Приложение № 6 към чл. 6, ал. 1 от *Наредбата за условията и реда за извършване на оценка на въздействието върху околната среда*

ДО

Директора на РИОСВ- София

13967-24517
07.11.25

ИСКАНЕ

за преценяване на необходимостта от извършване на оценка на въздействието върху околната среда (ОВОС)

от „ЧАП ИНВЕСТ" ЕООД

УВАЖАЕМИ Г-Н/Г-ЖО ДИРЕКТОР,

Моля да ми бъде издадено решение за преценяване на необходимостта от извършване на ОВОС за ново инвестиционно предложение за:

ИЗГРАЖДАНЕ НА „НИСКОЕТАЖНА, СВОБОДНОСТОЯЩА ЖИЛИЩНА СГРАДА С ИЗГРЕБНА ЯМА В УПИ III – 47, КВАРТАЛ 42, МЕСТНОСТ „В. З. КЛИСУРА – ЛАЛОВЕЦ", ПИ С ИДЕНТИФИКАТОР 37280.2136.154, РАЙОН „БАНКЯ" – СО и ИЗГРАЖДАНЕ НА „НИСКОЕТАЖНА, СВОБОДНОСТОЯЩА ЖИЛИЩНА СГРАДА С ИЗГРЕБНА ЯМА В УПИ IV – 48, КВАРТАЛ 42, МЕСТНОСТ „В. З. КЛИСУРА – ЛАЛОВЕЦ", ПИ С ИДЕНТИФИКАТОР 37280.2136.137, РАЙОН „БАНКЯ" - СО.

(посочва се характерът на инвестиционното предложение, в т.ч. дали е за ново инвестиционно предложение и/или за разширение или изменение на инвестиционно предложение съгласно приложение № 1 или приложение № 2 към ЗООС)

Прилагам:

1. Информацията по приложение № 2 към чл. 6 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка на въздействието върху околната среда - един екземпляр на хартиен носител и един екземпляр на електронен носител.

2. Информация за датата и начина на заплащане на дължимата такса по Тарифата.

☒ Желая решението да бъде издадено в електронна форма и изпратено на посочения адрес на електронна поща.

☒ Желая да получавам електронна кореспонденция във връзка с предоставяната услуга на посочения от мен адрес на електронна поща.

☐ Желая решението да бъде получено чрез лицензиран пощенски оператор.

Дата: 07.11.2025 г.

Уведомител: ... .

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: „ЧАП ИНВЕСТ" ЕООД

II. Резюме на инвестиционното предложение:

1. Характеристики на инвестиционното предложение:

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

Настоящата информация за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка е във връзка с указания дадени в писмо с изх. № 13967-10328/03.10.2025 г. на РИОСВ-София свързани с проект за **ИЗГРАЖДАНЕ НА „НИСКОЕТАЖНА, СВОБОДНОСТОЯЩА ЖИЛИЩНА СГРАДА С ИЗГРЕБНА ЯМА В УПИ III – 47, КВАРТАЛ 42, МЕСТНОСТ „В. З. КЛИСУРА – ЛАЛОВЕЦ", ПИ С ИДЕНТИФИКАТОР 37280.2136.154, РАЙОН „БАНКЯ" – СО и ИЗГРАЖДАНЕ НА „НИСКОЕТАЖНА, СВОБОДНОСТОЯЩА ЖИЛИЩНА СГРАДА С ИЗГРЕБНА ЯМА В УПИ IV – 48, КВАРТАЛ 42, МЕСТНОСТ „В. З. КЛИСУРА – ЛАЛОВЕЦ", ПИ С ИДЕНТИФИКАТОР 37280.2136.137, РАЙОН „БАНКЯ" - СО,** на основание одобрен и влязъл в сила ПУП-ПРЗ с Решение № 772 на СОС от 04.12.2014 г. и Визи за проектиране от гл. архитект на район „Банкя" от 12.06.2025 година.

С инвестиционния проект се предвижда застрояване на един брой нова нискоетажна, свободностояща жилищна сграда с изгребна яма в УПИ III – 47, квартал 42, местност „в. з. Клисура – Лаловец", ПИ с идентификатор 37280.2136.154, район „Банкя" – СО и един брой нова нискоетажна, свободностояща жилищна сграда с изгребна яма в УПИ IV – 48, квартал 42, местност „в. з. Клисура – Лаловец", ПИ с идентификатор 37280.2136.137, район „Банкя" – СО при спазване параметрите от действащия ПУП-ПРЗ.

Поземлен имот 37280.2136.154 е с площ 1332 кв.м., а поземлен имот 37280.2136.137 е с площ 1118 кв.м., като с действащия План за регулация и застрояване се предвижда нискоетажно по характер застрояване с максимална височина от 7 м и свободно по начин застрояване в поземлените имоти.

Застрояването в двата горепосочени имота ще бъде съобразено с изискванията и показателите на устройствена зона Жв (вилна зона).

Макс плътност на застрояване в %-	20%
Макс. Кинт	0,5
Мин. Озеленена площ	70%

Сградите ще са с два надземни етажа, като всяка сграда ще се обслужва от стълбищна клетка.

Проектите за двете сгради ще са съобразени с действащата у нас нормативна база по устройство на територията, както и с всички нормативни актове свързани с противопожарни, санитарно-хигиенни, опазване и възстановяване на околната среда и други изисквания.

При изготвяне на проектите ще са спазени всички изисквания на Закона за устройството и застрояването на Столичната община в сила, Закона за Устройство на Територията, Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, Наредба № Із - 1971 за СТПНОБ, Наредба №РД-02-20-2 от

26.01.2021 г. за определяне на изискванията за достъпност и универсален дизайн на елементите на достъпната среда в урбанизираната територия и на сградите и съоръженията. Наредба №РД-02-20-2 от 20.12.2017 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии. действащите Общи Устройствени Планове.

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

Жилищните сгради се предвижда да бъдат свободно разположени в имотите на възложителя. като същите не оказват влияние на други инвестиционни намерения в обхвата на местност „в. з. Клисура – Лаловец".

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

Електроснабдяване – Електроснабдяването на бъдещите сгради ще се осъществява посредством съществуващата в района изградена мрежа на електроразпределителното дружество - ЕРМЗ и посредством изграждане на нови кабелни линии. като при необходимост ще бъде изграден и трафопост.

Водоснабдяване - водоснабдяването за питейно-битови нужди ще се осъществява от водоснабдителната мрежа на съседното населено място, а за собствени нужди от собствен водоизточник – един брой сондаж за питейно битови и противопожарни нужди. който ще обслужва двата имота и ще бъде разположен в северната част ПИ37280.2136.137 и ще бъде със следните параметри:

Предвидената дълбочина на водовземане - до 75 м.

Диаметър на сондиране - за водоприемната част - 125 мм;

Диаметър на водоприемната част – 125 мм;

За изолация на повърхностни води. за защита на земните недра и недопускане проникването на замърсени повърхностни води. в изпълнение изискванията на Закона за водите. ще се проектира изграждането на задтръбна цементация.

Очаквано водно ниво в тръбния кладенец ще бъде на дълбочина от около 75 м от повърхността

Отвеждане на отпадъчни води от домакинствата ще се осъществява във водоплътни изгребни ями. Отвеждането на дъждовните отпадъчни води ще се осъществява в имотите на възложителя посредством инфилтрация в терените.

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

При осъществяването на инвестиционното намерение се очаква отделяне на смесени строителни отпадъци от използваните строителни материали:

- отпадъци от метали /код 1704-11/ - генерират се от оборудването и механичните части;
- отпадъци от опаковки /код 1501-01, 02, 06/ - от работниците и от обслужващия персонал на транспортната и строителна техника. Не се очаква генерирането на значителни обеми отпадъци, поради неголемия брой работещи на двете строителни площадки.

Строителните отпадъци, които ще се генерират по време на строителството, изискват специален контрол по тяхното събиране и извозване. Генерираните от двата обекта строителни отпадъци ще се събират и съхраняват разделно по вид на строителната площадка. на специално обособена площ. в рамките на имотите, до натрупване на подходящо за извозване количество.

Предаването на строителните отпадъци за последващо оползотворяване ще се извършва въз основа на писмен договор с лица, притежаващи разрешение, комплексно разрешително или регистрационен документ по чл.35 от ЗУО, за съответната дейност и площадка за отпадъци със съответния код, съгласно Наредба № 2/2014 г. за класификация на отпадъците.

Отпадъци по време на експлоатация - това са предимно отпадъци от опаковки от живущите в двете бъдещи сгради, същите ще бъдат предадени по схемата за сметоизвозване на Столична община.

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

Отпадачните води по време на експлоатация ще имат предимно битов характер и ще се заустват в безотточен резервоар, собствениците ще сключат договор със специализиран транспорт за отвеждането им за пречистване от Оператора в най-близката ПСОВ .

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

не се очакват

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.

не се очакват

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

С инвестиционния проект в част ПБЗ ще се предвиди разполагане на строителните площадки изцяло в двата имота на възложителя - УПИ III – 47, квартал 42, местност „в. з. Клисура – Лаловец", ПИ с идентификатор 37280.2136.154, район „Банкя" – СО и УПИ IV – 48, квартал 42, местност „в. з. Клисура – Лаловец", ПИ с идентификатор 37280.2136.137, район „Банкя" – СО. Въздействието от жилищните сгради ще бъде локално и ще засегне само териториалния обхват на двата имота.

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.

не се очакват

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

не се очаква

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

Преди започване на строителството в двата имота се предвижда провеждане на процедура по промяна предназначението на земеделската земя по реда на ЗОЗЗ.

По време на строителството ще се използват:

- готови строителни материали;
- готови конструктивни елементи за ВиК и Ел съоръжения.

Предвижда се ново водовземане за питейни нужди чрез изграждане на СВО за имотите от мрежата на ВиК оператора. Предвижда се използването на подземни води чрез един брой собствен водоизточник за двата имота.

Задоволяването на работниците с питейна вода ще става с бутилирана минерална вода, за мокрите процеси при строителството с водоноска.

6. Предлагани методи за строителство.

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

За изпълнение на двата строежа ще се използват съвременни висококачествени строителни материали, системи и технологии. С цел пестене на природните ресурси и намаляване на въглеродния отпечатък на сградите приоритетно ще се използват строителни материали с висок процент на рециклирани суровини в състава им. По същите причини ще се предпочитат местни материали, включително такива произведени от Възложителя. Това ще намали освен цената за крайния потребител така и вредните емисии от строителните процеси.

конструкции

Конструктивната схема и за двете сгради е скелетна- гредова, изпълнена по утвърдени методи от монолитен стоманобетон. Гредите ще са с дебелината на плочите,

което намалява разходите за кофраж и дава гъвкавост при провеждането на плановата композиция. С цел покриване на нормативите за осигуряване на сградите при земетръс, са предвидени стоманобетонни шайби и в двете направления. като техните места са проверени от специализиран софтуер. предлагащ симулация на статическия модел. Покривите са плоски, с изпълнение от монолитни стоманобетонови плочи.

Междуосията и техните разстояния са определени от функционалните решения на сградите и са оптимизирани с цел икономичност на разходите и лекота на изпълнението. Фундирането и при двете сгради ще бъде върху фундаментна плоча, като са усилени местата, в които колоните предават тежестта върху основата.

груб строеж

Стените под нивото на проектните терени ще са стоманобетонови, армирани като шайби. За защитата им от подпочвените и атмосферни води е предвидена цялостна система за хидро и топлоизолация с необходимите слоеве и технология на полагане. Външните ограждащи стени на надземните нива ще се изпълняват със зидария от керамични тела с вертикални кухини с дебелина 25 сантиметра по системата Porotherm на Винербергер. Със същата система и материали ще се изпълняват и вътрешните преградни стени на двете сгради, като дебелината им ще бъде 25 и 12 сантиметра, в зависимост от изискванията. проектното решение и връзката им с конструктивните елементи.

довършителни работи

Стени

Вътрешни преградни стени от керамични блокчета с вертикални кухини и дебелина 25 см.

Вътрешни преградни стени от керамични блокчета с вертикални кухини и дебелина 12 см.

Предстенни обшивки от влагоустойчив гипсокартон – в бани и мокри помещения.

Щендерни стени по система и покрити с гипсокартон за вътрешни преграждания.

Тавани

Гипсова шпакловка и латекс до 2 ръце.

Окачени тавани по система.

Окачени тавани с висока влагоустойчивост за мокрите помещения.

Варо-циментова мазилка и фасаген за тераси и балкони.

Подове

Плочи от гранит и гранитогрес за общите части. балконите и терасите.

Плочи от теракота за мокрите помещения.

Настилки от паркет и ламинат за останалите помещения.

Дограми

Дървени таблени врати.

Метални врати с EI 90 за отделяне на гаражите и техническите помещения от жилищната част.

Врати с профили от алуминий и PVC за врати на санитарни помещения.

Фасадната дограма се предвижда да бъде от Al профили, с двоен стъклопакет, петкамерна. Конкретният профил и цвят на дограмата, както и вида на стъклата са предмет на уточняване с Възложителя при поръчка.

Топлоизолационни материали

- За контактна фасада върху тухлен зид – EPS, 10см, Каменна вата. 10 см;
- В зоната на цокъла – XPS, 10 см;
- По еркери под отопляеми помещения – EPS, 10 см. положен под стоманобетонната плоча;
- При балкони – XPS, 5 см от горната и EPS, 5 см от долната страна на бетоновата конзола;
- По бордове на покриви и покривни тераси – EPS, 10 см – от външната страна на борда и XPS, 5 см – от страната на покрива;
- По зидани коминни тела на покрива – XPS, 5 см.

покривни материали и системи

- Пароизолация от битумна мембрана;
- Топлоизолация върху плочата – два паста минерална вата с различна плътност;
- Хидроизолация от PVC мембрана;
- Шапки от ламарина с PVC покритие по бордове и комини.

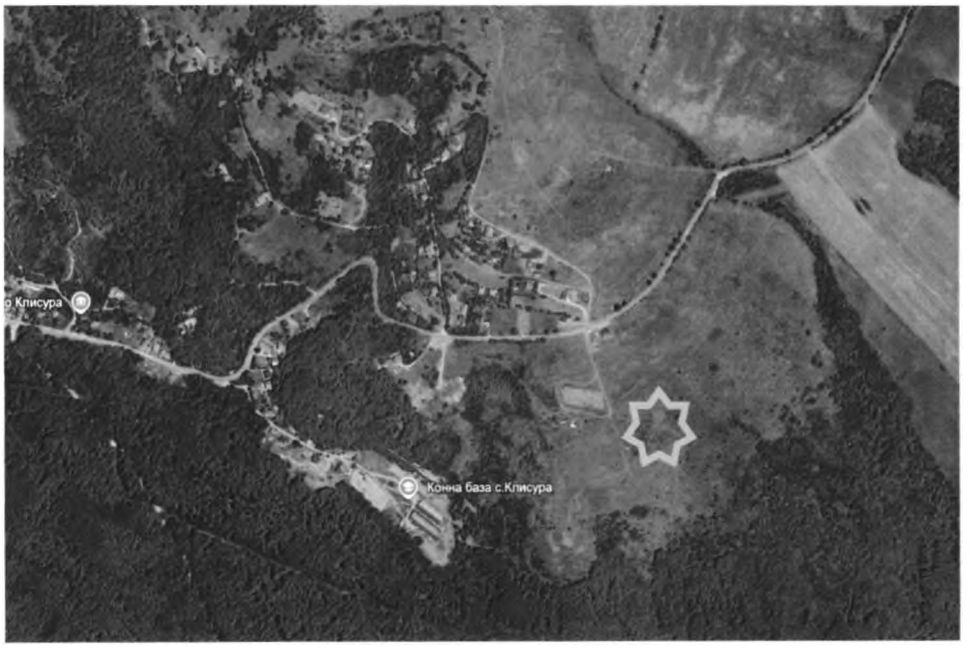
фасадни обработки

- Топлоизолационна система дюбелирана и армирана с мрежа и хастар;
- Ивици от минерална вата съгласно Наредба №Із -1971 за СТПНОБ от 05.06.2011 г.;
- Минерална мазилка с различни цветове и зърнометрия;
- Керамични плочи и/или силикатна мозайка при цокъла и първия надземен етаж;
- Метални и стъклени парапети на терасите.

7. Доказване на необходимостта от инвестиционното предложение.

Необходимостта от реализацията на жилищните сгради е свързана с задоволяване нуждите на домакинствата на възложителя.

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.



Двата имота са с лице към по ОТ 308 и ОТ 310. Преди изработването на техническия проект е направено геодезическо заснемане на място, целта на което е да се установи наличието на значима и трайна растителност, съществуващите сгради, денивелацията на терените и имотните граници. Имотите са с незначителна денивелация.

Падът на двата терена е с посока север-юг, а разликата в нивата е около 200 см. Изготвен е проект за вертикална планировка и е дадено решение за надлъжните наклони и настилки в контактните зони към улиците и вътрешния двор.

До входа на двете жилищни сгради са осигурени достъпни маршрути. Двата входа за автомобилната рампа за всеки имот са съобразени с нивелетите на прилежащата улица. Запазени са теренните коти в контактната зона на уличната регулация. Сградите, рампата и оградата попадат изцяло в границите на урегулираните поземлени имоти.

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

Към настоящия момент УПИ III – 47, квартал 42, местност „в. з. Клисура – Лаловец", ПИ с идентификатор 37280.2136.154, район „Банкя" – СО и УПИ IV – 48, квартал 42, местност „в. з. Клисура – Лаловец", ПИ с идентификатор 37280.2136.137, район „Банкя" – СО са с НТП- „ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ", като се провежда процедура по промяна предназначението им в „УРБАНИЗИРАНА ТЕРИТОРИЯ".

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.

Не се предвижда засягане на подобни обекти с реализацията на инвестиционното намерение за двете бъдещи сгради.

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

Не се очаква.

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

Провеждане на процедура по реда на ЗООЗ с оглед промяна предназначението на земята.

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;

2. мочурища, крайречни области, речни устия;

3. крайбрежни зони и морска околна среда;

4. планински и горски райони;

5. защитени със закон територии;

6. засегнати елементи от Националната екологична мрежа;

7. 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.

Описаното местоположение на УПИ III – 47, квартал 42, местност „в. з. Клисура – Лаловец", ПИ с идентификатор 37280.2136.154, район „Банкя" – СО и УПИ IV – 48, квартал 42, местност „в. з. Клисура – Лаловец", ПИ с идентификатор 37280.2136.137, район „Банкя" – СО и устройствените параметри на плана за регулация и застрояване заложени в ОУП-2009 г. и ПУП-2014 г. не създават предпоставки за отрицателно въздействие върху екологичните характеристики на близки географски райони.

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.*

Реализирането на двете жилищни сгради няма да засегне в отрицателен аспект населението в близост до него. Изключва се възможността да има влияние върху хората или тяхното здраве.

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

Описаното местоположение на двата имота и устройствените параметри на плана за регулация и застрояване няма да създадат предпоставки за отрицателно въздействие върху елементите на Националната екологична мрежа.

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

Не се очаква утежняване на екологичната обстановка в района на жилищните сгради и възникване на бедствия и аварии при реализацията на двата строежа и бъдещата експлоатация.

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

Въздействието ще бъде пряко, дълготрайно и основно положително, свързано с екологично чистия характер на дейността и липсата на вредни емисии в околната среда.

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.).*

Процедурата по реализиране на жилищните сгради ще бъде съобразена с всички действащи в Република България и Европейския съюз норми, изисквания и стандарти.

Въздействието на бъдещите сгради няма да окаже влияние върху територии с национален, общностен и международен статут на защита.

6. *Вероятност, интензивност, комплексност на въздействието.*

Въздействието от жилищните сгради ще бъде локално и ще засегне само описаното в териториалния обхват на УПИ III – 47, квартал 42, местност „в. з. Клисура – Лаловец", ПИ с идентификатор 37280.2136.154, район „Банкя" – СО и УПИ IV – 48, квартал 42, местност „в. з. Клисура – Лаловец", ПИ с идентификатор 37280.2136.137, район „Банкя" – СО.

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

Не се очакват значителни отрицателни въздействия върху околната среда и по тази причина не е необходимо да се вземат специални мерки за ограничаване на въздействието.

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

Не се предвиждат комбинирани въздействия с други инвестиционни намерения.

9. *Възможността за ефективно намаляване на въздействията.*

Не се наблюдават и не се предвиждат също така и негативни последици по отношение на околната среда - почви, води, климат, биологично разнообразие, физични фактори на средата.

10. *Трансграничен характер на въздействието.*

Процедурата по реализиране на двата броя жилищни сгради ще бъде съобразена с всички действащи в Република България и Европейския съюз норми, изисквания и стандарти.

Не се очакват и не се предвиждат също така и негативни последици по отношение на околната среда - почви, води, климат, биологично разнообразие, физични фактори на средата.

Въздействието на бъдещите сгради няма да окаже влияние върху територии с национален, общностен и международен статут на защита.

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.*

Не се предвиждат.

V. Обществен интерес към инвестиционното предложение.

Проектите за жилищните сгради се разработва на основание одобрен ПУП-ПРЗ с Решение № 772 на СОС от 04.12.2014 г. и Визи за проектиране от гл. архитект на район „Банкя" от 12.06.2025 година.

Същите са в съответствие с Решение на РИОСВ № СО–37-ЕО/2014 г. и становище на Басейнова дирекция за управление на водите с изх. № 1878/25.03.2013 г. преди приемането му от ОС.

Предназначението на имотите предмет на плана съответстват на предвижданията на устройствената зона Жв.

Прилагането на плана няма да окаже значително въздействие върху законодателството в областта на околната среда.