като направленията за извозване ще бъдат определени с издаването на разрешението за строеж и протокола за откриване на строителна площадка.

Металните отпадъци ще бъдат предадени на фирма притежаваща лиценз за оползотворяване на

отпадъци от метали.

Пластмасовите и хартиените отпадъци ще се събират отделно и предават за рециклиране.

Отпадъците от градини и зелени площи ще се компостират на място и ще се използват повторно в градинските площи.

Луминисцентните лампи ще се събират в съдове предназначени за целта и ще бъдат предавани на фирма лицензирана за събиране и оползотворяване на излязло от строя електрическо и електронно оборудване.

Битовите отпадъци ще се събират отделно в контейнери за битови отпадъци и извозват от фирмата осигуряваща събирането на битовите отпадъци на територията на гр. Баня, до регионалното депо /определено от р-н „Баня“ СО за битови отпадъци/.

В близост до имота не се намират обекти на културното ни наследство или защитени територии с ограничителни режими на ползване.

В имотите няма защитени от закона видове висока дървесна растителност. Предвижда се озеленяване с нови декоративни дървесни видове.

В имота не се предвижда или не се очаква генериране на отпадъци, вредни производства, или каквито и да било други вредни за околната среда мероприятия. Единствено предвидени са битови отпадъци в границите на допустимите.

Дъждовните водни количества се изливат свободно по терена на имотите. Отвеждат се с предвидените канавки и шахти.

За сградите ще бъдат използвани само екологично съобразени естествени строителни материали: камък, видим дървен материал, керемиди, топлоизолация от минерална вата, гипсокартон, единични/двойни тухли/четворки/, външна топлоизолация от фибран, минерална мазилка тип Баумит-едрозърнеста, хидроизолация, стъклопакети.

Проектите за сградите ще са съобразени с изискванията за енергийна ефективност.

Проектното предложение е съобразено с всички изисквания на действащите териториално - устройствени, хигиенни и противопожарни норми. Спазени са всички предписания на законовата рамка, касаеща бъдещия проект. Проектът е изработен в съответствие с изискванията на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба №7 за ПНУОВТУЗ, Наредба №8 за ОСУСП и останалите подзаконови нормативни актове.

I. Моля да ни информирате за необходимите действия, които трябва да предприемем, по реда на глава шеста от Закона за опазване на околната среда.

Приложение:

1. Документи, по преценка на уведоителя:

- допълнителна информация/документация, поясняваща инвестиционното предложение;
- ПУП-ПЗ ,схеми, становища, документи за собственост

Дата: 05.09.2022г.

Уведомител:.....

Уведомител:.....
/подпис/