

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.)

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.

“АРКО ЛОЗЕН“ ЕООД, седалище и адресна управление: гр. София, ул. „Черковна“ № 38, вх. А, партер, ЕИК: 204950895

2. Пълен пощенски адрес.

1504, гр. София, ул. „Черковна“ № 38, вх. А, партер

3. Телефон, факс и e-mail.

aneta.yancheva@arcoreal.bg

4. Лице за контакти.

Анета Янчева – Мечикян, тел. 0894606163

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;

Настоящото инвестиционно предложение е във връзка с проектирането и изграждането на нови обекти с обществено предназначение, а именно:

- **детска градина;**
- **търговско-административен комплекс, състоящ се от 7 търговски обекта, супермаркет, административна сграда, ресторант, административна сграда за охранителни системи;**
- **бистро;**
- **спортен център, състоящ се от игрища, закрити фитнес зали и SPA център;**
- **апартхотел;**
- **автомиевка;**
- **подземни и надземни паркинги за посетители.**

Собственик на имота е **“АРКО ЛОЗЕН“ ЕООД**, съгласно Нотариален акт №186, том II рег. №06887, дело № 363/2018г., вписан в службата по вписванията с вх.рег.№ 37110, акт.№147 том LXXXII, дело № 26468/2018г.

Имотът представлява **Урегулиран поземлен имот - УПИ I – 1350002, 1350003, 1350004, 1350005, 1350006, 1350007, 1350009, 1350027, 1350028, 1350033, кв. 1 по плана на с. Лозен, м. „Орлова круша“, СО - район „Панчарево“ и съгласно действащия ПУП-ПРЗ, одобрен със Заповед РД-05-50-43/22.01.2008г. на СО се намира в урбанизирана територия с начин на трайно ползване:**

за търговски център и други обслужващи дейности, устройствена зона „Жм”, съгласно, т.4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО със следните характеристики:

Макс. кота корниз $\leq 10\text{м}$

Плътност на застрояване (Пзастр.) - тах 40% ;

Интензивност на застрояване (Кинт.) ~ 1,3тах;

Озеленена площ (Позсл.) - min 40% (от тях 50% с висока дървесна растителност)

Разглежданият имот е с площ от 20133 кв.м.

Инвестиционното предложение предвижда в УПИ I – 1350002,1350003, 1350004, 1350005, 1350006, 1350007, 1350009, 1350027,1350028, 1350033, кв. 1 по плана на с. Лозен, м. „Орлова круша”, СО - район „Панчарево” да бъдат реализирани следните обекти: детска градина, търговско-административен комплекс, бистро, апартхотел, спортен център и автомивка. Сградите ще бъдат снабдени със съответните паркинги за работещи и посетители. Новопредвиденото застрояване е съобразено с нормативното разстояние спрямо регулационните граници и съседните сгради, при спазване нормите на чл.31 и чл.32 от ЗУТ.

Линиите на застрояване са съобразени с регулационните линии на УПИ както следва:

- на север, запад и юг – отстоят на 3м от улична регулация към улица, съгласно чл. 26, ал. 1, т. 3;
- на изток – отстоят на 3м от вътрешните граници на урегулирания поземлен имот при свободно застрояване, съгласно чл. 35, ал. 2;

Предвижда се в имота да се изгради детска градина на два етажа с две яслени и четири градински групи. Застроената площ на сградата е 1650м², а разгънатата застроена площ е 3360м².Сградата на детската градина е разположена при спазване на изискванията на чл.26, ал.3, т.3 а) и в) от Наредба №РД-02-20-3 от 21 декември 2015г. на МРРБ за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата.

В дворното пространство са предвидени обща открита спортна площадка с площ от 250 м2 и по една самостоятелна открита площадка за игри за всяка група. Дворът е ограден с ограда с височина 1.5м, като е предвидена стопанска площадка за разполагане на кофите за боклук извън оградената част на двора, за да няма достъп от децата. Предвижда се покривът на сградата да е озеленен с 60см почвен слой.

В детската градина са предвидени следните основни и спомагателни помещения с необходимите функционални връзки между тях в съответствие на Наредба №РД-02-20-3 от 21 декември 2015г. на МРРБ:

• Кота $\pm 0,00$:

- Две яслени и една градинска група със следните помещения за всяка група: занималня с кът за хранене, спално помещение и кухненски офис/разливна; съблекалня с преддверие и гардероб; детски санитарен възел; помещение за учители; склад;

- Зала “1” – физкултурен салон със склад за уреди и санитарен възел;

- Административни и медицински помещения: здравен кабинет, изолационно помещение с WC, стая охрана, приемна стая за среща с родители и посетители;
- Кухненски блок – предвидената кухня обслужва единствено детската градина;
- Перални помещения;
- Технически и обслужващи помещения – два склада за велосипеди и детски колички, аусгус, склад, санитарни възли за посетители, вкл. санитарен възел за хора в неравностойно положение, две технически помещения, помещение с ГРТ;
- Главно фоайе и комуникационни коридори.
- Кота +3,60:
- Три градински групи със следните помещения за всяка група: занималня с кът за хранене, спално помещение и кухненски офис/разливна; съблекалня с преддверие и гардероб; детски санитарен възел; помещение за учители; склад;
- Зала „2“ със склад към нея;
- Зала за игрова култура и пресъздаване;
- Административни помещения – директорски кабинет; канцелария; архив; учителска стая/методически кабинет; стая за почивка на персонала; гардеробни с WC с душ – мъже и жени;
- Обслужващи помещения – аусгус, склад, санитарни възли за посетители, вкл. санитарен възел за хора в неравностойно положение; санитарен възел персонал.

Предвижда се да се изгради търговско-административен комплекс включващ следните обекти:

- 7 броя търговски обекта на кота $\pm 0,00$ със ЗП=360м²;
- супермаркет на кота +4,30 със ЗП=1450м²;
- административна сграда на кота +4,30 със ЗП=180м² ;
- ресторант на кота +10,60 със ЗП=450м²;
- административна сграда за охранителни системи на кота +10,60 със ЗП=164м².

Търговските обекти биват три броя магазини за промишлени стоки, аптека, химическо чистене, кулинарен магазин и козметичен салон. Към всеки от обектите се предвижда складово помещение и санитарен възел.

Към супермаркета се предвиждат следните помещения: търговска зона, ключарско ателие, каса за плащане на сметки, куриерски офис, складова зона, включително хладилни камери, подготовки топла точка и млечни, колбаси и деликатеси, гардеробни със санитарни възли, стая за почивка, офис, стая за охрана и техническо помещение.

Административната сграда представлява офис за персонала, поддържащ жилищния комплекс. Сградата включва два офиса, заседателна зала, кухня със стая за почивка на персонала, съблекални със санитарни възли, тоалетни за посетители, архив, централно сървърно помещение, склад и техническо помещение.

Предвижда се ресторанта да бъде със 100 места за посетители. От ресторанта се излиза на озеленения покрив на супермаркета, където са разположени места на открито и детска площадка.

Административната сграда за охранителни системи включва следните помещения: офис с 2-3 работни места, сървърно помещение, склад, санитарен възел и стая за почивка на персонала.

Предвижда се да се изгради бистро на два етажа със застроена площ до 400м² и разгъната застроена площ до 800м². Към бистрото се предвиждат градина с места на открито и детска площадка.

Предвижда се изграждането на апартхотел с двустайни и тристайни апартаменти с цел дългосрочно отдаване под наем. Апартхотелът се състои от частично подземен партер, четири надземни нива, съобразени с позволения застроителен обем, и подземно ниво с паркоместа. Застроената площ на сградата е 1350м², надземната разгъната застроена площ е 5240м², разгънатата застроена площ (подземно + надземно) е 7160м².

Предвижда се изграждането на спортен център на две надземни и едно подземно ниво с игрища на открито. Застроената площ на сградата е 450м², надземната разгъната застроена площ е 1280м², разгънатата застроена площ (подземно + надземно) е 1730м². Спортния център се състои от фитнес зали, съблекални със санитарни възли, административни помещения и SPA зона. Сградата има топла връзка с апартхотела.

Предвижда се в имота да се изгради комплекс за обслужване на автомобили - автомивка, състоящ се от:

- Клетки за измиване – 2 бр.
- Обслужваща сграда – 1 бр
- Резервоар за производствени води – 1 бр.

Отпадните води от измиване от автомивката ще се събират в отделна изгребна яма, като предварително ще преминат през каломаслоуловител за отделяне на масла, гориво и твърди отпадъци. Изгребната яма е оразмерена за събиране на води от измиване за 7 дни.

Захранването на техническата вода за измиване на автомобилите ще се извършва чрез резервоар, който ще се пълни с водоноски. Резервоарът ще се оразмерява да осигурява 1 път дневното количество необходимо за автомивката:

$$\checkmark Q \text{ обща в. макс. ден} = 8,00 \text{ м}^3/\text{час};$$

Следователно $V_{\text{рез.}} = 8,00 \text{ м}^3 \rightarrow$ избран е резервоар с полезен обем $V_{\text{пол}} = 8,00 \text{ м}^3$; Типът на резервоара е избран полиетиленов, с отвор с капак на тавана. Ще се монтира на терена, на показаното на плана място.

Предвидено е да се изпълни топлоизолация по дъно, стени и таван на резервоара. Смукателния колектор на хидрофорната уредба ще се топлоизолира.

Резервоарът е фабрично оборудван с изпразнителен кран. Предвиден е преливник към канализация за отвеждане на води при авария. Изпразването на резервоара при ремонт или профилактика ще се извършва ръчно.

Автоматика на управление :

- Хидрофорна уредба :

Ниворегулаторна система – електронен блок със 3 броя сонди / ДВН, ГВН и аварийно ВН/.

За автомивката водозахранването с техническа вода за измиване ще се извърши по следната схема:

- Резервоар за питейна вода с обем – 8,00 м³;
- Помпена станция I-ви подем за технически нужди ;

Измиването ще се извършва от мобилна пароструйка Karcher HDS8/18 -4C. Захранване: 6kW/400V, ст.вода 3/4" - воден дебит 300-800л/ч, разход на гориво: 5л/ч. Резервоар за гориво: 15л, Резервоар за препарат 10л.

Пароструйката ще засмуква вода от резервоар 3,00м³, който се намира в автомивката по технологично задание и ще работи по начин, който ще е подробно разработен в проект част Технология.

Резервоарът ще се захранва с вода от основния резервоар на обекта – 8,00м³, през хидрофорната уредба. Предвиден е и подов сифон за ръчно изпразване и преливане на резервоара. В резервоара е предвидена ниворегулаторна система за изключване на раб.помпа при недостиг на вода, доставка к-т с работната помпа.

Оразмеряване на кало-маслоуловител за улавяне на замърсените води от измиване на коли от автомивката - предвиден е каломаслоуловител със следните характеристики :

- дебит 6,00л/сек ; клас на пречистване - I (до 5мг.петролни продукти в изх.води);
- с коалесцентен филтър;
- обем - 2,20м³; размери - шахта с Д1,20м, височина 2,50м ;
- Плътен капак ф600мм

В близост до УПИ I – 1350002,1350003, 1350004, 1350005, 1350006, 1350007, 1350009, 1350027,1350028, 1350033 преминават електроразпределителни мрежи на „ЧЕЗ РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ БЪЛГАРИЯ” АД и водопроводи на „Софийска вода” АД.

Водоснабдяването на имота ще се реализира съгласно одобрена План-схема водоснабдяване към одобрения ПУП-ПРЗ чрез изграждане на нови улични водопроводи. В територията на разглеждания УПИ няма изградена канализационна мрежа, поради което битово отпадъчните води от обектите, ситуирани в имота ще се заустват в предвидени за изграждане изгребни ями, а дъждовните води ще се отвеждат в съществуващите дерета, за което ще се направят изискваните от законовата уредба технически решения и съгласувания. Деретата са естествен приемник за повърхностните води и в момента, така че отвеждането на дъждовните води няма да нарушава естествените водосбори.

Елекроснабдяването на обекта ще стане по указанията на експлоатационното дружество, като се предвижда изграждането на нов трансформаторен пост, разположен в рамките на имота. Същият ще бъде монтиран на имотната граница, към улична регулация, с възможност за достъп на механизация.

Отоплението и снабдяването с топла вода на отделните обекти в имота, ще се осъществява на природен газ. Газоснабдяването ще се осъществи от точка на присъединяване, указана от газоразпределителното предприятие „София газ“ ЕАД.

Транспортният достъп до УПИ се осигурява с действащата улична регулация на територията.

При проектирането ще се спазят следните по-важни нормативни документи:

- Закон за устройство на територията.*
- Наредба № РД-02-20-2 от 20 декември 2017 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии.*
- Наредба № 4 от 21 май 2001 г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти.*
- Наредба № 4 от 1 юли 2009 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на строежите в съответствие с изискванията за достъпна среда за населението, включително за хората с увреждания*
- Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.*
- Наредба № Из-1971 от 29 октомври 2009 г. за строително-технически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар.*

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

Имотът се намира в регулационните граници на с.Лозен м. „Орлова круша” одобрен със заповед №РД-09-50-43/22.01.2018г.на СО, влязла в сила 15.06.2009г.

Обектите предвиени за изграждане в УПИ I – 1350002,1350003, 1350004, 1350005, 1350006, 1350007, 1350009, 1350027,1350028, 1350033 са свързани с обслужването и комфортното обитаване на жилищните сгради, които ще бъдат изградени в съседните имоти, отредени за жилищно строителство.

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

В периода на строително-монтажните дейности и при експлоатацията на обектите ще се използва вода от градската водоснабдителна мрежа.

При експлоатация на обектите ще се използват следните природни ресурси:

- електроенергия;*
- вода за битови нужди;*

При изграждането на обекта ще се използват строителни материали, които ще се закупуват от фирми доставчици и тези материали ще се придружават със сертификати и декларации за съответствие.

По време на извършване на строителните работи, инвестиционното предложение не включва използване, съхранение, транспорт, производство и работа с материали, които могат да бъдат опасни за околната среда и здравето на хората.

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

Предвижда се изготвяне на проект по част ПУСО (проекта за управление на строителните отпадъци), с който се цели, предотвратяването или намаляването на вредното въздействие на генерираните по време на строителство строителни отпадъци върху човешкото здраве и околната среда. Проектът ще се осъществи в съответствие с изискванията на нормативните актове относно: опазване на водата, въздуха, почвата, растенията и животните; шума и миризмите и опазване на природната среда и местата, които са обект на специална защита.

В съответствие с изискванията на Закона за управление на отпадъците, получените отпадъци ще преминат процес на оползотворяване, включително рециклиране. Те трябва да отговарят на техническите изисквания и да са в съответствие с нормативните изисквания и стандарти, приложими към продуктите при спазване на задълженията и отговорностите на лицата, извършващи дейности с отпадъци. На обекта ще се спазва следния приоритетен ред (йерархия) при управлението на отпадъците:

- Предотвратяване на образуването им - образуването на отпадъци ще бъде намалено и избегнато, където това е възможно. По време на строителството ще се следи за нерегламентирано образуване на отпадъци.*
- Подготовка за повторна употреба - Отпадъците на обекта ще се събират отделно и ще се предават на Лицата, които извършват материалното оползотворяване чрез влагане на СО в обратни насипи. Те трябва да притежават документ по чл.35 от ЗУО за извършване на дейности по третиране на отпадъци с код R10.*
- Рециклиране - Процесът на рециклиране на строителните материали се счита за един от най - важните и основни начини за намаляване на вредното въздействие на строителството върху околната среда. Освен това, рециклирането и повторната употреба на материали намалява изчерпването на природните ресурси. Рециклирането на строителни отпадъци е всяка дейност по оползотворяване на строителните материали, посредством която строителните отпадъци се преработват в продукти, материали или вещества за първоначалната им цел или за други цели. Методите за рециклиране и последващо оползотворяване на строителните отпадъци са различни в зависимост от вида на отпадъка. Преобладаващият процент на*

строителни отпадъци са неорганични и нетоксични и подлежат на повторна употреба или рециклиране.

При прилагане на йерархията се вземат предвид общите принципи за опазване на околната среда, техническата осъществимост и икономическата приложимост, опазване на ресурсите и цялостното въздействие върху околната среда, човешкото здраве и икономиката.

Възложителят ще сключи договор за извозване на строителните отпадъци, с фирма, притежаваща регистрационен документ от РИОСВ. Събирането им ще се извършва разделно в специално доставени контейнери, които при запълване ще се извозват до сертифицирани депа за обработка на СО.

Възложителят при сключването на договорите за СМР ще определи длъжностно лице, което да отговаря за управление на плана за извозване и оползотворяване на отпадъците от строежа и изпълняване на нормативните изисквания.

Съгласно предварителни проучвания и изчисления се очакват следните количества и видове СО и земни маси.

<u>Код на отпадъка</u>	<u>Наименование на неопасните отпадъци</u>	<u>Количество (т.)</u>
17 01 01	Бетон	10,95
17 01 02	Гухли	0,66
17 01 03	Керемиди, плочки, фаянсови и керамични изделия	0,48
17 05 04	почва и камъни, различни от упоменатите в код 17 05 03	34869,00
17 06 04	Хидроизолации и Топлоизолации	0,68
17 08	Строителни материали на основата	
17 08 02	строителни материали на основата на гипс, различни от упоменатите в	0,856

По време на експлоатация на обектите, предвидени за изграждане се очаква да се генерират само битови отпадъци.

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

Предвиденото инвестиционно предложение не предполага замърсяване на почвите, водите и атмосферния въздух в района, както по време на строителството, така и по време на експлоатацията. Не се предвижда използване на горивни процеси по време на строителните работи. Ще се използва основно електричество. Атмосферни емисии, които ще се формират само по време на строителството са прахови емисии при СМР. Прогнозната оценка за очакваното емисионно натоварване на атмосферния въздух в района на обекта вследствие неговото изграждане ще бъде незначително, локално, временно и ще засегне предимно територията на работната площадка. Не се предвижда отделяне на емисии на замърсители или опасни, токсични или вредни вещества в атмосферния въздух в района. От реализирането на инвестиционното намерение /строителство и експлоатация/ не се очакват вредни физични фактори -

шум, вибрации, светлинни, топлинни, електромагнитни и йонизиращи лъчения.

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

Политиката на фирмата при избор на изпълнител за реализация на проекта е да изисква добра организация и използване на най-съвременни методи в строителния процес, които трябва да гарантират недопускане на инциденти – отрицателно въздействие върху околната среда, включително на площадката и прилежащите ѝ територии, както и висока степен на контрол на качество на изпълнение на СМР.

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 в района. По време на изграждането на обекта, здравният риск на работещите се формира от наличните вредни фактори на работната среда /шум, вибрации, прах/. Определените въздействия са ограничени в периода на строителството и при работна среда на закрито 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 №2/2004г. за минимални изисквания за спазване на здравословните и безопасни условия на труд при извършване на СМР.

От дейността на предвидените за реализация обекти не се очаква промяна в качеството на атмосферния въздух, т.е няма да се отделят вредности от работата на обектите.

Инвестиционното предложение не крие рискове от замърсяване на почвите или водите вследствие на изпускане на замърсители върху земната повърхност.

Характерът на инвестиционното предложение не е свързан с промяна на вида, състава и характера на земните недра и ландшафта. Очаквано въздействие: краткотрайно по време на строителството, непряко по време на експлоатацията.

Не се очакват негативни въздействия върху компонентите на околната среда.

При експлоатацията на обекта не се предвиждат въздействия на шум, вибрации, радиации и прах.

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

Площадката се намира в урбанизирана територия с начин на трайно ползване: за търговски център и други обслужващи дейности в УПИ I – 1350002, 1350003, 1350004, 1350005, 1350006, 1350007, 1350009, 1350027, 1350028, 1350033, кв. 1 по плана на с. Лозен, м. „Орлова круша”, СО - район „Панчарево”.

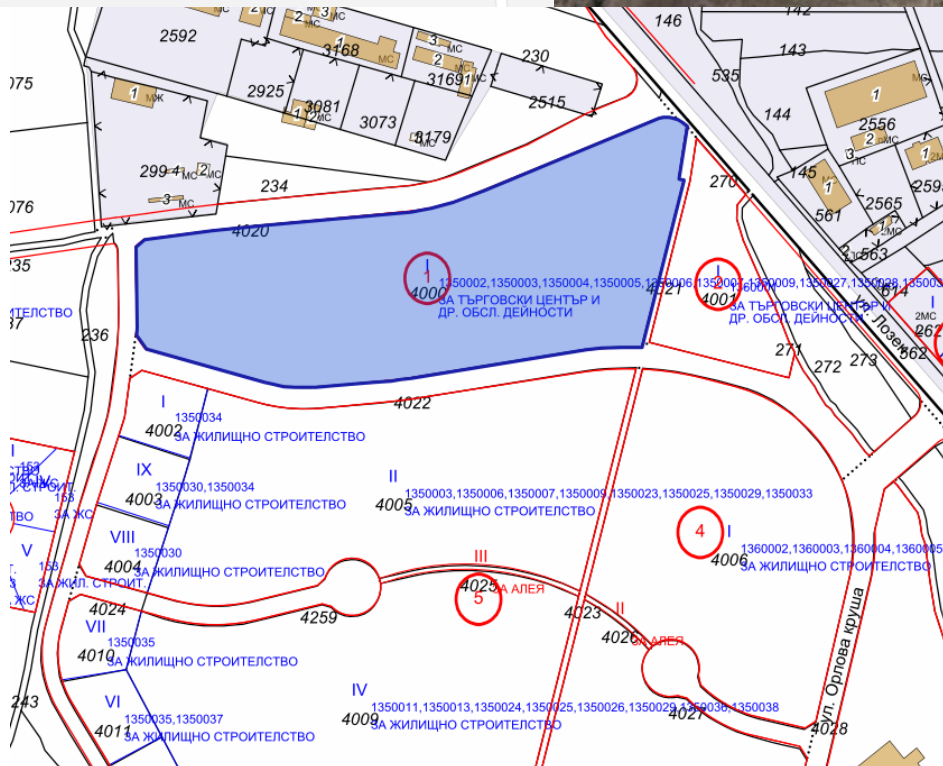
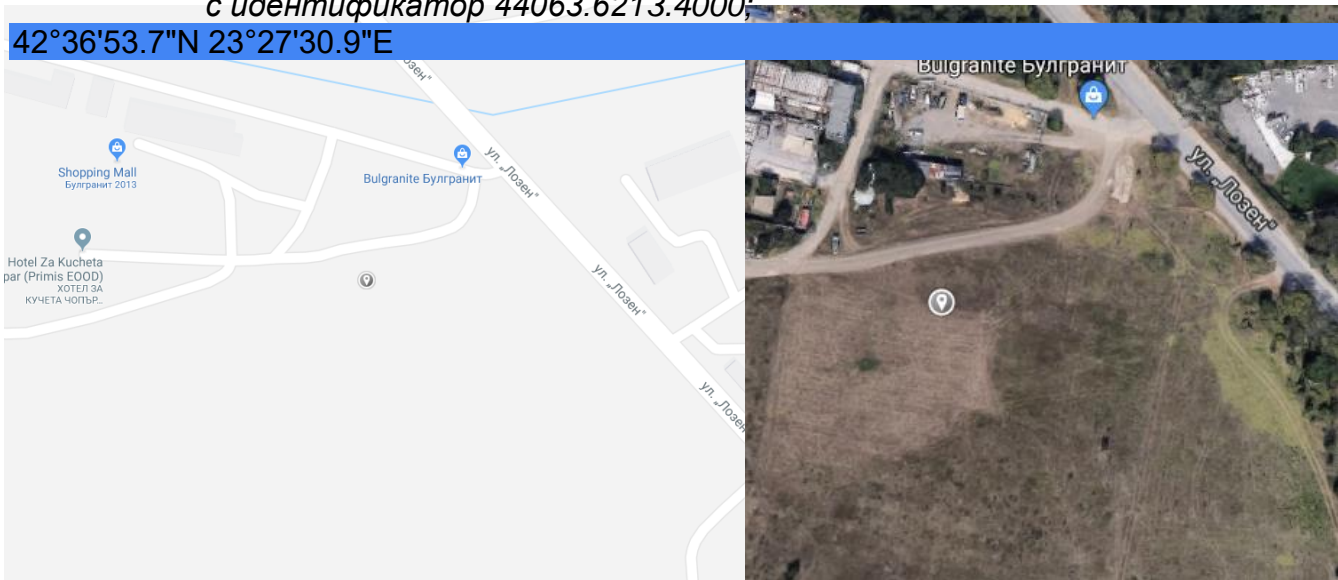
По време на строителството не се предвижда заемането на общински имоти или други съседни такива. Строително-монтажните работи ще са изцяло в собствения на дружеството "Арко Лозен" ЕООД имот.

Инвестиционното предложение не засяга защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии /ДВ 133 от 1998г./ и защитени зони като част от Европейската екологична мрежа „Натура 2000“.

Поземленият имот 44063.6213.4000 граничи от север с улица с о.т. 1 до о.т. 6, от изток граничи с Поземлени имоти 44063.6213.4001, от юг граничи с улица с о.т. 8 до о.т. 14, от запад граничи с улица с о.т. 6 до о.т.8.

- Скица на поземлен имот № 15-182101 / 26.03.2018г., издадена от АГКК;
- Комбинирана скица за пълна или частична идентичност на поземлен имот с идентификатор 44063.6213.4000;

42°36'53.7"N 23°27'30.9"E



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.

Графикът за изпълнение на проекта предвижда започване на строителство след издаване на разрешение за строеж и откриване на строителна площадка по законоустановения ред. Обектите предвидени за изграждане не са свързани с дейности които предполагат замърсяване на подпочвени води. Теренът е слабо полегат и при него не съществува опасност от негативни геоложки проявления – локални срутища, свлачища и др..

Инвестиционното предложение предвижда в УПИ I – 1350002,1350003, 1350004, 1350005, 1350006, 1350007, 1350009, 1350027,1350028, 1350033, кв. 1 по плана на с. Лозен, м. „Орлова круша”, СО - район „Панчарево” да бъдат реализирани следните обекти: детска градина, търговско-административен комплекс, бистро, апартхотел, спортен център и автомивка. Сградите ще бъдат снабдени със съответните паркинги за работещи и посетители. Новопредвиденото застрояване е съобразено с нормативното разстояние спрямо регулационните граници и съседните сгради, при спазване нормите на чл.31 и чл.32 от ЗУТ.

Линиите на застрояване са съобразени с регулационните линии на УПИ както следва:

- на север, запад и юг – отстоят на 3м от улична регулация към улица от трети клас, съгласно чл. 26, ал. 1, т. 3;
- на изток – отстоят на 3м от вътрешните граници на урегулирания поземлен имот при свободно застрояване, съгласно чл. 35, ал. 2;

Местоположението на имота и предвидените за реализиране обекти в него имат следните предимства:

- Отличен транспортен достъп както следва:

- 2 мин до ОП
- 3 мин до АМ Тракия
- 10 мин до АМ Хемус
- 10 мин до метростанция ИнтерЕкспо Център
- 14 мин до Бизнес Парк София и метростанцията му
- 15 мин до Орлов мост
- 15 мин до Летище София
- Автобусна спирка - автобус номер 5

Предвиден частен регулярен транспорт: Ботаника Лозен – Метростанция ИнтерЕкспо (посока център) – Окръжна болница (посока център) – Окръжна болница (посока Пловдив) – Метростанция ИнтерЕкспо (посока Пловдив) – Ботаника Лозен на всеки 30 мин в пикови часове и 1 час извън пикови часове

- В близките години се очаква тенденция по напускане на града от страна на купувачи на имоти и ориентирането им към по-чистите и спокойни околградски райони. Р-н Панчарево е от най-слабо заселените Софийски райони. Развитието на проекта ще допринесе за правилното функциониране на района чрез добавяне на нови дейности и бизнеси, като същевременно даде възможност на купувачи да напуснат пренаселените квартали

Очаквана демографска структура в съседните жилищни имоти е за домакинства със средна численост 3-4 човека, като: Семейства без деца: 7 бр, 4%; Семейства с 1 дете: 104 бр, 61%; Семейства с 2 деца: 55 бр, 32 %; Семейства с 3+ деца: 5 бр, 3%. Очаква се преобладаващия брой деца да бъде във възрастовата група от 2 до 12 год . Очакваните преобладаващо млади, трудоспособни и активни купувачи и наличието на голям брой деца в комплекса изисква изграждането на детски площадки и паркови пространства, детска градина, спортна и търговска инфраструктура, каквито са предвидени

- След цялостно изграждане на проекта (детска градина, автомивка, супермаркет, магазини, поддръжка, спортен център, офис /хотел) се очаква разкриване на около 200 нови работни места.

Изграждането на сградите с обществено предназначение е пряко свързано с очакваното увеличаване броя на населението, подобряване на жизнения стандарт и промяна във възрастовата структура на населението в с. Лозен. С проекта за застрояване се създава оптимална пространствена и функционална структура за развитие на района, отчитайки специфичните социално икономически условия.

Водоснабдяването на имота ще се реализира съгласно одобрена План-схема водоснабдяване към одобрения ПУП-ПРЗ чрез изграждане на нови улични водопроводи. Изаддени са „Изходни данни „ на „Софийска вода“ АД с №ТУ1556/18.04.2018г.и Указателно писмо на НАГ – СО към преписка САГ18-БД00-434/2018г.за изграждането на нов уличен водопровод с диаметър Ф90 с връзка от съществуващ водопровод. За целта ще бъде разработен и съгласуван проект при спазване на съществуващите изисквания. В територията на разглеждания УПИ няма изградена канализационна мрежа, поради което битово отпадъчните води от обектите, ситуирани в имота ще се заустват в предвидени за изграждане изгребни ями – четири на брой, а дъждовните води ще се отвеждат в съществуващите дерета, за което ще се направят изискваните от законовата уредба технически решения и съгласувания. Деретата са естествен приемник за повърхностните води и в момента, така че отвеждането на дъждовните води няма да нарушава естествените водосбори.

Отпадните води от измиване от автомивката ще се събират в отделна изгребна яма, като предварително ще преминат през каломаслоуловител за отделяне на масла, гориво и твърди отпадъци. Изгребната яма е оразмерена за събиране на води от измиване за 7 дни.

Елекроснабдяването на обекта ще стане по указанията на експлоатационното дружество, като се предвижда изграждането на нов трансформаторен пост, разположен в рамките на имота. Същият ще бъде монтиран на имотната граница, към улична регулация, с възможност за достъп на механизация.

За обектите в комплекса ще бъдат изградени следните видове електрически инсталации: силнотокowi ел. инсталации за осветление и контакти, ел.инсталации за хранване на ОВ консуматорите, силнотокowi ел.инсталации за хранване на технологични консуматори, слаботокowi ел. инсталации (телефонна, телевизионна) и мълниезащитна инсталация. На обекта ще бъде изградено и районно осветление.

Отоплението и снабдяването с топла вода на отделните обекти в имота, ще се осъществява на природен газ. Газоснабдяването ще се осъществи от точка на присъединяване, указана от газоразпределителното предприятие „София газ“ ЕАД.

Транспортният достъп до УПИ се осигурява с действащата улична регулация на територията.

Характерът на инвестиционното предложение не предполага оказване на негативно въздействие върху качеството на атмосферния въздух в района.

Няма данни за наличие на представители на флората и фауната, при които вече да са разрушени естествените връзки в екосистемите или които могат да бъдат засегнати от настоящото инвестиционно предложение.

В имота, предмет на инвестиционното предложение, няма находища на подземни богатства, включени в Националния баланс на запасите и ресурсите към МОСВ, съгласно разпоредбите на чл. 20 от Закона за подземните богатства.

Озеленяване и външно оформление на площадката ще се извърши по отделен проект след завършване на вертикалната планировка. Предвижда се:

- Засаждане на над 1500 броя широколистни дървета за изграждане на зелена бариера срещу шумови и прахови източници и създаване на нови животински местообитания за птици, насекоми и дребни бозайници;

- Засаждане на сезонни цветя с цел естетически вид и поддържане популациите на пчели и други опрашващи насекоми;

- Засаждане на плодородни дървета, хранилки и къщички за птици с цел естетика и осигуряване на храна през зимните месеци.

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

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

При изготвяне на работния проект, ще бъдат отразени съществуващите пътни връзки за обекта и отклонението от тях до него.

Входът и изходът за площадката ще бъдат към прилежащата улица с която граничи имотите. Улицата не е благоустроена и ще се благоустроява със започването на строителните работи по обекта.

С изключение на оформянето на новите вход и изход към площадката не се предвижда промяна на съществуващата пътна инфраструктура. В обсега на инвестиционното предложение няма изградени подземни съоръжения.

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

Реализацията на обекта ще започне след одобряването на инвестиционните проекти и получаване на разрешение за строеж.

Подробен график за дейностите по строителството и експлоатацията ще може да се представи след издаване разрешение за строеж.

В обхвата на работния проект ще се съдържат подробни разработки, касаещи реализацията му, плана за безопасност и здраве, организация и технология на строителството, както и проект за управление на строителните отпадъци.

При строителството и експлоатацията на инвестиционното предложение ще бъдат използвани природни ресурси като земя, вода, строителни материали и енергия. Няма невъзстановими или в недостатъчно количество природни ресурси.

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

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.

6. Предлагани методи за строителство.

При строителният процес ще се използват традиционни, екологични методи за строителство с цел да се гарантира недопускане на отрицателно въздействие върху площадката и прилежащите територии и ще се осигури висока степен на контрол на качество на изпълнение на СМР.

В конструктивно отношение всяка сграда ще се изпълни като монолитни стоманобетонна, скелетно - гредова.

Основите са решени като ивични фундаменти. Под фундамента, над уплътнената земна основа е предвиден подложен бетон.

Покривът на всяка сградата се предвижда да се изпълни както следва: стоманобетонна плоча, пароизолационно фолио, топлоизолация XPS с дебелина 15см, PVC фолио за защита на топлоизолацията, армирана циментова замазка за наклон, покритие от два слоя битумна хидроизолация, вторият с минерална посипка.

Външните стени са от керамични тухли с дебелина 25 см. Предвижда се фасадните стени да се топлоизолират с EPS с дебелина 10см, финишният слой по фасадните стени - от минерална мазилка, като са предвидени вертикални и хоризонтални архитектурно-декоративни елементи от алуминиев композит.

Вътрешните стени са предвидени от керамични тухли с дебелина 12 см.

Дограмата е 7-камерна алуминиева с прекъснат термомост и троен високоенергиен стъклопакет.

7. Доказване на необходимостта от инвестиционното предложение.

Местоположението на терена и съществуващото ползване е подходящо за реализиране на инвестиционното предложение и отговаря на критериите по отношение на:

- Имотът е собственост на възложителя съгласно приложения нотариален акт.
- Имотът е транспортно обезпечени
- Имотът не попада в защитена зона
- Имотът е в регулационните граници на село Лозен м. „Орлова круша”
- Имотът съгласно действащия ПУП-ПРЗ, одобрен със Заповед РД-05-50-43/22.01.2008г. на СО се намира в урбанизирана територия с начин на трайно ползване: за търговски център и друг обслужващи дейности и устройствена зона „Жм”, съгласно, т.4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО
- Изграждането на сградите с обществено предназначение е пряко свързано с очакваното увеличаване броя на населението, подобряване на жизнения стандарт и промяна във възрастовата структура на населението в с. Лозен. С проекта за застрояване се създава оптимална пространствена и функционална структура в района, отчитайки специфичните социално икономически условия.
- Обектът ще се изгради и финансира от собственика на имота
- инвестиционното предложение ще има положително въздействие от гледна точка на социално-икономическите условия при експлоатацията на обекта.

При нормална експлоатация на обекта, екологичните условия в района няма да бъдат нарушени.

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.

В близост до настоящият обект на инвестиционно предложение се намират следните обекти, включени в Регистър на защитените територии и защитените зони в България:

- Лозенска планина (Код в регистъра: BG0000165)
- Плана (Код в регистъра: BG0001307)



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

Териториите на изток, запад и юг от имота са ситуирани Урегулирани поземлени имоти частна собственост с различно предназначение – за жилищно строителство и обществено обслужващи дейности.

На север от имота се намира ПИ 44063.6213.4020 отреден за второстепенна улица – публична общинска собственост.

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. *Площадката не е в близост и не граничи с 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*

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

Инвестиционното намерене цели изграждане на обекти с обществено предназначение, а именно: детска градина, търговско-административен комплекс, бистро, апартхотел, спортен център и автомивка и подземни и надземни паркинги за посетители и персонал.

Водоснабдяването на имота ще се реализира съгласно одобрена План-схема водоснабдяване към одобрения ПУП-ПРЗ чрез изграждане на нови улични водопроводи, които са предмет на друго инвестиционно предложение, което ще бъде подробно разработено.

Не се предвижда добив на строителни материали или добив или пренасяне на енергия.

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

За изграждане на предвидените обекти е необходимо да се издаде Разрешение за строеж.

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.

Инвестиционното предложение е с местоположение което не предполага възможност за оказване на отрицателно въздействие върху нестабилни екологични характеристики на географския район, като най-близките обекти, включени в Регистър на защитените територии и защитените зони в България:

- Лозенска планина (Код в регистъра: BG0000165)
- Плана (Код в регистъра: BG0001307)

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.

Въздействие върху хората и тяхното здраве

Реализирането на инвестиционното предложение няма да окаже отрицателно въздействие върху здравето на населението на с. Лозен.

По време на строителството, здравният риск за 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 №2/2004г. при извършване на строително-монтажни работи.

Атмосфера и атмосферен въздух

От дейността на обекта не се очаква промяна в качеството на атмосферния въздух. Дейността на обекта не се 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.

Земни недра, минерално разнообразие, почви и ландшафт

Характерът на инвестиционното предложение не е свързан с промяна на вида, състава и характера на земните недра и не предвижда добив на подземни богатства.

Биоразнообразие и неговите елементи, защитени територии, паметници на култура

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.).

Отпадъците, които се очаква да се генерират съгласно Наредба №2/2014 год. за класификация на отпадъците са следните:

<u>Код на отпадъка</u>	<u>Наименование на неопасните отпадъци</u>	<u>Количество (т.)</u>
17 01 01	Бетон	10,95
17 01 02	Тухли	0,66
17 01 03	Керемиди, плочки, фаянсови и керамични изделия	0,48
17 05 04	почва и камъни, различни от упоменатите в код 17 05 03	34869,00
17 06 04	Хидроизолации и Топлоизолации	0,68
17 08	Строителни материали на	
17 08 02	строителни материали на основата на гипс, различни от	0,856

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

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

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

Не се очакват негативни въздействия върху компонентите на околната среда.

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.

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

Имайки предвид мащабът на инвестиционното предложение и отдалечеността му от гореописаните обекти не се очаква никакво въздействие върху защитените зони.

Не се очаква въздействие върху елементи от НЕМ, освен еднократно, индиректно и ограничено по време на строителството.

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

Ще се предприемат мерки които трябва да гарантират недопускане на инциденти – отрицателно въздействие върху околната среда, включително на площадката и прилежащите ѝ територии, както и висока степен на контрол на качество на изпълнение на СМР. Няма очаквания за аварии или бедствия произтичащи от инвестиционното намерение.

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

Непряко по време на експлоатацията.

Не се очакват негативни въздействия върху компонентите на 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.).

С малък териториален обхват - ограничено на територията на имота по време на строителството - УПИ I – 1350002, 1350003, 1350004, 1350005, 1350006, 1350007, 1350009, 1350027, 1350028, 1350033, кв. 1 по плана на с. Лозен, м. „Орлова круша”, СО - район „Панчарево”.

Няма да засегне околни обекти, територии и площи.

6. Вероятност, интензивност, комплексност на въздействието.

Не се очаква.

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

Еднократно – по време на строителството.

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

Изпълнението на СМР за обекта ще бъде поетапно, съгласно стриктно определен план-график, като не се предвижда свързването му с други инвестиционни намерения.

9. Възможността за ефективно намаляване на въздействията.

Политиката на фирмата при избор на изпълнител за реализация на проекта е да изисква добра организация и използване на най-съвременни методи в строителния процес, които трябва да гарантират висока степен на контрол на качество на изпълнение на СМР. Стриктно ще се спазват проектите по част ПУСО и ПБЗ.

10. Трансграничен характер на въздействието.

Инвестиционното предложение няма да окаже въздействие с трансграничен характер.

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

Графикът за изпълнението на инвестиционното предложение предвижда започване на строителство след издаване на разрешение за строеж и откриване на строителна площадка по законоустановения ред.

Сградите, предвидени за застрояване, не са свързани със замърсяване на подземни води.

Изпълнението на обекта няма да унищожи приоритетни типове местообитания. Изграждането на сградите няма да наложи отсичане на трайна дървестна растителност.

Планът не обхваща горски територии с приоритетни за опазване животински видове. Сред заплахите описани в предложението за защитена зона фигурират:

- *Трайно прогонване на животни заради засилено човешко присъствие;*
- *Трайни прегради за периодични, сезонни или многогодишни миграции на животни;*
- *Шумово замърсяване;*
- *Светлинно замърсяване;*
- *Атмосферно замърсяване;*
- *Повишена опасност от пожари;*
- *Опасност от инцидентни замърсявания;*
- *Нахлуване на чужди видове в природните местообитания;*
- *Увреждане възможностите за устойчиво природосъобразно развитие на защитената зона;*

Изпълнението на плана не е свързано с нито една от възможните отрицателни въздействия върху:

- *Лозенска планина (Код в регистъра: BG0000165)*
- *Плана (Код в регистъра: BG0001307)*

V. Обществен интерес към инвестиционното предложение.

Проектът ще предлага природосъобразен начин на живот в чиста извънградска среда на растящия брой желаещи да се преместят на място с подобни характеристики. В рамките на проекта ще се изградят сгради за обществено обслужване като супермаркет, малки магазини, автомивка, ресторант, спортен център, детска градина и др., в които ще бъдат открити десетки нови работни места и ще задоволят съответните нужди на хората от самия проект, с. Лозен, с. Герман и като цяло – източните квартали на София, което ще допринесе за намаляване на автомобилния трафик към други подобни проекти, каквито към момента няма в близост.

Преди и по време на строителството проектът ще бъде активно представен и популяризиран в масовите медии: ще има свой собствен уебсайт с детайлна информация за всичките му параметри; билборд кампании по основни пътни артерии; реклами и текстове в списания и вестници; активна интернет реклама чрез банери, обяви в сайтове за имоти, текстове и материали; радио и ТВ реклама.