

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ.4, АЛ.3 ОТ НАРЕДБАТА ЗА ОВОС

ОБЕКТ: Изготвяне на ПУП-ПРЗ и промяна предназначение на земеделска земя за ПИ с идентификатор 44063.6207.896, местност: „Висо“, с. Лозен по КККР на район „Панчарево“-СО, за строителство на обект : „За обществено обслужване и търговска дейност“.

1. Резюме на предложението

Настоящото инвестиционното предложение се изготвя във връзка с изготвяне на ПУП-ПРЗ и промяна предназначение на земеделска земя за ПИ с идентификатор 44063.6207.896, местност: „Висо“, с. Лозен по КККР на район „Панчарево“-СО, за строителство на обект : „За обществено обслужване и търговска дейност“.

ПИ с идентификатор 44063.6207.896 е собственост на „СТАДИ“ ЕООД с управител Симеон Недялков, съгласно нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №54, том СХХVII, рег.№ 54358, дело № 39704/2016г., с начин на трайно ползване –нива, с трайно предназначение на територията- земеделска, при съсед:

- ПИ с идентификатор 44063.6207.895;
- ПИ с идентификатор 44063.6207.894;
- ПИ с идентификатор 44063.6207.2937;
- ПИ с идентификатор 44063.6207.1041;
- ПИ с идентификатор 44063.6207.897;

/посочва се характера 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 на Закона за опазване на околната среда

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 изготвяне на ПУП-ПРЗ и промяна предназначение на земеделска земя за ПИ с идентификатор 44063.6207.896, местност: „Висо“, с. Лозен по КККР на район „Панчарево“-СО, за строителство на обект : „За обществено обслужване и търговска дейност“.

По ОУП на гр. София поземлените имоти попадат в устройствена зона „Смесена многофункционална зона предимно в околорадски райони“ (Смф2), съгласно приложението към чл. 3, ал.2 от ЗУЗСО с устройствени показатели:

- плътност на застрояване- 60%;
- Кинт – 1,2;
- озелвяване – 30%

С плана за регулация се предвижда урегулиране на имот с идентификатор 44063.6207.896 по имотни граници, като се обособи УПИ VI-896- за общ. обслужване и търговска дейност, кв.31а, м. „Врана-Лозен Триъгълника“. Транспортния достъп до УПИ VI-896 ще се осъществи от улица, свързваща Околоръстен път на гр. София със с. Лозен по урегулирана улица от о.т.9г-о.т.9е. с ширина 10м. одобрена със Заповед РД-09-50-342/2009г. на Главния архитект на гр. София. Не се предвижда изменение на улична регулация. С план за застрояване в ПИ с идентификатор 44063.6207.896 е ситуирана свободно стояща сграда на пълни отстояния от регулационните граници, като са спазени изискванията на зоната. Сградата ще бъде със застроена площ около 1 200кв.м, проектирана като сграда за търговска и обществено- обслужваща дейност, в която ще бъде ситуирани търговска част, склад и администрация. Входът ще бъде от към улицата на нивото на прилежащия терен. В лицевата част на сградата ще бъде оформена търговска част, а задната част на приземния етаж ще бъдат складови площи с двойна височина. Третия етаж е изцяло с офисно предназначение и приемни. В централната част на лицевия блок са обособени стълбище, асансьор и санитарни възли на всеки етаж. В границите на новообособения УПИ VI-896 са предвидени 26 бр. паркоместа, съгласно изискванията на чл. 43, ал.1 от ЗУТ и чл 42 от Наредба NoРД-02-0202/20.12.2017г. за планиране и проектиране на транспортната система в урбанизирани територии, от които 3 бр. са за паркиране на автомобили на хора с увреждания. В офисната част ще работят около 20 човека, в търговската около-5, и в складовата-5.

Предвижда се застрояването да бъде с височина на Нкор. до 10 м. Не се предвиждат намалени отстояния към съседни сгради, имотни граници към сгради през улици..

Конструкцията на сградата ще бъде съставена от метални рамки, колони и греди. Ще има противоземетръсна разширителна фуга, като нулевия цикъл ще бъде от стоманобетон. Съгласно

изискванията на противопожарните строително-технически норми се предвижда изграждане на автоматична пожарогасителна инсталация.

В проекта ще бъде заложено техническо решение за климатизация и вентилация на обемите и помещенията в сградата на обекта. При изготвянето на проекта ще бъдат спазени изискванията на Норми за проектиране на отоплителни, вентилационни и климатични инсталации от 1986г. и Наредба №1 на Министерството на регионалното развитие и благоустройство (МРРБ) от 05.01.1998г. (обн. ДВ. 007/16.01.1999г.), влязла в сила от 26.04.1999г. за проектиране на топлоизолация в съответствие с нормативните изисквания.

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

Сградата ще бъде строена по стопански начин от инвеститора. Реализацията на проекта ще изисква добра организация и използване на съвременни методи в строителния процес с цел да се гарантира недопускане на отрицателно въздействие върху площадката и прилежащите територии и да се осигури висока степен на контрол на качество на изпълнение на СМР.

Водоснабдяването на обекта ще се осъществи от съществуващ водопровод след предписание на „Софийска вода“АД.

От дейността в обекта ще формират отпадъчни БФВ и дъждовни води. Отпадъчните БФВ от обекта ще се отвеждат в изгребна яма /бетонирана,водонепропусклива/, която периодически ще се почиства от фирма по договор.Дъждовните води по характер условно чисти ще се оттичат свободно по терените.

В имота не се предвижда изграждане на собствен водоизточник.

Захранването с ел. енергия на сградата ще се осъществи от електропреносната мрежа съгласно предварителния договор с “ЧЕЗ Разпределение България”АД, който ще се подпише след издаване на виза за проучване и проектиране за обекта.

Теренът е достатъчен за извършване на предвидените строителни дейности в имота.

Строителството ще се извърши в рамките на имота и няма да засегне съседни моти.Изграждането на бъдещия обект ще бъде съобразено с изискванията на Закона за устройство на територията и всички други действащи закони и подзаконови 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:

Със Заповед РА50-568/24.08.2017г. на Главния архитект на гр. София е разрешено изработването на ПУП-ПРЗ за поземлен имот с идентификатор 44063.6207.896, м. „Висо“, с. Лозен, р-н Панчарево.

Съгласно ОУП поземлените имоти попадат в устройствена зона „Смесена многофункционална зона (Смф2), съгласно приложението към чл. 3, ал.2 от ЗУЗСО с устройствени показатели:

- плътност на застрояване - 60%;
- Кинг – 1,2;
- озелвяване – 30%

Инвестиционното намерение предвижда план за застрояване с предназначение, съгласно ОУП на СО, попадащи в “Смесено многофункционална зона предимно за околорадски район” /Смф2/.

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/

С плана за регулация се предвижда уригулирне на имот с идентификатор 44063.6207.896 по имотни граници, като се обособи УПИ VI-896- за общ. обслужване и търговска дейност, кв.31а, м. „Врана-Лозен Триъгълника“. Транспортния достъп до УПИ-896 ще се осъществи от улица свързваща Околловръстен път на гр. София със с. Лозен по урегулирана улица от о.т.9г-о.т.9е. с ширина 10м. одобрена със Заповед РД-09-50-342/2009г. на Главния архитект на гр. София. Не се предвижда изменение на улична регулация. С план за застрояване в ПИ с идентификатор 44063.6207.896 е ситуирана свободно стояща сграда на пълни отстояния от регулационните граници, като са спазени изискванията на зоната.

Теренът на ПИ с идентификатор 44063.6207.896 е достатъчен за извършване на строителните работи и за временно съхранение на строителните отпадъци, формирани по време на строителството. Инвестиционното предложение за изграждане 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 "Долни Богров – Казичане" идентификационен код BG 0000204 защитена зона по директивата за птиците, ЗЗ “Рибарници Челопечене” с идентификационен код BG 0002114 за опазване на дивите птици и ЗЗ"Витоша" с

идентификационен код BG 0000113 за опазване природните местообитания на дивата флора и фауна.

Защитените зони отстоят на достатъчно отстояние 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 обектите 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 .

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

От дейността на обектите не се очаква трансгранично въздействие.

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

/вкл. предвидено водовземане 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/

Захранването на ПИ с идентификатор 44063.6207.896 и обекта, който ще се изгради в него с вода за питейно-битови нужди се предвижда да се осъществи, чрез изграждане на улично водопроводно отклонение след предписание от „Софийска вода“. В близост до имотите липсва изградена канализационна мрежа. Топла вода в обектите ще се осигорява ел. бойлери.

От дейността в обектите ще се формират БФВ, които ще се отвеждат в изгребна яма, /бетонирана, водонепропусклива/ която периодически ще се почиства от фирма по договор. Дъждовните води по характер условно чисти ще се оттичат свободно по терените.

В имота не се предвижда изграждане на собствен водоизточник.

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

Не се очаква отделяне на емисии на вредни вещества във въздуха от дейността на обекта, предвид това, че ще бъде изграден обект с обществено предназначение.

Отоплението ще бъде на ел. енергия с 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 /2014 г. за класификация на отпадъците са:

Смесени отпадъци от строителни материали с код 17.09.04

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

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.

Утайки от изгревна яма с код 20.03.04

- 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 от оторизирана фирма.

Не се предвижда допълнителна преработка на посочените отпадъци.

На този етап прогнозни количества на генерираните отпадъци не могат да се дадат.

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 изгревна яма и др.)

Захранването на ПИ с идентификатор 44063.6207.896 и обекта, който ще се изгради в него с вода за питейно-битови нужди се предвижда да се осъществи, чрез изграждане на улично водопроводно отклонение след предписание от „Софийска вода“. В близост до имотите липсва изградена канализационна мрежа.

От дейността в обектът ще формират отпадъчни БФВ и дъждовни води. Отпадъчните БФВ от обектът в ще се отвеждат в изгребна яма, /бетонирана, водонепропусклива/ която периодически ще се почиства от фирма по договор. Дъждовните води по характер условно чисти ще се оттичат свободно по терена.

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.

Уведомител:



Оля Ангелкова- упълномощен представител

/подпис/