

Приложение № 5 към чл. 4, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка на въздействието върху околната среда



ДО

ДИРЕКТОРА НА РИОСВ – СОФИЯ

УВЕДОМЛЕНИЕ
за инвестиционно предложение

от – „ЧАП ИНВЕСТ“ ЕООД

УВАЖАЕМИ Г-ЖО ДИРЕКТОР,

Уведомяваме Ви, че „ЧАП ИНВЕСТ“ ЕООД, има следното инвестиционно предложение:

Изграждане на „НИСКОЕТАЖНА, СВОБОДНОСТОЯЩА ЖИЛИЩНА СГРАДА С ИЗГРЕБНА ЯМА В УПИ IV – 48, КВАРТАЛ 42, МЕСТНОСТ „В. З. КЛИСУРА – ЛАПОВЕЦ“, ПИ С ИДЕНТИФИКАТОР 37280.2136.137, РАЙОН „БАНКЯ“ - СО.

ХАРАКТЕРИСТИКА НА ИНВЕСТИЦИОННОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

За инвестиционно предложение

1. Резюме на предложението:

Предвижда се изграждане на един брой нискоетажна, свободностояща жилищна сграда с изгребна яма в УПИ IV – 48, квартал 42, местност „в. з. Клисура – Лаповец“, ПИ с идентификатор 37280.2136.137, район „Банкя“ - СО.

Сградата ще бъде с два надземни етажа и стълбищна клетка

▪ устройствена зона и норми за приложение на застрояването

Проектът е съобразен с действащата у нас нормативна база по устройство на територията, както и с всички нормативни актове свързани с противопожарни, санитарно-хигиенни, опазване и възстановяване на околната среда и други изисквания. При изготвяне на проекта са спазени всички изисквания на Закона за устройството и застрояването на Столичната община в сила, Закона за Устройство на Територията, Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, Наредба № Из - 1971 за СТПНОБ, Наредба №РД-02-20-2 от 26.01.2021 г. за определяне на изискванията за достъпност и универсален дизайн на елементите на достъпната среда в урбанизираната територия и на сградите и съоръженията, Наредба №РД-02-20-2 от 20.12.2017 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии, действащите Общи Устройствени Планове.

▪ устройствена зона и норми за приложение на застрояването

Настоящият проект е съобразен с издадената Виза за проектиране от Главен архитект на район „Банкя“, която е извадка от действащият подробен устройствен план приет с Решение № 772 на СОС от 04.12.2014 година. Според него УПИ IV – 48, (ПИ 37280.2136.137), попада изцяло в устройствена зона „ЖмЗ“ (жилищна зона за малкоетажно застрояване). В тази устройствена зона с плана са формирани 9 жилищни квартала със 79 броя УПИ, в които са ситуирани петна за 113 двуетажни жилищни сгради. Отредени са самостоятелни УПИ за 4 ТП и 5 броя УПИ за малки квартални градинки. Планът (ПУП – ПРЗ) е съгласуван с РИОСВ – София с Решение № СО – 37 – ЕО/2014 г. Съгласно Закона за устройството и застрояването на Столичната община в сила от 28.01.2007 г., имотът е със следните устройствени параметри:

✓ Максимална плътност на застрояване:

20%

- ✓ Максимален Коефициент на интензивност Кинт: 0.5
- ✓ Минимална плътност на озеленяване: 70%
- ✓ Максимална височина на застрояване: 7 м
- ✓ вид на застрояване; сградата предмет на проекта е жилищна.

▪ начин на застрояване

Сградата предмет на проекта е със свободно застрояване.

▪ характер на застрояване

Характерът на застрояване е ниско застрояване с максимална височина 7 метра.

▪ етажност на застрояване

Сградата е съобразена с денivelацията на терена и е двуетажна.

▪ ограничителни линии на застрояване

С Подробния устройствен план приет с Решение № 772 на СОС от 04.12.2014 година са изследвани отстоянията към страничните регулационни линии и през улици, като са спазени ограничителните линии съгласно нормите за застрояване.

▪ комплексно застрояване

Имотът не се намира в устройствена зона с преобладаващо комплексно застрояване - Жк.

▪ намалени отстояния

Не се предвижда установяването на намалени отстояния по чл. 36 от ЗУТ.

▪ дълбочина на застрояване

Сградата представлява правоъгълен в план обем. Дълбочината на застрояване е съобразена с визата за проектиране и не надвишават допустимите нормативи.

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

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:

За изпълнение на строежа ще се използват съвременни висококачествени строителни материали, системи и технологии. С цел пестене на природните ресурси и намаляване на въглеродния отпечатък на сградата, приоритетно ще се използват строителни материали с висок процент на рециклирани суровини в състава им. По същите причини ще се предпочитат местни материали, което ще намали вредните емисии от строителния процес.

▪ конструкции

Конструктивната схема на сградата ще е скелетно - безгредова, изпълнена по утвърдени методи от монолитен стоманобетон. Гредите ще са с дебелината на плочите, което намалява разходите за кофраж и дава гъвкавост при провеждането на плановата композиция. С цел покриване на нормативите за осигуряване на сградата при земетръс ще са предвидени стоманобетонни шайби, като техните места са проверени от специализиран софтуер, предлагащ симулация на статическия модел. Покривът ще бъде скатен, с изпълнение от дървена носеща конструкция и покритие от керамични керемиди. Междусията и техните разстояния са определени от функционалното решение на бъдещата сграда и са оптимизирани с цел икономичност на разходите и лекота на изпълнението. Фундирането ще бъде върху обща фундаментна плоча, като са усилены местата, в които колоните предават тежестта върху основата.

▪ груб строеж

Стените под нивото на проектния терен ще са стоманобетонни, армирани като шайби. За защитата им от почвените и атмосферни води е предвидена цялостна система за хидро и топлоизолация с необходимите слоеве и технология на полагане. Външните ограждащи стени на

надземните нива ще се изпълняват със зидария от керамични тела с вертикални кухини с дебелина 25 сантиметра по системата Porotherm на Винербергер. Със същата система и материали ще се изпълняват и вътрешните преградни стени, като дебелината им ще бъде 25 и 12 сантиметра, в зависимост от изискванията, проектното решение и връзката им с конструктивните елементи.

▪ **довършителни работи**

Стени

- ✓ Вътрешни преградни стени от керамични блокчета с вертикални кухини и дебелина 25 см;
- ✓ Вътрешни преградни стени от керамични блокчета с вертикални кухини и дебелина 12 см;
- ✓ Предстенни обшивки от влагоустойчив гипсокартон – в бани и мокри помещения;
- ✓ Щендерни стени по система и покрити с гипсокартон за вътрешни преграждания.

Тавани

- ✓ Гипсова шпакловка и латекс до 2 ръце;
- ✓ Окачени тавани по система;
- ✓ Окачени тавани с висока влагоустойчивост за мокрите помещения;
- ✓ Варо-циментова мазилка и фасаген за тераси и балкони.

Подове

- ✓ Плочи от гранит и гранитогрес за общите части, балконите и терасите;
- ✓ Плочи от теракота за мокрите помещения;
- ✓ Настилки от паркет и ламинат за останалите помещения.

Дограми

- ✓ Дървени таблени врати;
- ✓ Метални врати с EI 90 за отделяне на апартаменти с достъп директно от стълбището;
- ✓ Врати с профили от алуминий и PVC за врати на санитарни помещения;
- ✓ Фасадната дограма се предвижда да бъде от PVC профили, с троен стъклопакет, петкамерна. Конкретният профил и цвят на дограмата, както и вида на стъклата са предмет на уточняване с Възложителя при поръчка.

Топлоизолационни материали

- ✓ За контактна фасада върху тухлен зид – минерална вата, 15 см;
- ✓ В зоната на цокъла – XPS, 15 см;
- ✓ По еркери под отопляеми помещения– минерална вата, 15 см, положен под стоманобетонната плоча;
- ✓ при балкони – XPS, 5 см от горната и минерална вата, 5 см от долната страна на бетонната конзола;
- ✓ по бордове на покриви и покривни тераси – минерална вата, 15 см – от външната страна на борда и XPS, 5 см – от страната на покрива;
- ✓ по зидани коминни тела на покрива – XPS, 5 см.

покривни материали и системи

- ✓ Покрити с керемиди в система съгласно технологично решение на производител;
- ✓ Топлоизолация върху плочата – два пласта минерална вата с различна плътност;
- ✓ Шапки от ламарина с PVC покритие по бордове и комини.

фасадни обработки

- ✓ Топлоизолационна система дюбелирана и армирана с мрежа и хастар;
- ✓ Минерална мазилка с различни цветове и зърнометрия;
- ✓ Гранит и/или силикатна мозайка при цокъла и първия надземен етаж;
- ✓ Метални и стъклени парапети на терасите.

Захранването на сградата с вода ще се осъществи от един брой собствен водоизточник с дълбочина 75 м.

Осигуряването на необходимото противопожарно водно количество за външно пожарогасене ще се осъществи от пожарен хидрант на проектния уличен водопровод.

- На обекта няма да се извършват взривни работи.
- Няма да се извършват дейности и да се използват съоръжения, в които се очаква да са налични опасни вещества от приложение № 3 към ЗООС.

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:

Инвестиционното предложение няма връзка с други съществуващи и одобрени планове или други дейности.

4. Местоположение:

Жилищната сграда се намира в УПИ IV – 48, квартал 42, местност „в. з. Кписура – Лаловец“, ПИ с идентификатор 37280.2136.137, район „Банкя“ - СО. За обектите в сградата не се нормират отстоянията до обекти подлежащи на здравна защита.

Имотът е с лице на една улица, която се намира между ОТ 308 и ОТ 310. Преди изработването на техническия проект е направено геодезично заснемане на място, целта на което е да се установи наличието или в случая липсата на значима и трайна растителност, денивелацията на терена и имотните граници. Имотът е със значителна денивелация. Падът на терена е на север – юг, а разликата в нивата е над 2 метра. Изготвен е проект за вертикална планировка и е дадено решение за надлъжните наклони и настилки в контактните зони към улиците и вътрешния двор. Достъпът до сградата е решен на ниво терен на кота ± 0.00 и е осигурен достъпен маршрут. Запазени са теренните коти в контактната зона на уличната регулация. Сградата, сондажът и изгребната яма попадат изцяло в границите на урегулирания поземлен имот.



(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)

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

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

По време на строителството ще се използват:

- готови строителни материали
- готови конструктивни елементи за ВиК и Ел съоръжения.

Предвижда се ползване на вода от собствен водоизточник. Задоволяването на работниците с питейна вода ще става с бутилирана минерална вода, за мокрите процеси при строителството с водоноска.

6. Очаквани вещества, които ще бъдат емитирани от дейността, в т.ч. приоритетни и/или опасни, при които се осъществява или е възможен контакт с води:

Не се очаква

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

Не се очаква

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

При осъществяването на инвестиционното намерение се очаква отделяне на смесени строителни отпадъци от използваните строителни материали:

- отпадъци от метали (код 1704-11) -генерират се от оборудването и механичните части;

- отпадъци от опаковки (код 1501-01, 02, 06) - от работниците и от обслужващия персонал на транспортната и строителна техника. Не се очаква генерирането на значителни обеми отпадъци, поради неголемия брой работещи

Строителните отпадъци, които ще се генерират по време на строителството, изискват специален контрол по тяхното събиране и извозване. Генерираните от обекта строителни отпадъци ще се събират и съхраняват разделно по вид на строителната площадка, на специално обособена площ, в рамките на имота, до натрупване на подходящо за извозване количество. Предаването на строителните отпадъци за последващо оползотворяване ще се извършва въз основа на писмен договор с лица, притежаващи разрешение, комплексно разрешително или регистрационен документ по чл.35 от ЗУО, за съответната дейност и площадка за отпадъци със съответния код, съгласно Наредба №2/2014г. за класификация на отпадъците.

Отпадъци по време на експлоатация - това са предимно отпадъци от опаковки от живеещите в сградата, които ще бъдат предадени в обществен контейнер, съгласно по схемата за сметоизвозване на район „Банкя“.

9. Отпадни води:

Отпадните води по време на експлоатация ще имат битов характер и ще се заустват в безотточен резервоар, собствениците ще сключат договор със специализиран транспорт за отвеждането им за пречистване от Оператора в най-близката ПСОВ .

(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.)

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

Не се очаква

(в случаите по чл. 99б от 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)

I. Моля да ни информирате за необходимите действия, които трябва да предприемем, по реда на глава шеста от ЗООС.

Моля на основание чл. 93, ал. 9, т. 1 от ЗООС да се проведе задължителна ОВОС, без да се извършва преценка.

II. Друга информация (не е задължително за попълване)

Моля да бъде допуснато извършването само на ОВОС (в случаите по чл. 91, ал. 2 от ЗООС, когато за инвестиционно предложение, включено в приложение № 1 или в приложение № 2 към ЗООС, се изисква и изготвянето на самостоятелен план или програма по чл. 85, ал. 1 и 2 от ЗООС) поради следните основания (мотиви):

.....
.....

Прилагам:

① Документи, доказващи обявяване на инвестиционното предложение на интернет страницата на възложителя, ако има такава, и чрез средствата за масово осведомяване или по друг подходящ начин съгласно изискванията на чл. 95, ал. 1 от ЗООС.

② Документи, удостоверяващи по реда на специален закон, нормативен или административен акт права за инициране или кандидатстване за одобряване на инвестиционно предложение.

3. Други документи по преценка на уведомятеля:

3.1. допълнителна информация/документация, поясняваща инвестиционното предложение;

3.2. картен материал, схема, снимков материал в подходящ мащаб.

④ Електронен носител - 1 бр.

⑤ ☒ Желая писмото за определяне на необходимите действия да бъде издадено в електронна форма и изпратено на посочения адрес на електронна поща.

⑥ ☒ Желая да получавам електронна кореспонденция във връзка с предоставяната услуга на посочения от мен адрес на електронна поща.

7. ☐ Желая писмото за определяне на необходимите действия да бъде получено чрез лицензиран пощенски оператор.

Дата: 24.06.2025

Уведомятел:

(подпис)