

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

ОБЕКТ: Продължаване на процедура за промяна предназначение на земеделска земя на основания § 30, ал.1 от ПЗР към ЗИДЗППМ за ПИ с идентификатор 12084.2758.1830 по КККР на с.Волюяк, р-н „Връбница“ отреден за УПИ I-1830-за жилищно строителство, търговски обект, офиси и складове, кв.3А, м. „Република -2-Толева махала“

I. Характеристика на инвестиционното предложение:

1. Резюме на предложението

Настоящото инвестиционното предложение се изготвя във връзка с продължаване на процедурата за промяна предназначението на земеделската земя на основание §30, ал.1 от Преходните и заключителни разпоредби на Закона за изменение и допълнение на закона за посадъчния и посевен материал. Със Заповед РД-09-50-419/27.03.2008г. на Главния архитект на гр. София е одобрен ПУП-ПРЗ за м. „Република-2 – Толева махала“, кв.3А, УПИ I-1830- „за жилишно строителство търговски обект и складове“ Във връзка с промяната на земеделската земя е получено от РИОСВ-София Становище с изх. N94-00-1595/17.04.2008г. С Решение No ПО-13-0004/10.06.2008г. на Комисията по чл. 17, ал. 1 от ЗОЗЗ е променено предназначението на земеделската земя.

С изменението на ЗОЗЗ направено в ПЗР към ЗИДЗППМ се дава възможност на Решения с изтекъл срок да се продължи процедурата. На обекта няма извършено строителство и инвестиционното намерение е същото, както в предходната информация във връзка с даденото становище на РИОСВ-София.

ПИ с идентификатор 12084.2758.1830 е идентичен с имот пл. No1830, киадлист А-7-5-Б по неodobрен кадастрален план на гр. София и имот No154013, местност:“Полето“ по КВС на землището на с. Волюяк с площ от 9 991кв.метра съгласно документ за собственост на Асен Василев [REDACTED] Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 42, том LXVII, рег.№ 28998, дело №13934/2012г., с начин на трайно ползване – за друг вид застрояване, с трайно предназначение на територията- урбанизирана, при съсед:

- ПИ с идентификатор 12084.2758.2443;
- ПИ с идентификатор 12084.2758.12;
- ПИ с идентификатор 12084.2758.21;
- ПИ с идентификатор 12084.2758.22;
- ПИ с идентификатор 12084.2758.23;
- ПИ с идентификатор 12084.2758.18;
- ПИ с идентификатор 12084.2758.1831.

/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 продължаване на процедурата за промяна на земеделската земя. Изготвен е ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатор 12084.2758.1830, по КККР на с. Волюяк, район „Връбница“-СО, за строителство на обект : „Склад, търговски обект, офиси и жилищна сграда“.

С писмо изх. NoAG-94-A-5/13.03.2007г. на Главния архитект на гр. София е допуснато изготвяне на план за регулация и застрояване.

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

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

С плана за регулация е урегулиран имот пл. No 1830, кад. А-7-5-Б, като по западната имотна граница минава регулационната линия. Части от имота попадат в улица между о.т.97-о.т.96-о.т.96а. От юг има влязъл в сила ПУП със Заповед РД-09-50-204/1999г. на Гл. архитект на гр. София. С урегулиране на имот пл.No1830, кад. лист А-7-5-Б се изменя уличната регулация между о.т.97-о.т.88 по имотна граница, като се отрежда УПИ I-1830- за жилищно строителство, търговски обект и складове, кв 3А, м. „Република-2-Толева махала“.

С план за застрояване в УПИ I-1830, кв.3А са ситуирани свободно стоящи петна на пълни отстояния от регулационните граници, като са спазени изискванията на зоната. Застроената площ ще бъде съобразена с позволената плътност. Ситуираните застроителни петна ще бъдат за търговски обект, склад, офиси и жилищно строителство (за лични нужди). Ситуирането на сградите в имота и тяхното съдържание ще се конкретизира с архитектурните проекти. В границите на обособеното УПИ I-1830 ще бъдат предвидени 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.

Предвижда се застрояването да бъде с височина на Нкор. до 10 м. и 15м.. Не се предвиждат намалени отстояния към съседни сгради, имотни граници и към сгради през улици. Конструкцията на сградите 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. Монолитна сграда ще бъде само жилищната.

В проектите 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 сградите ще се осъществява с ел. енергия / климатици/.

Сградите ще бъдат строени по стопански начин от инвеститора. Тяхното строителство ще бъде поетапно. 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 за дворишно отклонение на „Софийска вода“ АД.

От дейността в обекта ще формират отпадъчни БФВ и дъждовни води. Отпадъчните БФВ от обекта ще се отвеждат в изградената по улицата от о.т.97-о.т.88 канализационна мрежа. Дъждовните води по характер условно чисти ще се отичат свободно по терена.

В имота не се предвижда изграждане на собствен водоизточник.

Захранването с ел. енергия на сградата ще се осъществи от минаващия по улицата съществуващ кабел 20kw. С “ЧЕЗ Разпределение България” АД, ще бъде подписан предварителен договор след издаването 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:

С писмо изх. NoAG-94-A-5/13.03.2007г. на Главния архитект на гр. София е допуснато изготвяне на план за регулация и застрояване.

По ОУП на гр. София поземлен имот 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%

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 е урегулиран имот пл. No 1830, кад. А-7-5-Б, като по западната имотна граница минава регулационната линия. Части от имота попадат в улица между о.т.97-о.т.96-о.т.96а. От юг има влязъл в сила ПУП със Заповед РД-09-50-204/1999г. на Гл. архитект на гр. София. С урегулиране на имот 1830, кад. лист А-7-5-Б се изменя уличната регулация между о.т.97-о.т.88 по имотна граница, като се отрежда УПИ I-1830- за жилищно строителство, търговски обект и складове, кв 3А.

С план за застрояване в в УПИ I-1830, кв.3А са ситуирани свободно стоящи петна на пълни отстояния от регулационните граници, като са спазени изискванията на зоната. Застроената площ ще бъде съобразена с позволената плътност. Ситуираните застроителни петна ще бъдат за търговски обект, склад, офиси и жилищно строителство (за лични нужди). Ситуирането на сградите в имота и тяхното съдържание ще се конкретизира с архитектурните проекти. В границите на обособеното УПИ I-1830 ще бъдат предвидени 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.

Теренът на УПИ I-1830, 3А, месност: “Република-2-Толева махала“ е достатъчен за извършване на строителните работи и за временно съхранение на строителните отпадъци, формирани по време на строителството. Инвестиционното предложение за изграждане на обектите не засягат 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, 33 “Рибарници Челопечене” с идентификационен код BG 0002114 за опазване на дивите птици и 33 “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 УПИ I-1830 и обектите, който ще се изграждат в него с вода за питейно-битови нужди се предвижда да се осъществи, чрез изграждане на улично водопроводно отклонение след предписание от „Софийска вода“. Топла вода в обектите ще се осигорява ел. бойлери.

От дейността в обекта ще формират отпадъчни БФВ и дъждовни води. Отпадъчните БФВ от обекта ще се отвеждат в изградената по улицата от о.т.97-о.т.88 канализационна мрежа. Дъждовните води по характер условно чисти ще се отичат свободно по терена.

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.

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 изгребна яма и др.)

Захранването на ПИ с идентификатор 12084.2758.1830 и обектите, които ще се изградят в него с вода за питейно-битови нужди се предвижда да се осъществи, от изградения водопровод чрез изграждане на улично водопроводно отклонение след предписание от „Софийска вода“. В близост до имота има изградена канализационна мрежа.

От дейността в обекта ще формират отпадъчни БФВ и дъждовни води. Отпадъчните БФВ от обекта ще се отвеждат в изградената по улицата от о.т.97-о.т.88 канализационна мрежа. Дъждовните води по характер условно чисти ще се отичат 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

/подпис/