

Информация за преценяване на необходимостта от извършване на оценка на въздействието
върху околната среда съгласно Приложение № 2 към чл. 6 от Наредбата за ОВОС
за инвестиционно предложение за

„Жилищен комплекс „Камбаните” в поземлен имот с идентификатор 04234.6904.115, с.
Бистрица, район „Панчарево“, Столична община

I. Информация за контакт с възложителя:

1. Име, постоянен адрес, търговско наименование и седалище.

„ГОЛДХЪРСТ РИЪЛ ЕСТЕЙТ“ 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;

Инвестиционното намерение е за изграждане на нов жилищен комплекс от затворен тип, в поземлен имот с идентификатор 04234.6904.115, с. Бистрица, район „Панчарево“, Столична община. Комплексът ще се състои от еднофамилни или многофамилни (редови) жилищни сгради, обслужващи сгради и съоръжения (КПП, локални пречиствателни станции за отпадъчни води, трафопост, подземни резервоари за противопожарни нужди, инфилтрационни съоръжения за дъждовни води и др.), вътрешноквартална улична, алейна и инфраструктурна мрежа. Пространството, свободно от застрояване и улична мрежа е проектирано с богато озеленяване, пешеходни алеи и пътеки, а за преодоляване на разликите в нивата се предвиждат терасиране, подпорни стени, шкарпи, открити външни стълби.

Предвидено е застрояването да се извърши на три етапа

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

Инвестиционното предложение няма връзка с други одобрени или съществуващи инвестиционни предложения.

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

За водоснабдяване на целия имот се предвижда изграждане на сградно водопроводно отклонение DN90 PE PN10 тръби от съществуващ уличен водопровод DN110 PE тръби. За всяка сграда е предвидено сградно водопроводно отклонение с водомерна шахта и тротоарен спирателен кран.

Поради невъзможността да се запазят всички сгради с директно водочерпене от уличния водопровод, се предвижда изграждане на три черпателни резервоара за питейно-битови нужди, съответно за всеки етап от строителството

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

При строителството и експлоатацията на обектите се очаква да се образуват следните видове отпадъци:

- Строителни отпадъци, генерирани по време на изграждането му – Код 17 09 04; Земни маси - от изкопни работи - Код 17 05 04

• Те ще бъдат в незначителни количества, тъй като на терена, формиращ площадката на инвестиционното предложение няма изградени дълготрайни материални активи, които да се събарят. Начин на третиране – ще се съхраняват временно на обекта и ще се изнасят периодично на депо за строителни отпадъци, посочено от Община Сливница. При откриване на строителната площадка е необходимо да има сключен договор с фирма имаща документ съгласно чл. 35 от Закона за управление на отпадъците, за тяхното извозване или получен собствен лиценз по реда на същия закон.

- По време на експлоатацията ще се образуват: - Код 150101 - хартиени и картонени опаковки; Код 150102 - пластмасови опаковки; Код 150107 - стъклени опаковки; Код 200108 - биоразградими отпадъци; Код 200121- флуоресцентни тръби и други отпадъци съдържащи живак; Код 200136 - излязло от употреба електрическо и електронно оборудване, различно от упоменатото в 200121, 200123, 200135.

Отпадъците ще се събират разделно, като битовите ще се изнасят на депо посочено от района.

Отпадъците от опаковки, излязло от употреба електрическо и електронно оборудване и опасните отпадъци ще се предават на съответни фирми, имащи разрешително по ЗУО да извършват тяхната преработка или оползотворяване. Ако такива липсват до пускането на обекта в експлоатация, тези отпадъци ще се съхраняват на определени места в складовите помещения до намиране на подходящите фирми

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

Реализацията на инвестиционното предложение не е свързана със замърсяване и вредно въздействието върху околната среда, тъй като описания в настоящата информация производствен процес не представлява източник на емисии в околната среда.

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

При експлоатацията на пречиствателното съоръжение няма да се ползват химически вещества, които могат да доведат до възникване на големи аварии.

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

Реализацията на инвестиционното предложение не е свързана с пряко или косвено въздействие върху води, предназначени за питейно-битови нужди; води, предназначени за къпане; минерални води, предназначени за пиене или за използване за профилактични, лечебни или за хигиенни нужди.

При реализацията на дейностите не се генерират йонизиращи и нейонизиращи лъчения, както и отделяне на химични и биологични замърсители в околната среда.

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

Инвестиционното предложение ще се реализира в поземлен имот с идентификатор 04234.6904.115, с. Бистрица, район „Панчарево“, Столична община.

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.

Предвиденият за изграждане комплекс ще бъде с жилищни функции, като ще се състои основно от двуетажни и триетажни еднофамилни и многофамилни (редови) жилищни сгради, с прилежащи дворни пространства, обслужващи сгради, техническа инфраструктура и вътрешноквартална улична и алейна мрежа. На първи етап от реализацията на инвестиционното предложение ще бъдат изградени 34 броя сгради – 32 броя жилищни сгради и две сгради за КПП. Точният брой на сградите, които ще се реализират на втори и трети етап към момента не е определен, като това ще бъде направено при изготвянето на проектантската документация за съответния етап, при което ще бъде подадено уведомление за инвестиционно предложение по реда на чл. 95 ал. 1 от Закона за опазване на околната среда.

В рамките на комплекса ще бъдат изградени джобове за скриване на контейнери за сметосъбиране, алейна мрежа, зони за релакс и спорт, детски кът, пътека за бягане, достъп на всички обитатели до горите и зоната около реката.

Жилищните сгради ще са с монолитна стоманобетонена скелетна безредова конструкция. Ограждащите (фасадни) стени ще се изпълняват от керамични блокове. Вътрешни стени между апартаментите ще са от тухлен зид.

Сградите са решени като един общ обем (еднофамилни и секции на многофамилните), или като живописно композирани групи от редови сгради с отместване на жилищните единици в хоризонтално и вертикално направление. Всички сгради ще са с еркери, балкони, тераси, лоджии.

В непосредствена близост до входовете на еднофамилните и редовите къщи са предвидени паркоместа за обитателите и за гости, частично покрити с перголи.

За водоснабдяване на целия имот се предвижда изграждане на сградно водопроводно отклонение DN90 PE PN10 тръби от съществуващ уличен водопровод DN110 PE тръби. За всяка сграда е предвидено сградно водопроводно отклонение с водомерна шахта и тротоарен спирателен кран.

Поради невъзможността да се захранят всички сгради с директно водочерпене от уличния водопровод, се предвижда изграждане на три черпателни резервоара за питейно-битови нужди, съответно за всеки етап от строителството. Всеки един от трите резервоара ще се състои от водна камера, съхраняваща необходимия обем вода и суха камера, в която ще са монтирани помпено-хидрофорните уредби за питейно-битови нужди. Водните обеми на резервоарите са оразмерени да съхранят максимално денонощната консумация за всеки един етап.

Битово-фекалните отпадъчни води от обектите ще се отвеждат за пречистване към пречиствателни станции за отпадъчни води, като всеки етап от строителството е решен с по две пречиствателни станции съответно за „висока“ и „ниска“ зона.

Оразмерителни параметри на пречиствателните станции:

- Първи етап ниска зона – 232 еkv.ж;
- Първи етап висока зона – 132 еkv.ж;
- Втори етап ниска зона – 452 еkv.ж;
- Втори етап висока зона – 236 еkv.ж;
- Трети етап ниска зона – 368 еkv.ж;
- Трети етап висока зона – 60 еkv.ж.

Избрани са модулни съоръжения за пречистване на отпадъчните води, като системата на третиране се състои от следните елементи по пътя на водата: груба решетка за механично пречистване, комбинирано съоръжение с фина решетка, биореактор тип MBBR (биологичен реактор в подвижен слой).

Пречистените води от шестте пречиствателни станции ще се съхраняват в монолитни резервоари за пречистени води до тяхното изгребване, което ще се осъществява на период от седем дни. Резервоарите ще бъдат със следните обеми:

- Vp-р.пр.в.етап 1 ниска зона – 260 м³;
- Vp-р.пр.в.етап 1 висока зона – 150 м³;
- Vp-р.пр.в.етап 2 ниска зона – 510 м³;
- Vp-р.пр.в.етап 2 висока зона – 265 м³;
- Vp-р.пр.в.етап 3 ниска зона – 415 м³;
- Vp-р.пр.в.етап 3 висока зона – 70 м³.

Дъждовните водни количества от имота ще се отвеждат посредством дъждовна канализация в инфилтрационни съоръжения, като на всеки етап ще се монтират по 2 броя такива съоръжения.

Електроснабдяването на жилищния комплекс ще се осъществява чрез присъединяване към електроразпределителната мрежа в района, като е предвидено в рамките на имота да бъдат изградени 2 броя нови трансформаторни поста. От тях ще бъдат изтеглени нови захранващи кабели НН до електромерни табла разположени на улична регулация пред самите сгради, в които да бъдат поместени електромерите за търговско мерене на електрическата енергия. Новите захранващи кабели е предвидено да бъдат изтеглени в кабелно канална система от PVC тръби и кабелни шахти.

Комплексът ще бъде присъединен към газоразпределителната мрежа в района. За целта се предвижда изграждане на разпределителен газопровод, захранван от две отделни точки за връзка към мрежата на „Овергаз Мрежи“ АД. Вътрешната мрежа ще е комбинация от разклонена и склучена мрежа. Разпределителен газопровод ще бъде с максимално работно налягане 4 bar и ще бъде изпълнен от полиетиленови тръби PE-HD(100) с различни диаметри. Газопроводните отклонения ще са с максимално работно налягане 4 bar и ще бъдат от полиетиленови тръби PE-HD(100) с диаметър Ø32×3. Предвижда се и изграждане на вътрешни газови инсталации с работни налягания 0,1 bar и 0,022 bar за всички жилищни сгради в комплекса, използвани за захранване с газ на газови котли за отопление и топла вода, както и за други уреди от типа на готварски котлони.

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

Транспортният достъп е осигурен от съществуващата улична мрежа в района. Основният подход през първи етап от реализацията на инвестиционното предложение ще се осъществява откъм улица „Амарант“, граничеща с имота от югоизток. Впоследствие се предвижда да бъдат изградени два подхода – южен (откъм ул. „Чашкодрян“) и западен – с предстоящо проектиране и изграждане на мостово съоръжение, успоредно и в непосредствена близост до магистралния водопровод в участъка над дере, преминаващо през имота.

Предвижда се изграждането на вътрешноквартална пътна инфраструктура, открити и подземни паркинги (под многофамилните сгради) и алейна мрежа, като към всяка една от сградите ще бъде подсигурен автомобилен достъп. Уличната мрежа ще бъде съобразена с особеностите на терена, като всички улици са предвидени с две пътни платна с различна ширина и тротоари или банкети. Трасето на улиците ще бъде изпълнено от плътен асфалтобетон, асфалтова смес за долен пласт на покритието, асфалтова смес за основния пласт, трошен камък. Тротоарната настилка ще бъде от трошен камък, подложка от промит камък и готови бетонови елементи. Ще се изградят съответните кръстовища при всички пресичания на улиците.

Алейната мрежа за комплекса е предвидена с цел осигуряване на възможност за социализацията на средата и създаване на своеобразен линеен парк с различни тематични зони и функции за комфорт на ползвателите.

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

Планирано е изграждането на обектите да започне след получаване на разрешение за строеж. Периода за изграждане на обектите е приблизително пет години.

6. Предлагани методи за строителство.

Изграждането на обектите ще стане с готови бетонови смеси, които ще се доставят на имота. Всички материали които ще се използват по време на строителството ще са сертифицирани съгласно законодателството ни.

7. Доказване на необходимостта от инвестиционното предложение.

Реализацията на инвестиционния проект представлява по-добрата алтернатива от гледна точка на социално-икономическите условия за развитие на района..

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.

Към внесената информация и документация сме предоставили скица на имота предмет на инвестиционното предложение.

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

Инвестиционното предложение ще се реализира в поземлен имот с идентификатор 04234.6904.115, с. Бистрица, район „Панчарево“, Столична община

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.

Обектите ще бъдат разположени в поземлен имот с идентификатор 04234.6904.115, с. Бистрица, район „Панчарево“, Столична община.

Имотът не попадат в планински и гористи местности, водни течения, повърхностни водни обекти, защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии, паметници на културата и др.

Имотът, в който е предвидено да се реализира инвестиционното предложение, не попада в границите на защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии и защитени зони от мрежата „Натура“, определени съгласно Закона за биологичното разнообразие.

Инвестиционното намерение не засяга територии за опазване на обектите на културното наследство.

Територията, в която е предвидено да се реализира инвестиционното предложение не попада в границите на санитарно-охранителни зони по смисъла на чл. 119, ал. 4, т. 2 от Закона за водите.

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

Не се предвиждат.

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

За реализиране на инвестиционното предложение е необходимо издаване на разрешение за строеж по реда на Закона за устройство на територията от район Панчарево, Столична община.

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;

поземлен имот с идентификатор 04234.6904.115, с. Бистрица, район „Панчарево“, Столична община, с трайно предназначение на територията „урбанизирана“ и с начин на трайно ползване „ниско застрояване до 10 м“.

Реализацията на инвестиционното предложение не води до въздействие върху съществуващото и одобрено земеползване в съседните територии.

2. Мочурища, крайречни области, речни устия;

Не се засягат.

3. Крайбрежни зони и морска околна среда;

Не се засягат.

4. Планински и горски райони;

Не се засягат.

5. Защитени със закон територии;

Не се засягат.

6. Засегнати елементи от Националната екологична мрежа;

Имотът, в който е предвидено да се реализира инвестиционното предложение, не попада в границите на защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии и защитени зони от мрежата „Натура“, определени съгласно Закона за биологичното разнообразие.

7. Ландшафт и обекти с историческа, културна или археологическа стойност;

Не се засягат.

8. Територии и/или зони и обекти със специфичен санитарен статут или подлежащи на здравна защита.

Не се засягат.

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.

Предвид характера на инвестиционното предложение и избраното местоположение, въздействие върху населението не се очаква.

Инвестиционното предложение не засяга обекти от *културно-историческото наследство*, поради което въздействие в този аспект също няма да има.

При строителството и експлоатацията няма да се емитират замърсители в атмосферния въздух. Отоплението на жилищните сгради ще бъде чрез климатични инсталации, като няма да има горивни процеси.

Преди започване на дейностите по оформяне на бетоновата фундаменти за изграждане на сградите *хумусния слой* ще бъде отнет и депониран разделно, след което ще използва за вертикална планировка на имота.

Реализацията на инвестиционното предложение не е свързана с въздействие върху *земните недра, ландшафта, климата, биологичното разнообразие и неговите елементи и защитените територии.*

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

Имотът, в който е предвидено да се реализира инвестиционното предложение, не попада в границите на обекти от Националната екологична мрежа, поради което въздействие върху защитени зони и защитени територии не се очаква.

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

Най-близките предприятия/съоръжения с висок/нисък рисков потенциал до избраната площадка са разположени на повече от 40 км. Поради това не може да се очаква кумулативно въздействие при евентуална аварийна ситуация в предприятията.

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

Не се очаква.

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.).

Не се очаква въздействие.

6. Вероятност, интензивност, комплексност на въздействието.

Не се очаква въздействие.

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

Не се очаква въздействие.

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

Предвид характера на дейностите, които ще се извършват, избраното местоположение на обекта и липсата на други сходни обекти в близост, не се очаква кумулиране с други съществуващи или одобрени инвестиционни предложения.

9. Възможността за ефективно намаляване на въздействията.

Не се очаква въздействие.

10. Трансграничен характер на въздействието.

Предвид характера и местоположението на инвестиционното предложение не се очаква трансгранично въздействие.

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.

Единствените мерки, които е необходимо да бъдат предприети са свързани с прилагане на подходяща организация по събиране и предаване на отпадъците, генериращи се от жилищните сгради.

V. Обществен интерес към инвестиционното предложение.

До настоящия момент не са изразявани писмени или устни становища, мнения, въпроси и препоръки към инвестиционното предложение, както пред възложителя на инвестиционното предложение, така и в кметство Бистрица и Столична община.