Приложение № 2 към чл. 6 от *Наредбата за условията и реда за извършване на оценка на въздействието върху околната среда*

Информация за преценяване на необходимостта от ОВОС

I. Информация за контакт с възложителя:
1. Име, постоянен адрес, търговско наименование и седалище
“Европрестиж констракшанс” ООД,

II. Резюме на инвестиционното предложение:
1. Характеристики на инвестиционното предложение:

Настоящото инвестиционно предложение цели изграждане на жилищен комплекс, състоящ се от 13 жилищни сгради и обхваща имот с идентификатор 55419.6701.3298, който е със статут на земеделска територия, категория 6, с НТП “изоставена орна земя” и площ 8065 кв. м.

Предвид характеристиките на територията се явява необходимостта от изготвяне на ново устройствено планиране - подробен устройствен план и промяна на предназначението на земеделската земя. В тази връзка прилагам задание и визата, с която се разрешава проектиране на обекта със следните показатели:

- Кота корниз до 7,00 м,

- плътност на застрояване 20%,

- КИНТ 0,6 и

- озеленяване по-голям или равен на 70%, като мин 50 % от озеленяването е висока растителност.

Паркирането е осигурено в подземен паркинг и чрез рампа откъм ул. „Чардаците“ ще се достига до него. За всяка от къщите има предвидени необходимият брой места за паркиране. Захранването на обектите с вода за битово-питейни нужди ще се извърши от обществото водоснабдяване, чрез отклонение от уличен водопровод.

Битовите-фекалните отпадъчни води от всяка една от къщите ще се отвеждат към индивидуален за всяка една къща водоплътен изгребен резервоар. Обемът на всеки един резервоар е изчислен и определен, съгласно действащата нормативна уредба. Избрани са готови съоръжения за подземен монтаж от усилен полипропилен, подходящи за отпадъчни води, с обем 8500 литра всеки.

Действителният обем на изгребния резервоар позволява нормалното функциониране на сградната канализационна инсталация.

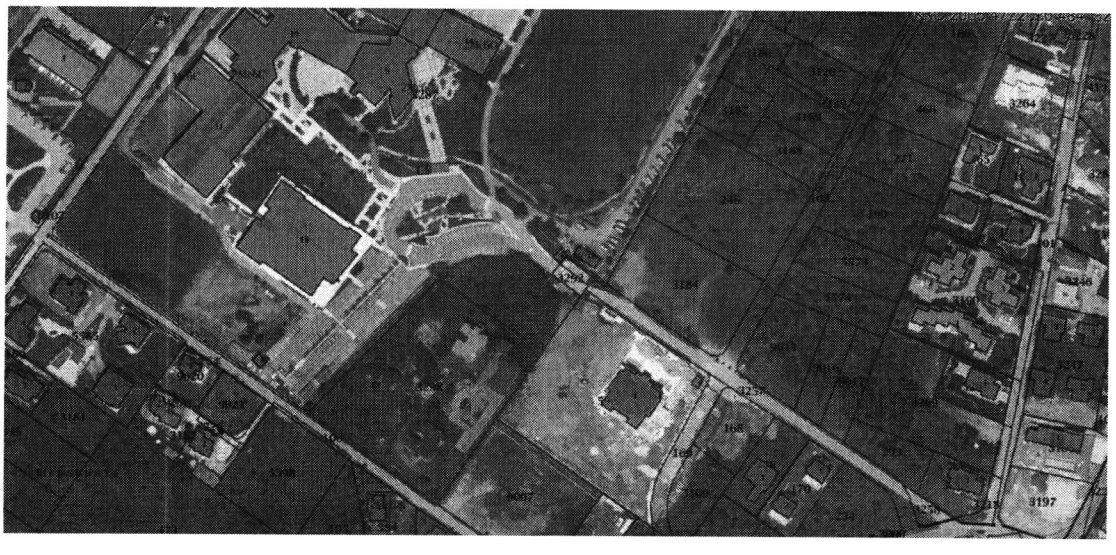
Отводняването на покривите и терасите е предвидено да става посредством вертикални канализационни клонове за дъждовни води - водосточни тръби.

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

Имот с идентификатор 55419.6701.3298 по КККР на с. Панчарево, общ. Столична е със статут на земеделска територия и площ 8065 кв. м. Целесъобразно е използването на целия потенциал на територията на имота, поради което устройствения проект се е съобразил изцяло с приложимите норми за застрояване.

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

фиг. 2 - В района на цитираният имот преобладава урбанистичния ландшафт, в частност жилищното застрояване, но са налични и свободни, незастроени имоти с променено предназначение. Настоящото инвестиционно предложение няма връзка с реализираните инвестиционни предложения в района. В близост са разположени Англо-Американското училище и спортната тренировъчна база на ЦСКА.



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

Ще се използват стандартни методи за строителството, както и класически материали като бетон, тухли, трошен камък и т.н. Бетоновите смеси ще се доставят от бетонов център в близост, необходимите материали ще се закупят от специализирани доставчици. По време на строителните дейности няма да се използва значително количество вода.

Предвид характера на инвестиционното предложение експлоатацията на земните недра не е включена. По отношение на почвите може да се обобщи, следното:

- преди началото на строителната работа ще се извърши подготовка на терена – почистване на растителност, подравняване на площадката и извършване на изкопи. Земните маси ще се запазват и използват за вертикална планировка при приключване на строителството.

- повърхностния почвен слой ще бъде запечатан след застрояването, в границите на строителните петна, одобрени с ПУП и инвестиционния проект. Останалите площи са предвидени за озеленяване, съгласно строителните норми.

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

В етапа на строителството ще се образуват строителни отпадъци, които основно ще са изкопни земни маси, бетон, камъни, керемиди и др. Количеството им и начина на третиране ще се изчисли в рамките на инвестиционното проектиране, като се изготви План за управление на строителните отпадъци. Очакваните отпадъци при строителството и експлоатацията на обектите съгласно изискванията на Наредба №3/2005 г. за класификация на отпадъците:

- Код 17 05 04 – почва и камъни

- Код 17 05 06 – изкопани земни маси.

Очаква се при подготовката на строителните площадки и при самото строителство да се получат земни маси - почва и чакъли. Изкопаните земни маси за полагане на основите на сградите ще се използват за подравняване на площадките в границите на УПИ по проект за вертикална планировка и озеленяване, който ще придружава архитектурните проекти.

- Код 17 01 05 – желязо и стомана

- Код 17 09 04 – смесени отпадъци от строителни материали (тухли, смеси от бетон, плочки, изолационни материали, изрезки от тръби, кабели и др.) неопасни.

В етапа на експлоатацията ще се образуват единствено битови отпадъци. Обектът ще се включи в общественото сметосъбиране.

По отношение на битовите отпадъчни води е предвидено от всяка една от къщите да се отвеждат към индивидуален за всяка една къща водоплътен изгребен резервоар, който при запълване ще се почиства. Това ще се случва, като се използва специализиран транспорт.

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

В етапа на строителството може да се очаква предизвикване на временен дискомфорт в околната среда, следствие шума от работата на строителната техника, в светлата част на денонощието, както и краткотрайно запрашаване, от разтоварване на някои материали и извършването на изкопите.

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

Характера на предвидените дейности не предполага наличие на риск от големи аварии или бедствия с екологични щети.

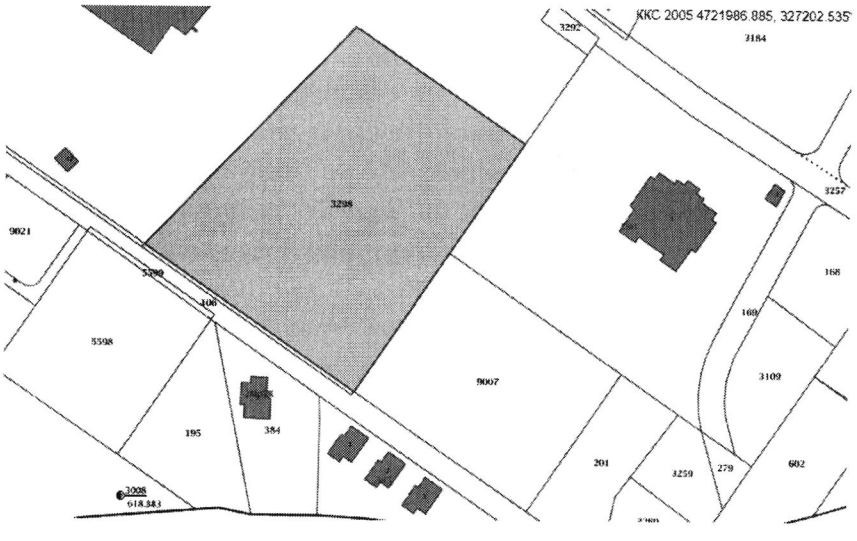
ж) рисковете за човешкото здраве поради неблагоприятно въздействие върху факторите на жизнената среда по смисъла на § 1, т. 12 от допълнителните разпоредби на Закона за здравето.

Строителните дейности ще се извършват по класически и утвърдени техники, методи и материали. Могат да предизвикат временен дискомфорт в околната среда следствие шума от работата на строителната техника и краткотрайно запрашаване, следствие от разтоварване на някои материали и извършването на изкопите.

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

Комплексът се намира на югоизток от ул. „Чардаците“ и в близост до Англо-Американско Училище.

Фиг 1 – Извадка от кадастралните карти



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.

След етапа на инвестиционното проектиране, одобряване на инвестиционния проект и получаване на строително разрешение за отделните елементи на инвестиционното предложение, ще се пристъпи към подготовка на терена за строителните дейности. Това включва подравняване на терена и извършване на изкопи за основите на сградите, предвидени за реализиране в първия етап на застрояване и фактически строителни дейности.

Характера на инвестиционното предложение не предполага употребата на опасни вещества от приложение № 3 към ЗООС.

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

Имотът граничи с асфалтирана улица, като за достъп ще се осигури подход. По отношение на останалата инженерна инфраструктура се предвижда електроснабдяване и водоснабдяване на територията.

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

Строителството ще се реализира в два етапа, както следва:

- ЕТАП I, който включва построяване на 5 къщи (от Къща 9 до Къща 13), заедно с рампата за подхода към подземни нива;

- ЕТАП II, който включва построяване на 8 къщи (от Къща 1 до Къща 8);

Жилищното строителство има относително продължителен период на експлоатация, поради това, към този момент, не се предвидени дейности по закриване и последващо ползване на територията.

6. Предлагани методи за строителство.

Ще се прилагат стандартни методи за строителство, като материалите, които ще се използват са камък, чакъл, пясък, бетонови смеси, дърво и други традиционни материали.

7. Доказване на необходимостта от инвестиционното предложение.

В столицата и периферните населени места около нея се наблюдава повишаване на интереса от търсене на високо качество недвижими имоти. Цел на дружеството е да осигури на клиентите си спокойно и уютно място за живеене в домове, проектирани и изградени с грижа и внимание към всеки детайл. Провокирани от горното, дружеството предприе съответните административни стъпки да започне началния етап на устройствено планиране.

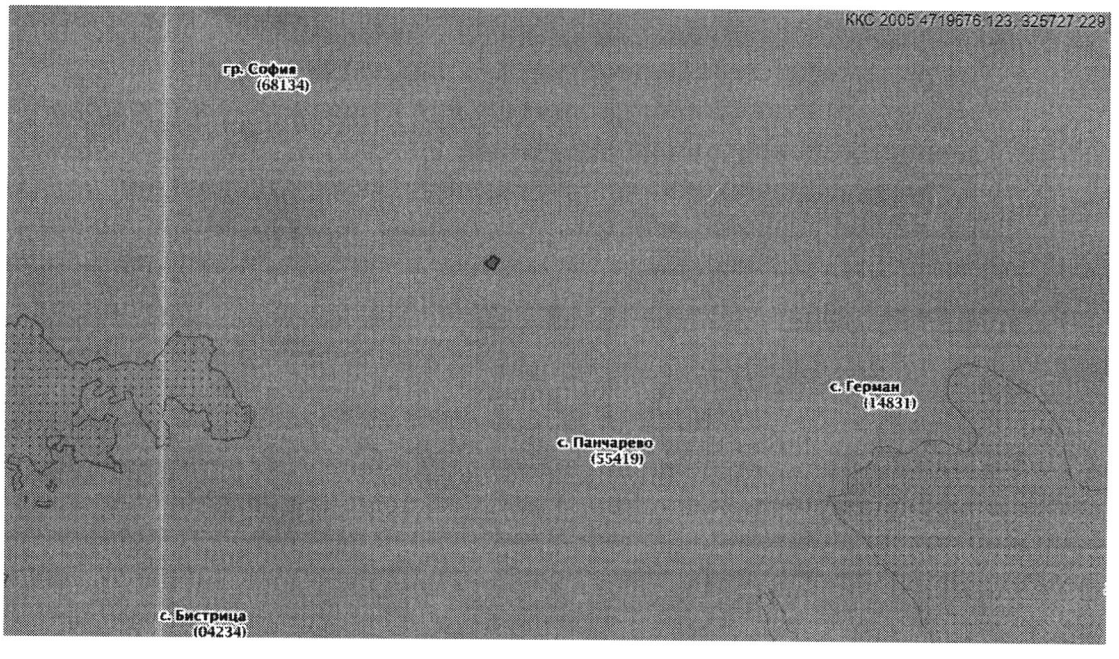
8. План, карти и снимки, показващи границите на инвестиционното предложение, даващи информация за физическите, природните и антропогенните характеристики, както и за разположените в близост елементи от Националната екологична мрежа и най-близко разположените обекти, подлежащи на здравна защита, и отстоянията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

Жилищното строителство няма тежест по отношение на човешкото здраве, като се изключат трудовите злополуки и инциденти. Както беше посочено имотът, предмет на тази разработка, граничи на северозапад с учебно заведение, като разстоянието между най-близката сграда на училището и строителното петно е повече 50 м (предвид необходимостта от изместването на строителната линия, поради наличието на сервитут на съществуващ водопровод преминаващ през имота). В източна посока имота граничи с жилищна сграда, а на около 200 м е разположена тренировъчната база на ЦСКА.

По отношение на фактическото състояние на имота, може да се обобщи, че не са използвани земеделските функции на територията, поради което са настъпили естествени сукцесионни процеси – наблюдава се наличието на високи храсти и единични дървета.

Съгласно наличните обществено достъпни данни, имотът предмет на настоящата разработка, не попада в защитена зона по смисъла на Закона за биологичното разнообразие. Най-близко разположената такава е BG0000113 "Витоша", която се намира на повече от 2,5 км разстояние.

Фиг – разположение на имота, според границите на близко разположените защитени зони



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

Околните терени са урбанизирани имоти, част от тях застроени, други в процес на застрояване. Очевиден е интереса към района за установяване на спокоен семеен живот, и най-логичното развитие е урбанизацията да се окрупни е в обособени терени, съседни един на друг.

Имотът, предмет на настоящата разработка, граничи с имоти, както следва:

- 55419.6701.3298, урбанизирана територия, НТП „За друг вид застрояване", площ 79182 кв. м,

- 55419.6701.590, урбанизирана територия, НТП „Ниско застрояване (до 10 m)", площ 7828 кв. м,

- 55419.6701.9007, урбанизирана територия, НТП „Ниско застрояване (до 10 m)", площ 4098 кв. м,

- 55419.6701.106, урбанизирана територия, НТП „За второстепенна улица" с площ 2062 кв. м.

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.

Според достъпните данни няма опасност от засягане на съоръжения за питейно-битово водоснабдяване, включително санитарно-охранителни зони. Няма данни с реализиране на инвестиционното предложение да се засягат чувствителни зони, включително и защитени зони. Имота се пресича от водопровод, с който застроителното петно е съобразено, като е изместено в съответствие със сервитутните на съоръжението.

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

По същество инвестиционното предложение представлява жилищно застрояване, в което се включва и съпътстващата инженерна инфраструктура необходима за водоснабдяване и електрифициране на къщите.

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

Инвестиционното предложение е свързано с реализиране на жилищно застрояване, поради което след одобряване на подробен устройствен план ще се пристъпи към инвестиционно проектиране и получаване на строително разрешение.

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-не **е приложимо към настоящото инвестиционно предложение.**

2. мочурища, крайречни области, речни устия - **е е приложимо към настоящото инвестиционно предложение.**

3. крайбрежни зони и морска околна среда – **не е приложимо към настоящото инвестиционно предложение.**

4. планински и горски райони – **не е приложимо към настоящото инвестиционно предложение.**

5. защитени със закон територии – **Имотът, предмет на инвестиционното предложение не попада в границите на защитени територии.**

6. засегнати елементи от Националната екологична мрежа - **Имотът, предмет на инвестиционното предложение не попада в границите на защитени зони.**

7. ландшафт и обекти с историческа, културна или археологическа стойност – **Няма данни за наличието на обекти с историческа или културна стойност, по смисъла на Закона за културното наследство. В случай на разкриване на такива в периода на строителството ще се приложат разпоредбите му.**

8. територии и/или зони и обекти със специфичен санитарен статут или подлежащи на здравна защита – **Няма данни за наличието на обекти със специфичен санитарен статут или подлежащи на здравна защита.**

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:

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.

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

Предвид местоположението на имота и характера на предвидените дейности, въздействие върху защитена зона BG0000113 "Витоша" няма да има, нито директна нито косвена. Инвестиционното предложение няма свързващи елементи със територията на защитената зона.

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

Характерът на инвестиционното предложение не предполага риск от възникване на големи аварии и/или бедствия.

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

Потенциалните въздействия включват шум от работата на строителната техника и евентуално запрашаване при изкопните и някои товаро-разтоварни дейности. Въздействието ще е временно, обратимо и краткотрайно, в рамките на строителната площадка.

Въздействието от строителната техника ще е временно до приключване на строителните дейности в рамките на светлата част на денонощието.

Предвид, че територията е земеделска, може да се направи заключение, че изграждането на жилищни къщи, както и промяната на предназначението на имота ще доведе до загуба на земеделска площ, което е вид въздействие в дългосрочен план.

По отношение на повърхностния почвен слой може да се направи заключение, че ще бъде засегнат единствено в рамките на застроената площ на сградите, а останалата ще бъде озеленена с подходяща растителност, съгласно одобрен инвестиционен проект.

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.).

Изброените вероятни въздействия обхващат единствено територията на имота, предмет на инвестиционното предложение и единствено етапа на строителство, което ще се
изпълни в сравнително кратък период от време.

6. Вероятност, интензивност, комплексност на въздействието.

Рискът от потенциални въздействия върху околната среда от жилищни и инфраструктурни обекти, в посочения мащаб, е пренебрежимо малък с ниска интензивност, без възможност от комплексност на въздействие.

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

Характерът на строителните дейности е такъв, че реално не се очаква да настъпят никакви въздействия, свързани с необратимост и значителност по отношение на някои от компонентите на околната среда.

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

Както се посочи по-горе в района преобладава жилищното застрояване, но не е гъсто застроен. Не се очаква изброените възможни въздействия от реализирането на жилищното застрояване, в комбинация с реализирани или в процес на реализация, да окажат значително въздействие върху компонентите на околната среда.

9. Възможността за ефективно намаляване на въздействията.

При спазване на приложимите нормативни разпоредби и на мерките, описано по-долу, считам, че въздействията ще бъдат с ниска степен на натоварване на околната и жилищна среда.

10. Трансграничен характер на въздействието.

Предвид местоположението и характера на дейностите не предполагат възникване на въздействие с трансграничен характер.

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.

Предвид, че в близост е разположено училище, като възложител на инвестиционното предложение ще се вземат следните мерки, относими към изпълнителя на проекта:

- строителните дейности да се извършват в светлата част на денонощието

- транспортирането на прахообразни материали ще се извършва с товарни автомобили, снабдени с платнища, когато материалите не са опаковани.

- ще се извършва оросяване на строителната площадка, в случаите, в които се извършват дейности с прахообразни материали и при определени атмосферни условия (силен вятър).

V. Обществен интерес към инвестиционното предложение.

Прилагам обява.