

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕЦЕНЯВАНЕ НА НЕОБХОДИМОСТТА ОТ ИЗВЪРШВАНЕ НА ОВОС (Съгласно Приложение № 2 към чл. 6, ал.1 от Наредбата за условията и реда за извършване на ОВОС – ПМС №59 от 07.03.2003 г. изм..ДВ. бр.3 от 2006 г, бр.80 /2009 г, бр.29 от 2010 г, бр.3 от 2011г, изм. и доп. бр.94 от 30.11.2012 г. посл.изм. ДВ, бр.12/2016 г., ДВ, бр.12/2017 г.) за инвестиционно предложение за изграждане на: „8 броя двуетажни жилищни сгради” в УПИ I-2180, кв.10б, м.,в.з.Косанин дол”, район Панчарево, Столична община.

Информацията е съобразена и с изискванията на нормативната уредба по биологично разнообразие по отношение съвместяването на процедурата по преценяване на необходимостта от ОВОС и преценката за вероятната степен на отрицателно въздействие върху защитените зони, съгласно изискванията на Приложение № 1 и 2, част Б към Наредбата за ОС.

I. Информация за контакти с възложителя:

- ~ *Инвеститор:* „ДИВЕРИС” ЕООД, с управител Йоанис Диверис, седалище и адрес на управление: гр.София, ул. ”Батуня” №10, р-н Подуяне, чрез пълномощник Калин Цветанов Митов
- ~ *Пълен пощенски адрес:* „ДИВЕРИС” ЕООД, гр.София, ул. ”Батуня” № 10, р-н Подуяне,
- ~ *Адрес за кореспонденция:* „ДИВЕРИС” ЕООД, гр.София, ул. ”Батуня” №10, р-н Подуяне,
- ~ *Лица за контакти:* инж.Иванка Ангелова, моб.0887 10 60 73

II. Характеристика на инвестиционното предложение

1. Резюме на предложението, в т.ч. описание на основните процеси, капацитет, обща използвана площ.

ПУП – ПРЗ за ПИ с идентификатор № 55419.6702.2180 по КККР на с.Панчарево, м.”в.з.Косанин дол”, е изработен въз основа на Разрешение № ГР-70-00-429 / 17.06.2008 г. на Гл.архитект на Столична община за допускане на градоустройствена процедура. ПУП – ПРЗ за УПИ I-2180, кв.10Б е одобрен със Заповед № РД-09-50-1551 / 10.12.2008 г. (Заповедта е влязла в сила).

Поземлен имот с идентификатор № 55419.6702.2180 по КККР на с.Панчарево, се намира в северната част на в.з.”Косанин дол” (м.”Ширините”).

По предвижданията на ОУП/2009 г. на Столична община, ПИ № 55419.6702.2180, попада в устройствена зона „Жв” (вилна зона), с параметри на застрояване:

- | | |
|--------------------------------------|-------------|
| ~ максимална плътност на застрояване | - 25,0 %; |
| ~ максимален Кинт | - 0,8; |
| ~ минимална озеленена площ | - 60,0 %; |
| ~ кота корниз | - до 8,5 м. |

Инвестиционното предложение е за изграждане на 8 броя двуетажни свободно стоящи жилищни сгради. ПИ № 2180, е с площ 4,004 дка. а жилищните сгради ще бъдат с обща застроена площ (ЗП) около 1 000 кв.м. (1 жил. сграда по около 120 кв.м.)

Транспортният достъп е от югоизток, от съществуваща урегулирана улица (ул.”Карачайр”) обслужваща застроени УПИ във в.з.”Косанин дол”. От същата улица ще се осъществи и инфраструктурното хранване на жилищните сгради. Паркирането ще бъде в границите на имота, ще има и гаражи.

Площадката на инвестиционното предложение е разположена в урбанизирана среда (в.з."Косанин дол"), с изградена инфраструктура и няма проблеми за хранване с мрежи на техническата инфраструктура. Свързването с вода и електроенергия ще се осъществява, като продължение на съществуващите мрежи изградени във вилната зона.

Водоснабдяването на жилищните сгради се предвижда да става от водоснабдителната мрежа изградена във в.з."Косанин дол", чрез изграждане на водопроводно отклонение от изграден уличен водопровод (пуснат в експлоатация) преминаващ по ул."Карачайр", от югоизточната страна на имота.

Битовите отпадъчни води, посредством битова площадкова канализация, ще се отвеждат първоетапно в водоплътни изгребни ями, а по-късно в канализационната мрежа на района.

Дъждовните отпадъчни води, формирани от покрива на сградите, ще се събират и отвеждат в площадковата канализация и ще се използват оптимално за технологични нужди (измиване на площадките пред сградите, поливане и др.).

Изграждането на водопроводните и канализационни отклонения ще бъдат решени с работното проектиране.

Електроснабдяването на жилищните сгради в УПИ I-2180, ще се осъществи от кабелна мрежа Ср.Н, която е изградена във в.з."Косанин дол". Има становище на „ЧЕЗ Разпределение България” за условията за присъединяване към електрическата мрежа.

Телефонното хранване на обектите ще се извърши от БТК АД, на основание чл.173, ал.3 от ЗУТ, чл.168, ал.2, чл.170 и чл.174 от Закона за далекосъобщенията.

Жилищните сгради ще се отопляват с ток (климатици), газ и камини.

Предвижда се изграждане на слаботокови инсталации – телефонна, охранителна, сигнална и други.

В обхвата на разработката са показани и съседните УПИ и ПИ със съществуващото и предвидено по други проекти застрояване.

По време на строителството, изветният хумусен слой ще се депонира в границите на УПИ I-2180 и в следствие ще се използва за моделиране на терена по проект за вертикална планировка и озеленяване.

Всички предвидени дейности по време на строителството ще се извършват в границите на имота.

Предвижда се застрояването да се осъществи при спазване изискванията на ЗУТ, Наредба №7 за правила и нормативи за устройство на територията и Наредба №8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове на МРРБ.

Изграждането на жилищните сгради и инженерна инфраструктура ще се осъществи по изискванията на съществуващите правила и нормативи. Изисква се спазване на Наредба № 2 от 22.03.2004 г. за здравословни и безопасни условия на труд.

2. Доказване на необходимостта от инвестиционното предложение

Избраната площадка е добре подбрана в ситуационно отношение. Разположена е от югозападната страна на ул."Карачайр", която е една от основните улици по която има изградена техническа инфраструктура в тази част на в.з."Косанин дол" (м."Ширините").

Основните мотиви на собственика на ПИ №2180, за реализацията на инвестиционното предложение включват:

- **Разрешение № ГР-70-00-429** / 17.06.2008 г. на Гл.архитект на Столична община, за допускане на устройствена процедура за изработване на ПУП – ПРЗ
- **Заповед № РД-09-50-1551** / 10.12.2008 г. на Главния арх. на Столична община за одобрен ПУП – ПРЗ за УПИ I-2180, кв.10Б, в.з.”Косанин дол”.
- **Танспортно-комуникационна обезпеченост на терена** – разположен е на съществуваща улица (ул.”Карачайр”);
- **Възможност за присъединяване на обекта към изградена инженерна инфраструктура**
- **Подходяща среда** за реализиране на сгради за обитаване и отдих;
- **Имотът не попада в обхвата на защитени територии и защитени зони.**

Инвестиционното предложение ще се реализира и финансира от собственика на имота. При реализацията на инвестиционното предложение ще се спазят изискванията за изграждане на жилищни сгради, както и правилата и нормативите за устройство и застрояване на конкретната територия.

3. Връзка с други съществуващи и одобрени с устройствен или друг план дейности.

Одобреният ПУП – ПРЗ за изграждане на 8 двуетажни жилищни сгради, в УПИ I-2180, кв. 10б, м.”в.з.Косанин дол”, район Панчарево, е обвързан с одобрени предходни планове, като:

~ **ОУП/2009 г. на Столична община** – Инвестиционното предложение е съобразено изцяло с предвижданията на ОУП на София, одобрен със ЗУЗСО от 28.01.2007г. и ОУП на Столична община, приет от Министерския съвет на 16.12.2009 г.

~ **Действащ ПУП за м.”в.з.Косанин дол”, кв.10б”кв.10а, одобрени със Заповед № РД-09-50-1551 / 10.12.2008 г. и Заповед №РД-09-50-1306 / 10.10.2008 г.** за ПУП –ПРЗ за УПИ XVII-2912, кв.10А, в.з.”Косанин дол” от Главния арх. на Столична община;

По отношение на финансиране, обектът е самостоятелен и не е свързан с други планирани дейности, като неговото планиране и изграждане ще бъде съобразено със съществуващите мероприятия и одобрени планове в тази част на в.з.”Косанин дол”.

4. Подробна информация за разгледани алтернативи.

Инвеститорът не е разглеждал други ПИ, чиято площ и теренни характеристики да позволяват реализиране на 8 броя двуетажни жилищни сгради с транспортен достъп и съществуваща техническа инфраструктура.

УПИ I-2180, кв10б, в който ще се реализира инвестиционното предложение, е комуникативен по отношение на транспортен достъп, изградена техническа инфраструктура и наличие на природна среда с благоприятни характеристики за обитаване и отдих.

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

Площадката на инвестиционното предложение е разположена в землището на с.Панчарево, Столична община и е част от предвиденото разширение на в.з.” Косанин дол”. Площта на УПИ I-2180 е **4 004 м.кв.** Земята е земеделска – нива, десета категория Имотът граничи:

- ~ от изток – УПИ, кв.10Б – застроени със жилищни сгради;
- ~ от юг - урегулирана улица – общинска собственост;
- ~ от запад – улица обслужваща УПИ ХVII-2912, кв.10А, одобрен със Заповед №РД-09-50-1306 / 10.10.2008 г. и УПИ II-635 (застроен със жилищни сгради) - частна собственост;
- ~ от север – ПИ №2689 - частна собственост.

УПИ I-2180, кв.10б, м.”в.з.Косанин дол”, район Панчарево, е собственост „ДИВЕРИС” ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр.София, ул.”Батуня” №10, район Подуяне,

За извършване на строителството на обектите в имота, **не се предвижда усвояване на допълнителни площи. Всички дейности ще се извършват в границите на имота.** При извършване на изкопните работи, земните маси ще се насипват на **точно определено място в границите на имота** и по-късно ще се използват за вертикална планировка и оформяне на терена след приключване на строителството.

б . Описание на основните процеси (по проектни данни), капацитет.

Инвестиционното предложение е за изграждане на 8 броя двуетажни свободно стоящи жилищни сгради. ПИ № 2180, е с площ 4,004 дка. а жилищните сгради ще бъдат с обща застроена площ (ЗП) около 1 000 кв.м. (1 жил. сграда по около 120 кв.м.)

Транспортният достъп е от югоизток, от съществуваща урегулирана улица (ул.”Карачайр”) обслужваща застроени УПИ във в.з.”Косанин дол”. От същата улица ще се осъществи и инфраструктурното **захранване на жилищните сгради.** Паркирането ще бъде в границите на имота, ще има и гаражи.

Площадката на инвестиционното предложение е разположена в урбанизирана среда (в.з.”Косанин дол”), с изградена инфраструктура и няма проблеми за захранване с мрежи на техническата инфраструктура. Свързването с вода и електроенергия ще се осъществява, като продължение на съществуващите мрежи изградени във вилната зона.

Водоснабдяването на жилищните сгради се предвижда да става от водоснабдителната мрежа изградена във в.з.”Косанин дол”, чрез изграждане на водопроводно отклонение от изграден уличен водопровод (пуснат в експлоатация) преминаващ по ул.”Карачайр”, от югоизточната страна на имота.

Битовите отпадъчни води, посредством битова площадкова канализация, ще се отвеждат първоетапно в водоплътни **изгребни ями**, а по-късно в канализационната мрежа на района.

Дъждовните отпадъчни води, формирани от покрива на сградите, ще се събират и отвеждат в площадковата канализация и ще се използват оптимално за технологични нужди (измиване на площадката пред сградите, поливане и др.).

Изграждането на водопроводните и канализационни отклонения ще бъдат решени с работното проектиране.

Електроснабдяването на жилищните сгради в УПИ I-2180, ще се осъществи от кабелна мрежа Ср.Н, която е изградена във в.з.”Косанин дол”. Има становище на ЧЕЗ Разпределение България за условията за присъединяване към електрическата мрежа.

Телефонното захранване на обектите ще се извърши от БТК АД, на основание чл.173, ал.3 от ЗУТ, чл.168, ал.2, чл.170 и чл.174 от Закона за далекосъобщенията.

Жилищните сгради ще се отопляват с ток (климатици), газ и камини.

Предвижда се изграждане на слаботокови инсталации – телефонна, охранителна, сигнална и други.

По време на строителството, изветият хумусен слой ще се депонира в границите на УПИ I-2180 и в следствие ще се използва за моделиране на терена по проект за вертикална планировка и озеленяване.

Всички предвидени дейности по време на строителството ще се извършват в границите на имота.

Предвиденото застрояване е съгласно указаните параметри в Заповедта на ДАГ – СО за допускане на градоустройствена процедура. Застрояването на сградата е свободно, при спазване на нормативните отстояния от границите на имота.

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

Транспортният достъп е от югоизток, от съществуваща урегулирана улица (ул. "Карачайр") обслужваща застроени УПИ във в.з. "Косанин дол". От същата улица ще се осъществи и инфраструктурното хранване на жилищните сгради. Паркирането ще бъде в границите на имота, ще има и гаражи.

Инвестиционното предложение не предлага промяна на съществуващата пътна и улична инфраструктура.

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

Архитектурните проекти и цялата проектна документация свързана с дейностите по реализацията на инвестиционното предложение ще бъде разработена **след получаване на виза за проектиране.**

Строителството на обекта ще започне след получаване на разрешение за строеж Строителството, като организация ще се разгърне само върху територията на собствения имот на възложителя. **Не са необходими и не се предвижда ползване на допълнителни временни площадки, извън имота,** поради което няма да бъдат засегнати съседните имоти.

Всички строителни и изкопни работи ще се извършват в границите на УПИ I-2180. Не се предвижда усвояване на допълнителни площи за извършването им.

Реализацията на проекта ще стане в три основни фази:

I - фаза: Изграждане на новите жилищни сгради;

II - фаза: Изграждане на водопроводните отклонение, изгребните ями, свързване с ел.мрежи и съоръжения.

III – фаза: Озеленяване и благоустрояване на площадката.

Възложителят няма програма за закриване, възстановяване и последващо използване на обекта.

След приключване на строителните работи се предвижда възстановяване на свободните площи и тяхното озеленяване, съгласно предвижданията на проекта за озеленяване и с подходяща за района дървесна, храстова и тревна растителност.

Обектите ще влязат в експлоатация след получаване на **документи за право на ползване** (съгласно изискванията на ЗУТ и свързаните с него поднормативни актове).

9. Предлагани методи за строителство.

На площадката на УПИ I-2180, строителството е изцяло ново. Ще се изпълнят пластове от топло и хидроизолация за осигуряване на топлотехническата ефективност на сградите. При проектирането ще се спазят всички нормативни документи, действащи в момента в Република България.

Строителството ще се извършва машинно (изкопи и сглобяване на елементи) и ръчно (довършителни работи). Ще се извършва по стандартните и приетите методи в нашето законодателство и нормативи за такъв тип строителни обекти. Строителни дейности, монтаж на съоръжения, ще бъдат максимално съобразени с околната среда и щадящи природните ѝ компоненти. Ще се използват материали със съответни сертификати, гарантиращи качество на изпълнението.

Цялото строителство – на сградния фонд и техническата инфраструктура ще бъде осъществено съгласно съществуващите нормативи и изисквания за такъв тип строителство.

При изграждането на обекта ще бъдат спазвани изискванията на Наредба №2 от 22.03.2004 г. за минималните изисквания за здравословни и безопасни условия на труд. Ще се извършва строителен надзор и инвеститорски контрол за реализацията на отделните части на проекта, с оглед спазването на приетите норми за такъв тип обекти.

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

По време на строителството ще се използва суровини и материали, които ще бъдат доставяни от лицензирани фирми, притежаващи сертификат за качество и произход. Строителните материали ще се доставят от фирмата изпълнител.

Ще се използват основно следните видове природни ресурси: земя, вода, метали, дърво, кабели, изолационни материали, баластра, пясък, горива за техника, ел.енергия.

Основен природен ресурс, който ще се ползва при строителството и експлоатацията на обекта е **водата**. По време на строителните работи ще бъде в малки количества - за нуждите на строителните работници, оросяване на изкопните работи и други нужди и ще бъде доставяна на обекта с цистерни.

По време на експлоатацията ще се използва вода само за питейно-битово и противопожарно водоснабдяване от водопроводната мрежа изградена във в.з."Косанин дол". Съществуващите улични водопроводи са с достатъчен капацитет, за доставяне на необходимите водни количества за нуждите на инвестиционното предложение.

По време на строителството, изветият хумусен слой ще се **депонира в границите на имота** и впоследствие ще се използва за моделиране на терена по проект за вертикална планировка и озеленяване.

Инвестиционното предложение не предвижда по време на изграждането на обекта използване, съхранение, транспорт, производство и работа с материали, които могат да бъдат опасни за околната среда и здравето на хората, както и използване на невъзстановими или в недостатъчно количество природни ресурси.

Изграждането на предвидените жилищни сгради, **не води до замърсяване на почвата, подземните води и околната среда, тъй като са предвидени всички необходими съоръжения осигуряващи опазване на природната среда .**

11. Отпадъци, които се очаква да се генерират: видове, количества и начин на третиране.

Отпадъци по време на строителството:

Код 17 05 04 – почва и камъни.

Код 17 05 06 – изкопани земни маси.

Код 15 02 02 – филтърни материали, кърпи за изтриване и предпазни облекла.

По време на строителството ще се генерират основно строителни отпадъци (бетон, тухли, мазилки, строителни и изолационни материали, тръби, кабели и други), които ще се съхраняват в границите на УПИ I-2180 и ще бъдат извозвани на депо за строителни отпадъци по указанияте от общинските власти маршрути.

Битовите отпадъци по време на строителството и експлоатацията на обектите ще се събират в контейнери и ще се извозват от лицензирани фирми на Столична община на депо за неопасни отпадъци и/или в инсталации за третиране на битови отпадъци.

Очаква се при подготовката на строителната площадка и при самото строителство на обектите да се получат земни маси (почва и чакъли), които ще се използват за подравняване на площадката в границите на имота.

Иззетият хумусен слой ще бъде оползотворен в границите на имота за подравняване на площадката и моделиране на терена по проект за вертикална планировка и озеленяване, който ще придружава архитектурния проект.

Код 17 09 04 – смесени отпадъци от строителни материали.

Тези отпадъци, които е възможно да се получат по време на изграждане на обекта, **не са опасни** и ще се събират и извозват на определени от общинските власти места.

Отпадъци при експлоатацията на подобектите:

Код 20 01 35 – излязло от употреба електрическо и електронно оборудване.

Код 20 03 01 - смесени битови отпадъци.

На площадката ще се формират смесени битови отпадъци. Очакваното количество твърди битови отпадъци (ТБО) ще бъде около 0,1–0,2т/ден, при около 90-100 работни места. Отпадъците ще се събират в контейнери и извозват по договор с фирма по чистотата на Столична община.

Код 15 01 01 – хартиени и картонени опаковки.

Код 15 01 02 – пластмасови опаковки

Тези отпадъци представляват негодни или повредени опаковки от кашони и стоки. Опаковачните материали ще се сортират на площадките за обработка на товарите и ще се предават периодично на вторични суровини.

Хартиените, картонените и пластмасовите опаковки са с неопасни свойства. Опаковъчните материали ще се сортират на площадките за обработка на товарите. Ще се **събират разделно** и ще се предават на вторични суровини., които ще се събират и извозват от лицензирани фирми съгласно сключен договор.

В границите на УПИ I-2180, няма да се генерират производствени и опасни отпадъци. Не се предвижда допълнителна преработка (обезвреждане и/или оползотворяване) на посочените отпадъци.

12. Информация за разгледани мерки за намаляване на отрицателните въздействия върху околната среда.

Мерките за ограничаване на вредното въздействие върху околната среда ще бъдат насочени към осигуряване на безопасни и здравословни условия на труд, липса на аварийни ситуации по време на изграждането и експлоатацията на жилищните сгради, осигуряване на пожарна безопасност, спазване на хигиенните изисквания, правилно събиране, съхраняване и транспортиране на отпадъците, контрол върху количеството и състава на отпадъците и отпадъчните води.

Мерките за намаляване на отрицателните въздействия, са свързани с отделянето и съхраняването на хумусния слой при подготовката на строителната площадка, строително-изкопните работи и подходящото озеленяване на свободните от застрояване площи. По време на строителството са предвидени мерки за намаляване на отрицателните въздействия върху компонентите на околната среда и факторите, които я увреждат:

~ Поддържане чистотата на строителните площадки и оросяване при сухо време, с цел недопускане разпространяването на прахови емисии. Организирано събиране на строителните, битови и други отпадъци с цел недопускане тяхното разпиляване.

~ По време на строителството ще бъдат ангажирани строителни фирми, притежаващи строителна техника и механизация, в техническа и експлоатационна изправност, отговаряща на българските и европейските стандарт, с цел недопускане надвишаване нивата на шум за работна и околна среда, както и отделянето на газови емисии над допустимите норми.

~ При изграждането на обектите, земекопната техника и тежкотоварните машини ще бъдат измивани преди напускането на обекта, с цел ограничаване на разнасянето на кал по пътните артерии и при сухо време на прахови емисии.

~ Изготвяне на план за безопасност и здраве, както и аварийен план. Предвижда се спазване на строги изисквания по отношение на поддръжка и експлоатация, събиране и временно съхраняване на генерираните отпадъци, както по време на строителството, така и по време на експлоатацията и поддръжка на зелените площи.

При работното проектиране ще бъдат спазени нормативните изисквания на ЗУТ при разполагане на обектите, гарантиращи спазването на екологичното законодателство.

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

Инвестиционното предложение не е свързано с добив на строителни материали, добив или пренасяне на електроенергия и третиране на отпадъчни води. Третирането на отпадъчните води ще се осъществява чрез отвеждането им във водоплатни изгребни ями а по-късно в канализационната мрежа на този район от Столична община.

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

Във връзка с реализацията на инвестиционното предложение е необходимо:

- ~ Получаване на виза за проектиране от НАГ при СО;
- ~ Разрешение за дейности с отпадъци;

- ~ Издаване на разрешително за строеж от Гл. архитект на Столична община и други актове свързани със строителството на обекта, с оглед спазване на изискванията на Закона за устройство на територията и свързаните с него поднормативни актове;
- ~ Документ за въвеждане в експлоатация на обектите.

15. Замърсяване и дискомфорт на околната среда.

По време на строителството се очаква известен дискомфорт в района свързан с изграждането на строителен обект. Изграждането на жилищните сгради ще бъде свързано с извършване на изкопни, насипни строителни работи и транспорт. Ще бъдат взети необходимите мерки което да доведе до намаляване на замърсяването и създаването на дискомфорт по време на строителството. Не се предвижда използване на горивни процеси по време на строителните работи. Ще се използва основно електроенергия.

Емисионно натоварване на атмосферния въздух, различно от съществуващото, ще има само по време на строителството, главно прахови емисии, формиращи се при изкопните работи непосредствено до работните площадки. Прогнозната оценка за очакваното емисионно натоварване на атмосферния въздух в района на обектите, вследствие на тяхното изграждане, както и зоните на разпространение и обхвата на това емисионно въздействие ще бъде незначително, локално, временно и ще засегне предимно територията на работните площадки в УПИ I-2180, кв.10б, в.з."Косанин дол".

Строителните дейности, които ще се осъществяват в обхвата на **УПИ I-2180**, няма да доведат до замърсяване на почвите, водите и атмосферния въздух в района.

Площадковата канализационна система ще поеме отпадъчните битово-фекални води, дъждовните води от покривите на жилищните сгради и повърхностните води и ще се заустват в водоплътни изгребни ями.

Формираните по време на строителството и експлоатацията отпадъци ще бъдат изозвани от територията на обекта в съответствие с изискванията на Закона за управление на отпадъци.

След реализирането на обекта, не се очакват наднормени нива, по отношение на вредни физични фактори като шум, вибрации, светлинни, топлинни, електромагнитни и йонизиращи лъчения, които да предизвикат дискомфорт за околната среда.

16. Риск от инциденти

Всяко строителство крие потенциална опасност от инциденти и аварии. Рискът от инциденти, които могат да навредят на здравето на хората или на околната среда е свързан по време на строителството с риск от злополуки, а по време на експлоатацията с риск от възникване на пожари.

Строителните, монтажните и транспортните работи са свързани с шумово въздействие, локално замърсяване и запрашаване на средата.

За намаляване на риска от аварии ще бъде създадена организация на строителния процес, като всеки вид дейност ще се изпълнява от квалифицирани работници.

Собственикът на имота и възложител на проекта е задължен по време на реализацията на обектите да осигури добра организация и използване на съвременни методи в строителния процес, както и висока степен на контрол на качеството на изпълнение на строително-монтажните дейности, които да гарантират недопускане на риск от инциденти.

Рисковите фактори, които биха довели до увреждане на здравето при изграждането на жилищните сгради могат да се сведят до следните:

~ Замърсяване на атмосферния въздух и на работната среда със завишени концентрации на прах и допълнително шумово натоварване.

~ Опасност от злополуки и аварии при работа с технически неизправни машини и съоръжения.

~ Риск за здравето на работещите при неспазване на изискванията на трудовото законодателство. При осъществяване на контрол на състоянието на строителната и транспортна техника това може да се сведе до минимум или да се предотврати.

За избягване, намаляване и/или предотвратяване на рисковете от инциденти с хората и на околната среда се предвижда и ще се изисква:

~ Предвижда се изготвяне на план за безопасност и здраве, с оглед спазване на изискванията за безопасна работна среда, противопожарна безопасност, съгласно действащото в страната законодателство.

~ Строителството ще се изпълнява от строителни фирми, притежаващи строителна техника и механизация, в техническа и експлоатационна изправност, отговаряща на българските и европейските стандарти с цел недопускане надвишаване нивата на шум за работна и околна среда, както и отделянето на газови емисии.

~ Оформяне и възстановяване на нарушения терен след приключването на строителството, с подходящи за района растителни видове и в съответствие с плана за озеленяване и вертикална планировка.

Осъществяването на инвестиционното предложение не предвижда извършването на дейности и изграждането на съоръжения, които могат да доведат до инциденти, застрашаващи околната среда и човешкото здраве.

III. Местоположение на инвестиционното предложение

1. 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

УПИ I-2180, с отреждане „за жилищно строителство”, е урегулиран по имотни граници. Имотът е собственост на „ДИВЕРИС” ЕООД,

По предвижданията на ОУП/2009 г. на Столична община, **ПИ № 55419.6702.2180,** попада в **устройствена зона „Жв”** (вилна зона), с параметри на застрояване:

- | | |
|--------------------------------------|-------------|
| ~ максимална плътност на застрояване | - 25,0 %; |
| ~ максимален Кинт | - 0,8; |
| ~ минимална озеленена площ | - 60,0 %; |
| ~ кота корниз | - до 8,5 м. |

Транспортният достъп е от югоизток, от съществуваща урегулирана улица (ул. „Карачайр”) обслужваща застроени УПИ във в.з. „Косанин дол”. От същата улица ще се осъществи и инфраструктурното захранване на жилищните сгради.

Площадката на инвестиционното предложение е разположена в землището на с. Панчарево, Столична община и е част от предвиденото разширение на в.з. „Косанин дол”. Площта на УПИ I-2180 е **4 004 м.кв.** Имотът граничи:

- ~ от изток – УПИ, кв.10Б – застроени със жилищни сгради;
- ~ от юг - урегулирана улица – общинска собственост;
- ~ от запад – улица обслужваща УПИ ХVII-2912, кв.10А, одобрен със Заповед №РД-09-50-1306 / 10.10.2008 г. и УПИ II-635 (застроен със жилищни сгради) - частна собственост;
- ~ от север – ПИ №2689 - частна собственост.

Инвестиционното предложение 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-близко разположените защитени зони по смисъла на Закона за биологичното разнообразие, представляващи елементи от НЕМ до УПИ I-2180, кв.10б (образуван от ПИ №55419.6702.2180 по КККР), м.в.з. ”Косанин дол”, са както следва:

- **Защитена зона „Витоша”** за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна с идентификационен код BG0000113, обявена със Заповед № РД-763 от 28.10.2008 г. на около 1,9 км. Територията между ПП „Витоша”.

- **Лозенска планина** с код [BG0000165](#), одобрена с решение на Министерски съвет № 122 от 02 март 2007г. (публикуван в ДВ бр. 21/09.03.2007 г.), за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна на около 4,8 км.

Изграждането на жилищни сгради в УПИ I-2180, няма да промени характера и състоянието на околната среда.

Територията предмет на ПУП – ИПРЗ, е разположена в урбанизирана територия и не попада в посочените защитени зони. В обхвата на проекта и в близост до него няма чувствителни, уязвими и санитарно-охранителни зони. В близост на УПИ I-1,2,66,3,4 няма територии за опазване на обекти на културното наследство.

Районът не е регламентиран, като място за събиране на билки. Няма данни за наличие на местообитания на защитени растителни и животински видове. Не се очаква да се засегнат както пряко, така и косвено елементи от Националната екологична мрежа.

Всички предвидени дейности по време на строителството ще се извършват в рамките на УПИ I-2180. Не се предвижда усвояване на допълнителни площи от съседните имоти.

Местоположението и характерът на предвидените за реализиране обекти **не предполага наличие на трансгранично въздействие.**

Местоположението на имота, е илюстрирано върху извадка от топографска карта М 1:10 000. Приложена са скица на имота, издадени от Служба по геодезия, картография и кадастър – София - М1:1000.

2. Съществуващите ползватели на земи и приспособяването им към площадката или трасето на обекта на инвестиционното предложение и бъдещи планирани ползватели на земи.

УПИ I-2180, кв.10б е собственост на „ДИВЕРИС” ЕООД, с управител Йоанис Диверис, седалище и адрес на управление: гр.София, ул.”Батуния” №10, район Подуяне.

Инвестиционното предложение не засяга други ползватели или собственици на земи - нито в настоящия момент, нито в бъдеще.

3. Зониране или земеползване съобразно одобрени планове.

Използването на УПИ I-2180, кв.10б, е пряко свързан с инвестиционните намерения на собственика на имота, съобразени с изискванията и указаните параметри в **Разрешение № ГР-70-00-427 / 17.06.2008 г.** на Гл.арх. на СО, за допускане на устройствена процедура.

По предвижданията на ОУП/2009 г. на Столична община, ПИ № 55419.6702.2180, попада в **устройствена зона „Жв”** (вилна зона), с параметри на застрояване:

~ максимална плътност на застрояване	- 25,0 %;
~ максимален Кинт	- 0,8;
~ минимална озеленена площ	- 60,0 %;
~ кота корниз	- до 8,5 м.

Одобреният ПУП – ПРЗ е в териториален обхват на: УПИ I-2180 (образуван от ПИ с идентификатори 68134.4095.2180 по КККР на с.Панчарево), с **инвестиционно предложение за изграждане на 8 бр.двуетажни жилищни сгради.**

4. Чувствителни територии, в т.ч. чувствителни зони, уязвими зони, защитени зони, санитарно-охранителни зони и др.; Национална екологична мрежа.

Инвестиционните намерения на собственика на **УПИ I-2180, кв.106**, са за изграждане на **двуетажни жилищни сгради.**

Инвестиционното предложение не засяга елементи от НЕМ – защитени зони, защитени територии и буферни зони около защитени територии, защитени зони за опазване на дивите птици и за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна по смисъла на Закона за биологичното разнообразие. В границите на имота и в близост до него няма чувствителни, уязвими, защитени и санитарно-охранителни зони. В имота и съседните му земи няма редки и застрашени видове растителност.

В района няма известни места за наблюдение на елементите от НЕМ. След реализацията на инвестиционното предложение не се очаква замърсяване и въздействие върху компонентите на околната среда. Не се засягат защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии, планински и гористи местности, влажни зони, както и защитени територии на единични и групови паметници на културата, определени по реда на Закона за културното наследство. В границите на имота и в близост до него няма учредени санитарно-охранителни зони на водоизточници за питейни води и водоземни съоръжения. В района няма източници на минерални води за лечебни, профилактични и хигиенни нужди.

Най-близко разположените защитени зони по Директивата за местообитанията за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна са:

- **Защитена зона „Витоша”** за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна с идентификационен код BG0000113, обявена със Заповед № РД-763 от 28.10.2008 г. на около 1,9 км. Територията между ПП „Витоша”.

- **Лозенска планина** с код [BG0000165](#), одобрена с решение на Министерски съвет № 122 от 02 март 2007г. (публикуван в ДВ бр. 21/09.03.2007 г.), за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна на около 4,8 км.

Изграждането на жилищни сгради в **УПИ I-2180**, няма да промени характера и състоянието на околната среда.

4а. Качеството и регенеративната способност на природните ресурси.

Реализацията и в последствие експлоатацията на жилищните сгради, не предполага оказване на негативно въздействие върху регенеративната способност на природните ресурси в района. Проектите ще спазват изискванията за пестеливо използване на терена, добра организация на строителството и ограничаване на увреждането на ландшафта.

По време на строителството ще се използват суровини и материали от лицензирани строителни фирми - изпълнители и доставчици. Ще бъде осъществяван непрекъснат строителен надзор и инвеститорски контрол. Строителните работи не включват използване, съхранение, транспорт, производство и работа с материали, които могат да бъдат опасни за околната среда и здравето на хората.

5. Подробна информация за всички разгледани алтернативи за местоположение.

Осъществяването на инвестиционното предложение е пряко свързано с бъдещите намерения на собственика на имота – изграждане на „8 бр.двуетажни жилищни сгради”.

Избраната площадка за изграждане на жилищните сгради е с добро транспортно обслужване.

Местоположението на площадката на инвестиционното предложение е избрано като са взети предвид следните изисквания:

- Разполагане на инвестиционното предложение в имот на Възложителя.
- Съобразяване на местоположението на предвиденото застрояване с действащият подробен устройствен план на в.з.”Косанин дол”.
- Ползване на изградена инфраструктура: електроснабдяване, водоснабдяване, удобна връзка с регионалната пътна мрежа.
- Спазване на нормативните уредби по опазване на околната среда.

Алтернативи по отношение на местоположението на обекта не са разглеждани.

IV. Характеристики на потенциалното въздействие (кратко описание на възможните въздействия вследствие на реализацията на инвестиционното предложение):

1. Въздействие върху хората и тяхното здраве, земеползването, материалните активи, атмосферния въздух, атмосферата, водите, почвата, земните недра, ландшафта, природните обекти, минералното разнообразие, биологичното разнообразие и неговите елементи и защитените територии на единични и групови паметници на културата, както и очакваното въздействие от естествени и антропогенни вещества и процеси, различните видове отпадъци и техните местонахождения, рисковите енергийни източници - шумове, вибрации, радиации, както и някои генетично модифицирани организми.

Въздействие върху хората и тяхното здраве.

Реализацията на инвестиционното предложение за изграждане на „8 бр.двуетажни жилищни сгради”, не е свързано с източници на емисии застрашаващи и криещи здравни рискове и отрицателни въздействия върху хората и тяхното здраве.

Инвестиционното предложение не попада в санитарно-охранителни зони на източници за питейно-битово водоснабдяване и няма да окаже отрицателно въздействие върху водите, зоните за защита на водите и водните екосистеми при спазване на законовите изисквания. По време на строителството не се очаква шумът и емисиите от строителните машини да имат неблагоприятен здравен ефект върху населението.

В района на инвестиционното предложение няма обекти или дейности свързани с транспорт и интензивно селско стопанство. **В съседните имоти изградените обектите са за обитаване** (жилищни и вилни сгради).

Атмосферен въздух.

По време на строителството са възможни генериране на прахови емисии и шум. Не се очаква те да бъдат над допустимите норми за работна и околна среда. Въздействието ще бъде краткотрайно – по време на строителството и в рамките на работния ден, обратимо - след приключване на строителството. Може да се получат внезапни замърсявания в резултат на авария или инцидент, които ще са локални с ниска вероятност на възникване.

В периода на изграждане и експлоатация на обекта не се очаква той да замърси атмосферния въздух. Запрашаване - може да се очаква по време на изкопните работи. Това няма да окаже съществено влияние върху качеството на атмосферния въздух в района.

Експлоатацията на обекта не е свързана с емитиране на вредности над допустимите. Не се очаква изменение на качеството на атмосферния въздух по време на реализирането и експлоатацията на инвестиционното предложение.

Геоложка основа и релеф

В границите на УПИ I-2180, кв.10б, в.з.»Косанин дол» няма развити физико-геоложки явления и процеси, които да представляват опасност за бъдещите сград и съоръжения. Построяването и експлоатацията на жилищните сгради няма да окажат въздействие върху геоложката основа и релефа на района.

Повърхностни и подземни води, почви и земни недра.

Инвестиционното предложение не е свързано с добивни работи на строителни материали, които да окажат въздействие върху земните недра, както и минералното разнообразие.

Нивото на подземните грунтови води е 4-6 метра. С реализацията на ПУП не се очакват изменения в качеството и режима на повърхностните и подземни водни обекти. **Водоснабдяването за питейно-битови и ПП нужди се осъществява чрез изграждане на водопроводни отклонения от съществуващи водопроводи от водоснабдителната система на в.з.»Косанин дол», а отвеждането на отпадъчните води ще бъде във водоплътни изгребни ями.** Реализирането на инвестиционното предложение няма да има негативно въздействие върху качеството на повърхностните и подземните води в района.

Характерът на инвестиционното предложение не е свързан с промяна на вида, състава и характера на земните недра и не предвижда добив на подземни богатства. Не се очаква негативно въздействие върху почвите на площадката на инвестиционното предложение и на съседните терени.

За климатичните условия на района, в който се намира **УПИ I-2180, кв.10б**, може да се обобщи, че реализацията на инвестиционното предложение не би могло да окаже въздействие върху климата или върху режима и пространственото разпределение на стойностите на климатичните елементи на прилежащите територии.

Физични фактори.

Реализацията на инвестиционното предложение не е свързана с извършването на взривни работи. По време на експлоатацията не се предвиждат дейности, които водят до наднормен шум и вибрации, светлинни, топлинни и електромагнитни лъчение.

Ландшафтът на проучваната територия се категоризира като урбанизиран. Въздействието върху ландшафта се определя като пряко, но положително. С реализирането на инвестиционното предложение няма да се окаже отрицателно въздействие върху отделните компоненти на околната среда и следователно не се очаква такова отрицателно въздействие и върху ландшафта, характеризиращ отделните компоненти в тяхната цялост.

Биологично разнообразие и неговите елементи, защитени територии, паметници на културата.

УПИ I-2180, кв.106, е разположен в урбанизирана територия. Районът не е регламентиран като място за събиране на билки и защитени растителни видове. В разглеждания район няма защитени растителни и животински видове. С реализацията на инвестиционното предложение не се засягат защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии, планински и гористи местности, влажни зони, както и защитени територии на единични и групови паметници на културата, определени по реда на Закона за културното наследство.

Отпадъци.

Генерираните по време на строителството отпадъци ще се събират и временно съхраняват на строителната площадка до тяхното извозване на депо за строителни отпадъци. Битовите отпадъци ще се събират разделно и извозват от фирма на Столична община по събиране на отпадъците. Подробно видовете отпадъци, които ще се генерират по време на строителството и експлоатацията на обекта са описани в точка 11.

Културно наследство

В района на обекта няма исторически, археологични и архитектурни паметници, които да бъдат засегнати от строителството и експлоатацията на обекта.

Рискови енергийни източници - шум, вибрации, радиации

Експлоатацията на обекта не е свързана с шумово, вибрационно, йонизиращо или радиоактивно лъчение или други вредни емисии.

Въздействието на инвестиционното предложение върху околната среда, може да се оцени като **незначително, кратковременно, възстановимо, с малък териториален обхват и без кумулативен ефект.**

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

Площадката, върху която ще се реализира инвестиционното предложение се намира извън защитени зони от НЕМ и Натура 2000.

В близост до площадката на инвестиционното предложение няма защитени територии и обекти на културно историческото наследство. Най-близко разположените защитени зони по Директивата за местообитанията за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна са:

- **Защитена зона „Витоша”** за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна с идентификационен код BG0000113, обявена със Заповед № РД-763 от 28.10.2008 г. на около 1,9 км. Територията между ПП „Витоша”.

- **Лозенска планина**” с код [BG0000165](#), одобрена с решение на Министерски съвет № 122 от 02 март 2007г. (публикуван в ДВ бр. 21/09.03.2007 г.), за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна на около 4,8 км.

Изграждането на жилищни сгради в УПИ I-2180, няма да промени характера и състоянието на околната среда.

В границите на УПИ I-2180, кв.106 и в близост до него няма чувствителни, уязвими, защитени и санитарно-охранителни зони. В имота и съседните му земи няма редки и застрашени видове растителност и обекти на Националната екологична мрежа. Не се очаква да се засегнат както пряко, така и косвено елементи от НЕМ.

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

Очакваното въздействие от реализирането на обекта върху компонентите на околната среда се определят:

- краткотрайно,
- временно – по време на строителството;
- непряко – по време на експлоатацията – постоянно, без кумулативен ефект.

Изграждането и функционирането на обектите може да се оцени като дълготрайно, с положителен ефект, включително и по отношение на компонентите и факторите на околната градска среда.

4. Обхват на въздействието - географски район; засегнато население; населени места (наименование, вид - град, село, курортно селище, брой жители и др.).

УПИ I-2180, е разположен във в.з.”Косанин дол”, кв.106, район Панчарево. Инвестиционното предложение има малък териториален обхват и въздействието върху околната среда **има локален характер** - ограничава се в рамките на територията собственост на Инвеститора, само по време на строителството и в рамките на работния ден. Не се очаква пряко влияние върху обитателите в района.

5. Вероятност на поява на въздействието

Очакваните въздействия се определят като периодични и краткотрайни по време на строителството и експлоатацията на жилищните сгради.

Инвестиционното предложение разглежда необходимостта от мероприятия и мерки на етап проектиране, изграждане и експлоатация на обекта с цел гарантиране спазването на екологичното законодателство и **недопускане на поява на отрицателно въздействие** върху хората и околната среда. Инвестиционното предложение съдържа необходимите мерки за недопускане на отрицателно въздействие

6. Продължителност, честота и обратимост на въздействието.

Краткотрайно, с честота определяща се от продължителността на строителството. Не се очаква необратимо и отрицателно въздействие след реализацията на обекта, няма да се отделят вредности в околната среда над допустимите санитарно-хигиенни норми.

Характерът на дейността на обслужващите обекти не предполага аварийни ситуации.

7. Мерки, които е необходимо да се включат в инвестиционното предложение, свързани с предотвратяване, намаляване или компенсирание на значителните отрицателни въздействия върху околната среда.

Жилищните сгради няма да са източник на замърсители на околната среда над пределно допустимите норми. Инвестиционното предложение съдържа необходимите мерки за недопускане на здравен риск и замърсяване на околната среда, като:

- Максимално използване на изкопаните земни маси за подравняване и вертикална планировка на площадката. Депониране и използване на хумусния слой, отнет по време на строителството за оформяне на предвидените за изграждане зелени площи.
- Отвеждане на отпадните води във водоплътни изгребни ями.
- Събиране и своевременно извозване на битови отпадъци
- Спазване на всички изисквания, ограничения и забрани на действащите закони и поднормативни актове.

При осъществяване на инвестиционното предложение, проекта трябва да съдържа необходимите мерки за недопускане на здравен риск и замърсяване на околната среда, по съществените от тях са:

- Всички процеси при подготовката на площадката за строителство да се извършат съгласно комплексните трудови норми за строителство, норми за безопасност на труда и нормите за опазване на околната среда.
- Организирано събиране на строителни и битови отпадъци с цел недопускане тяхното разпиляване и своевременното им извозване.
- Спазване на всички изисквания, ограничения и забрани на действащите закони и поднормативни актове.

8. Трансграничен характер на въздействията.

Местоположението на имота, където ще се реализира инвестиционното предложение е далеч от държавните граници. **Няма източници на емисии и обстоятелства за трансграничния им пренос.**

Приложения към преписка № 1207/31.01.2018 г.:

1. Схема за местоположение на обекта ;
2. Извадка от ОУП /2009 г. на Столична община;
3. Скица на ПИ с идентификатор № 55419.6702.2180, издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър - София,
4. Документ за собственост: н.а. №198 от 29.11.2007 г., т.V, рег.№ 7878, д.№877;
5. Разрешение № ГР-70-00-429 / 17.06.2008 г. на Гл.архитект на Столична община, за допускане на устройствена процедура за изработване на ПУП – ПРЗ
6. Заповед № РД-09-50-1551 / 10.12.2008 г. на Главния арх. на Столична община за одобрен ПУП – ПРЗ за УПИ I-2180, кв.10Б, в.з."Косанин дол".
7. Одобрен ПУП – ПРЗ за УПИ I-2180, кв.10Б, в.з."Косанин дол", с.Панчарево;
8. Данни за предварително проучване от „Софийска вода” АД;
9. Съгласуван ПУП – ПРЗ от „ЧЕЗ Разпределение България” ЕАД;
10. **Копие от Обява и Уведомление до Кмета на район Панчарево – СО;**
11. Пълномощно.

м.февруари, 2018 г.

С уважение, упълномощено лице:

(Калин Митов)

