

Информация по чл.4,ал.3 от наредбата за ОВОС

Характеристика на инвестиционното предложение:

1.Резюме на предложението

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

Настоящото инвестиционното предложение се изготвя във връзка с промяна предназначението на земята от земеделски за неземеделски нужди на ПИ с идентификатор 68134.1972.1307 за изграждането на обект. :“ **Склад с 2бр.навеси за негорими материали и офис сграда с ателие**” и изготвяне на ПУП-ИПРЗ за УПИ IV-1307,2857 -ново инвестиционно предложение.

Съгласно нотариален акт № 108, том I, рег.№ 2010,дело №91/ 28.02.2017 год. имотът с идентификатор 68134.1972.1307 , р-н Витоша, е собственост на възложителя.

За имота има издадена скица № 15-121017/20.03.2017 год.от Служба по геодезия,картография и кадастър, според която ПИ с 68134.1972.1307 е с обща площ от 1822 кв.м.,трайно предназначение на територията-земеделска, начин на трайно ползване – нива ,стар идентификатор 1307, при съседи:ПИ с идентификатори 68134.1972.2185; 68134.1972.16;

68134.1972.2857; 68134.1972.2285. ; 68134.1972.808.

За имота има издадено удостоверение за поливност № У-164 от 20.06.2017 год., от “Напоителни системи” ЕАД,София,според което имотът е неполивен.

От 04.07. 2017 год. е издаден Акт № КЗ-01-097 за категоризиране на земеделските земи при промяна на тяхното предназначение от ОД “Земеделие”-София град,съгласно който ПИ с 68134.1972.1307 с площ от 1822 е категоризиран –шеста категория по чл.1 и чл.5, ал.2 от Наредбата за категоризиране на земеделските земи при промяна на тяхното предназначение със среден бонитетен бал 43 и код на почвата 10.1.17.2.2.1-алувиално-делувиално,лив, мошни,ср.каменисти.

ПИ с идентификатор 68134.1972.1307 граничи с УПИ IV-1743,1931,-за търговия и офис, / ПИ с идентификатор 68134.1972.2857/ ,също собственост на възложителя,съгласно нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №154 от 30.07.2013 год. ПИ с идентификатор 68134.1972.2857 е с променен статут и за него има издадено Решение № КЗ-02-007 от 10.12,2014 год. за изграждане на Магазин и склад за строителни материали и дървен материал.В този имот е реализиран обект ”Магазин и склад” ,който е въведен в редовна експлоатация на основание чл.177,ал.3 от ЗУТ и е издадено удостоверение №508 от 12.05.2017 год. от Дирекция Общински строителен контрол.

В тази връзка се предвижда изготвянето на изменение на ПУП-ПРЗ ,за включването и на ПИ с идентификатор 68134.1972.1307 в УПИ IV-1743,1931.

ПУП-ИПРЗ обхваща УПИ IV-1743,1931 с идентификатор 68134.1972.2857 и ПИ с идентификатор 68134.1972.1307 по ККРС на р-н Витоша, кв.1а,м. .”Симеоно-север”.

За изготвянето на ПУП-ИПРЗ е издадена Заповед № РД-50-383 от 08.06.2017 год. от гл.архитект на София с която се разрешава изготвянето на ПУП-ИПРЗ в следния териториален обхват- УПИ IV-1743,1931 / ПИ с идентификатор 68134.1972.2857/ и ПИ с идентификатор 68134.1972.1307,м.”Симеоно-север” , р-н Витоша.

Съгласно ОУП на гр.София имотите попадат в урбанизирана територия в устройствена зона –Зона за обществено обслужващи дейности и озеленяване в градски район /Оз1/-макс.пл. на застрояване 30 %, кинт 1,2, мин. Озеленена площ 50 %,допуска се и до 30% от РЗП да бъде и с жилищни функции.,като партера винаги да е с обществени функции.Максималното озеленяване да е с висока дървесна растителност.

С проекта за изменение на плана за регулация се предвижда промяна на границите на УПИ IV-1743,1931 за създаване нов УПИ IV-1307,2857-за жилищно строителство и обществено обслужване, като в неговите граници е включен и ПИ с идентификатор 68134.1972.1307.

При създаването на новия УПИ IV се изменя общата граница с УПИ II-1282 за привеждането им в съответствие с имотните граници по кадастрална карта. Премахва се кв.1а с цел прецизиране на номерацията на кварталите, като се превръща в част от кв.10а. В тази връзка се променя номерацията на УПИ I-2064-за търговия и офис в УПИ V -2064 за търговия и офис.

За имота има изготвена декларация за липса на съществуваща дървесна растителност, която е заверена Дирекция "Зелени системи" от 17.08.2017 год.

ПУП-ИПРЗ е съгласуван с "ЧЕЗ Разпределение България" АД от 25.07.2017 год.

ПУП-ИПРЗ е съгласуван със СРЗИ и е издадено здравно заключение с писмо с изх. № 10-00-0448 от 16.08.2017 год.

В УПИ IV-1743,1931, кв.1а ,м."Симеоно-север", р-н Витоша е реализиран обект : "Магазин и склад" и на основание чл.177,ал.3 от ЗУТ е издадено Удостоверение № 508 от 12.05.2017 год. за въвеждане на обекта в експлоатация, собственост на възложителя.

Бъдещият обект, който се предвижда да се реализира ще бъде захранен с вода за питейно-битови и противопожарни нужди от съседния имот, собственост на възложителя, чрез изграждане на водопроводно отклонение.

От дейността на обекта ще се формират отпадъчни БФВ и дъждовни води, които посредством канализационно отклонение ще се заустват в площадковата канализация в съседния имот и от там водите ще се отвеждат в градската канализация.

Имотът ще бъде захранен с ел.енергия от електропреносната мрежа от съседния имот.

2.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:

Настоящото инвестиционното предложение се изготвя във връзка с промяна предназначението на земята от земеделски за неземеделски нужди на ПИ с идентификатор 68134.1972 1307 за изграждането на обект : " Склад с 2бр.навеси за негорими материали и офис сграда с ателие -ново инвестиционно предложение.

В имота се предвижда да се изградят:

- Склад с 2бр. навеси за негорими материали с височина до 5 м.

Предвижда се в складовата част да бъдат съхранявани различни видове промишлени стоки-черна и бяла техника, Ви К части, почистващи и миешки препарати, стоки за бита и други видове негорими материали.

Стоките, които ще бъдат доставяни и съхранявани ще пристигат пакетирани в търговски опаковки. Не се предвижда да се извършва в обекта препакетиране на доставяните стоки. Те ще бъдат придружавани със съответните документи за качество и условия за съхранение и употреба. Всички стоки ще бъдат етикетирани с етикети на български език.

Доставяните стоки ще се съхраняват на стелажи.

На този етап не се предвижда да се съхраняват хранителни продукти.

Капацитетът на съхраняваните стоки ще бъде функция от пазарното търсене.

-Офис сграда с ателие с височина 10м.

Сградата ще бъде двуетажна, като на първият етаж ще бъдат обособени офис помещения, а на втория етаж ще бъде изградено ателие-апартамент за живеене, както и санитарно-битови помещения.

Предвижда се общият брой на служители и работници в обекта да не надвишава 10 човека.

Конструкцията на сградите ще е метална колонно-гредова.

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

Вътрешни преградни стени - здария от керамични блокове на нут и федер с дебелина 25 / 12 см.

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

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

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

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

Използвани материали ще бъдат:

-Бетон клас В 12,5 за подложен бетон

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

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

Отоплението ще се осъществява с ел. енергия / климатици/.

В обектите ще бъдат изградени следните видове електрически инсталации: силнотоккови ел. инсталации за осветление и контакти, силнотоккови ел. инсталации за захранване на ОВ консуматори, силнотоккови ел.инсталации за захранване на технологични консуматори, слаботоккови ел. инсталации (телефонна и телевизионна) и мълниезащитна инсталация.

Захранването на обекта с вода за питейно-битови нужди ще се осъществи,чрез изграждане на водопроводно отклонение от съседния имот,собственост на възложителя.

Топла вода в обекта ще се осигурява ел. бойлер.

От дейността на обекта ще се формират отпадъчни БФВ и дъждовни води,които посредством канализационно отклонение ще се заустват в площадковата канализация в съседния имот, и от там водите ще се отвеждат в градската канализация.

В имота не се предвижда изграждане на собствен водоизточник и ЛПСОВ.

Захранването с ел. енергия на сградата ще се осъществи от електропреносната мрежа от съседния имот, собственост на възложителя по указания на "ЧЕЗ Разпределение България"АД.

Всички сградни ел. инсталации ще се положат под вароциментовата мазилка в стените и плочите. Осветлението ще става от енергоспестяващи осветителни тела.

При реализацията на обекта ще бъде изпълнен проект по озеленяване ,отговарящ на изискванията за мин. 50% озеленяване с висока дървесна растителност.

Теренът е достатъчен за извършване на предвидените строителните дейности в имота. Строителството ще се извърши в рамките на имота и няма да засегне съседни имоти.

Транспортният достъп ще се осъществи от съществуваща общинска улица .

Не се предвижда промяна на пътната инфраструктура.

Осигурени ще бъдат паркоместа в рамките на имота около 5 бр.

Изграждането на бъдещия обект ще бъде съобразено с изискванията на Закона за устройство на територията и всички други действащи закони и подзаконовни актове.

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

3.Връзка с други съществуващи и одобрени с устройствен или друг план дейности в обхвата на въздействие на обекта на инвестиционното предложение, необходимост от издаване на съгласувателни/разрешителни документи по реда на специален закон; орган по одобряване/разрешаване на инвестиционното предложение по реда

на специален закон:

За изготвянето на ПУП-ИПРЗ е издадена Заповед № РД-50-383 от 08.06.2017 год. от гл.архитект на София с която се разрешава изготвянето на ПУП-ИПРЗ в следния териториален обхват- УПИ IV-1743,1931 / ПИ с идентификатор 68134.1972.2857/ и ПИ с идентификатор 68134.1972.1307,м."Симеоно-север", р-н Витоша.

Съгласно ОУП на гр.София имотите попадат в урбанизирана територия в устройствена зона –Зона за обществено обслужващи дейности и озеленяване в градски район /Оз1/-макс.пл. на застрояване 30 %, кинт 1,2, мин. Озеленена площ 50 %,допуска се и до 30% от РЗП да бъде и с жилищни функции.,като партера винаги да е с обществени функции.Максималното озеленяване да е с висока дървесна растителност.

С проекта за изменение на плана за регулация се предвижда промяна на границите на УПИ IV-1743,1931 за създаване нов УПИ IV-1307,2857-за жилищно строителство и обществено обслужване, като в неговите граници е включен и ПИ с идентификатор 68134.1972.1307.

При създаването на новия УПИ IV се изменя общата граница с УПИ II-1282 за привеждането им в съответствие с имотните граници по кадастрална карта.Премахва се кв.1а с цел прецизиране на номерацията на кварталите,като се превръща в част от кв.10а.В тази връзка се променя номерацията на УПИ I-2064-за търговия и офис в УПИ V -2064 за търговия и офис.

За имота има изготвена декларация за липса на съществуваща дървесна растителност, която е заверена Дирекция "Зелени системи" от 17.08.2017 год.

ПУП-ИПРЗ е съгласуван с "ЧЕЗ Разпределение България" АД от 25.07.2017 год.

В УПИ IV-1743,1931, кв.1а ,м."Симеоно-север", р-н Витоша е реализиран обект : "Магазин и склад" и на основание чл.177,ал.3 от ЗУТ е издадено Удостоверение № 508 от 12.05.2017 год. за въвеждане на обекта в експлоатация,собственост на възложителя.

4.Местоположение:

(населено място, община, квартал, поземлен имот, като за линейни обекти се посочват засегнатите общини/райони/кметства, географски координати или правоъгълни проекционни UTM координати в 35 зона в БГС2005, собственост, близост до или засягане на елементи на Националната екологична мрежа (НЕМ), обекти, подлежащи на здравна защита, и територии за опазване на обектите на културното наследство, очаквано трансгранично въздействие, схема на нова или промяна на съществуваща пътна инфраструктура)

Бъдещият обект:- " Склад с 2бр.навеси за негорими материали и офис сграда с ателие" ще се реализира в ПИ с идентификатор 68134.1972 1307, м."Симеоно-север", р-н Витоша ,гр.София след провеждане на процедура по промяна на предназначението на земята.

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

Най-близките Защитени зони са „Витоша” с идентификационен код BG 0000113 за опазване на местообитанията и дивата флора и фауна обявена със Заповед на Министъра на околната среда и водите № РД-763/28.10.2008 г. / Дв бр.99/2008 г./ и 33„Витоша” с код BG 0000113 за опазване на дивите птици

Защитените зони отстоят на около 5-10 км .от границите на имота.

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

Не се очаква промяна в ключови биологични и физикохимични характеристики на естествени по характер типове природни местообитания. Не съществува вероятност за влошаване на естествените условия за живот на растителни и животински видове, които са в предмета и целите на опазване на защитените зони.

В близост и на територията на имота няма паметници на културата, които могат да бъдат засегнати при реализацията на обекта.

От дейността на обекта не се очаква трансгранично въздействие.

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

(включително предвидено водоземане за питейни, промишлени и други нужди – чрез обществено водоснабдяване (ВиК или друга мрежа) и/или от повърхностни води, и/или подземни води, необходими количества, съществуващи съоръжения или необходимост от изграждане на нови)

Бъдещият обект, който се предвижда да се реализира ще бъде захранен с вода за питейно-битови и противопожарни нужди от съседния имот, собственост на възложителя, чрез изграждане на водопроводно отклонение.

От дейността на обекта ще се формират отпадъчни БФВ и дъждовни води, които посредством канализационно отклонение ще се заустват в площадковата канализация в съседния имот, и от там водите ще се отвеждат в градската канализация.

При нормална експлоатация на обекта не се очаква съществена промяна или замърсяване на повърхностните и подземни води в района.

Не се предвижда добив на строителни материали или изграждане на собствен водоизточник.

Не се предвижда нова или промяна на съществуващата пътна инфраструктура.

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.

6. Очаквани общи емисии на вредни вещества във въздуха по замърсители:

Изграждането на обекта ще бъде свързано с извършване на изкопни, бетонови, насипни и строителни работи. Не се предвижда използване на горивни процеси по време на строителните работи.

Прогнозната оценка за очакваното емисионно натоварване на атмосферния въздух в района на обекта вследствие неговото изграждане, както и зоните на разпространение и обхвата на това емисионно въздействие ще бъде незначително, локално, временно и ще засегне предимно територията на работната площадка. Не се предвижда отделяне на емисии на замърсители или опасни, токсични или вредни вещества в атмосферния въздух в района.

От реализирането на обекта /строителство и експлоатация/ не се очакват вредни физични фактори - шум, вибрации, светлинни, топлинни, електромагнитни и йонизиращи лъчения.

Не се очаква отделяне на емисии на вредни вещества във въздуха от дейността на обекта, в предвид на това че в склада с 2 бр. навеси ще се съхраняват различни видове промишлени стоки.

Отоплението ще бъде на ел. енергия-климатици.

7. Отпадъци, които се очаква да се генерират, и предвиждания за тяхното третиране:

Отпадъци при строителството и експлоатацията на обекта съгласно изискванията на Наредба №2 за класификация на отпадъците са:

При строителството на обекта ще се формират следните отпадъци:

Смесени отпадъци от строителни материали с код 17.09.04

- свойства - неопасни
- начин на третиране - събиране и извозване на определено от общинските органи място

При експлоатацията на обекта ще се формират следните отпадъци:

Смесени битови отпадъци с код 20.03.01

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

Хартиени и картонени опаковки с код 15.01.01

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

Пластмасови опаковки с код 15.01.02

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

Смесените битови отпадъци ще се събират в контейнери и ще се извозват на депо от оторизирана фирма – съгласно сключен договор.

Не се предвижда допълнителна преработка на посочените отпадъци.

Количеството генерирани отпадъци ще са функция от дейността на обекта.

8.Отпадъчни води:

(очаквано количество и вид на формираните отпадъчни води по потоци (битови, промишлени и др.), сезонност, предвидени начини за третирането им (пречиствателна станция/съоръжение и др.), отвеждане и заустване в канализационна система/повърхностен воден обект/водоплътна изгребна яма и др.)

От дейността на обекта ще се формират отпадъчни БФВ и дъждовни води, които посредством канализационно отклонение ще се заустват в площадковата канализация в съседния имот, и от там водите ще се отвеждат в градската канализация.

Не се предвижда изграждане на локално пречиствателно съоръжение, както и собствен водоизточник.

9.Опасни химични вещества, които се очаква да бъдат налични на площадката на предприятието/съоръжението:

(в случаите по чл. 99б ЗООС се представя информация за вида и количеството на опасните вещества, които ще са налични в предприятието/съоръжението съгласно приложение № 1 към Наредбата за предотвратяване на големи аварии и ограничаване на последствията от тях)

На площадката на Бъдещият обект няма да се използват и съхраняват опасни химични вещества.

Дата:22.08.2017 г.

Уведомител:

арх.ЛилянаЯнакиева-Велева-упълномощен представител