

Приложение № 2 към чл. 6

(Изм. - ДВ, бр. 3 от 2006 г., изм. и доп. - ДВ, бр. 3 от 2011 г., изм. и доп. - ДВ, бр. 12 от 2016 г., в сила от 12.02.2016 г., изм. - ДВ, бр. 3 от 2018 г., изм. - ДВ, бр. 31 от 2019 г., в сила от 12.04.2019 г.)

## ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕЦЕНЯВАНЕ НА НЕОБХОДИМОСТТА ОТ ОВОС

### I. Информация за контакт с възложителя:

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

“НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ДИВЕЛЪПМЪНТС“ ЕООД, ЕИК 204770872, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Оборище, ул. „Бачо Киро“ № 26-28, бл. Бизнес парк "Платинум" , с управители: Майрън Джейкобсън и Ори Нив

2. Пълен пощенски адрес: гр. София, район Оборище, ул. „Бачо Киро“ № 26-28, бл. Бизнес парк "Платинум"

Пълен пощенски адрес за кореспонденция: гр. София, ул. Николай Хайтов 34, ет. 1

3. Телефон, факс и e-mail: 0877 51 08 75, branimira.ivanova@ip-arch.com

4. Лице за контакти: Бранимира Иванова

### 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;

Настоящата информация за инвестиционно намерение предвижда изграждане на:

**ЗАТВОРЕН КОМПЛЕКС ОТ РЕДОВИ, ДВУФАМИЛНИ И ЕДНОФАМИЛНИ ЖИЛИЩНИ СГРАДИ И ЖИЛИЩНИ БЛОКОВЕ „РИВЪР ПАРК“ И ДОПЪЛВАЩО ЗАСТРОЯВАНЕ – ПСОВ И ТРАФОПОСТОВЕ В УПИ XIV – 610, 611, 613, 618, 619, 628, 647, 657, 712, КВ.32А, М. КВ. СИМЕОНОВО, РАЙОН ВИТОША, СТОЛИЧНА ОБЩИНА**

Инвестиционното намерение, предвижда изграждането на затворен комплекс от жилищни сгради, предназначени за постоянно обитаване, проектирани съобразно действащите норми по устройство на територията относно границите на застрояване, отстоянията спрямо съседни урегулирани поземлени имоти, поземлени имоти разположени през улица и общите технически и градоустройствени параметри по ЗУТ и Наредба №7 от 2004 г.

Имотът попада в специфичната зона ЖМ 3\* с максимална етажност - 2 етажа и съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУСО максимална кота било - 8,5м.

В имота има съществуващо застрояване от 121 жилищни сгради, които са в различни етапи на завършеност. Предвижда се разрушаване на всички сгради, във връзка с което са изготвени ПУСО и ПБЗ, които са съгласувани с КАТ и ОБД.

Изграждането на инвестиционното намерение е предвидено за реализация на три отделни етапа, които ще бъдат изпълнени последователно.

Общият брой на жилищните сгради ще бъде 352, разделени по етапи както следва:

- Етап I – 110 бр.;
- Етап II – 129 бр.;
- Етап III – 113 бр.;

### **Информация за Пречиствателна станция за отпадни води (ПСОВ) :**

Инвестиционното предложение предвижда и изграждане на Пречиствателна станция за смесени отпадъчни води, формирани на територията на комплекса.

Технологичната схема на ЛПСОВ ще включва:

- Входяща помпена станция с кошова решетка за груби отпадъци, Фина решетка с автоматично почистване;
- Изравнител;
- Биобасейн;
- Мембранен биореактор (MBR);
- Силоз за утайки;
- Буферен резервоар за пречистена отпадъчна вода.

Предвидено е критичното оборудване да бъде резервирано.

Предимствата на предлаганата технология са следните:

- Компактен дизайн;
- В хигиенно отношение - съвършен процес /без бактерии без миризми/;
- Минимални разходи за поддръжка и експлоатация;
- Предвиденото машинно-технологично оборудване ще бъде на водещи европейски производители с доказано качество и реноме, както и с възможност за бърза реакция в случай на необходимост - дефект, повреда, обслужване.

Координати на точката на заустване

- Координатна система БГС2005: X=4722740.898 Y=323539.543
- Географски координати: 42°37'11.65"N 23°20'55.55"E

Пречистените отпадъчни води ще заустват в преминаващата от изток р. Стара река, която граничи с УПИ XIV – 610, 611, 613, 618, 619, 628, 647, 657, 712.

Капацитетът на ПСОВ ще бъде 1465 Еквивалент жители;

## СНИМКА 1:



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

За имота има издадени следните документи:

- виза за проектиране на 18.03.2019 г. от Главният архитект на район Витоша;
- изходни данни от Софийска вода на 22.06.2018 г.;
- предварителен договор и споразумение с ЧЕЗ Разпределение на 24.04.2019 г.;
- становище на Директора на РИОСВ София с изх. № 6204-3770/ 01.07.2019 г., според което е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за Околната среда.

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

Природни ресурси които ще се използват по време на строителството са вода и земята, върху която ще се изгради комплекса. Ще се използва минимално количество инертни материали (пясък, чакъл) и енергийни ресурси (електроенергия и вода). Иззетия хумус ще се използва за рекултивация и моделиране на терена и при озеленителните мероприятия. Излишните

количества ще се депортират на указаните места.

Инвестиционното предложение не е свързано с добив на подземни богатства.

По време на строителният процес ще се използват съвременни висококачествени строителни материали, които ще се доставят от фирми, специализирани в производството им.

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

Част от изкопните земни маси генерирани при строителството ще се използват за обратни насипи и моделиране на терена. Негодните за обратен насип и смесените отпадъци от строителството ще бъдат временно съхранявани и транспортирани до най - близкото депо и ще бъдат третирани съобразно изискванията на Закон за управление на отпадъците.

По време на строителния процес няма да се генерират вредни отпадъци.

За отвеждане на отпадъчните води се предвижда изграждане на канализационна мрежа, която да отведе отпадъчните води до новопроектираната ПСОВ. Пречистените отпадъчни води ще се събират в буферен резервоар от където помпено хидрофорна уредба ще захранва поливна система изградена от полиетиленови тръби, обслужваща същият имот, който формира притока на отпадъчните води. При липса на нужда от вода за поливни нужди излишните пречистени води ще се заустват в р. Стара река . Реката граничи с УПИ XIV – 610, 611, 613, 618, 619, 628, 647, 657, 712.

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

Дейностите, които ще се извършват по време на строителството и експлоатацията на обекта не предполагат отделяне на вредности в околната среда - въздух, почви, води и климат и др.

Дейностите не са свързани с нива на шум над нормативните гранични стойности. Не се очакват и други физични вредности.

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

Дейностите, които ще се извършват по време на строителството и експлоатацията на обекта не крият риск от големи аварии или бедствия.

**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.**

Не се очакват рискове за човешкото здраве и неблагоприятни въздействия върху факторите на жизнената среда.

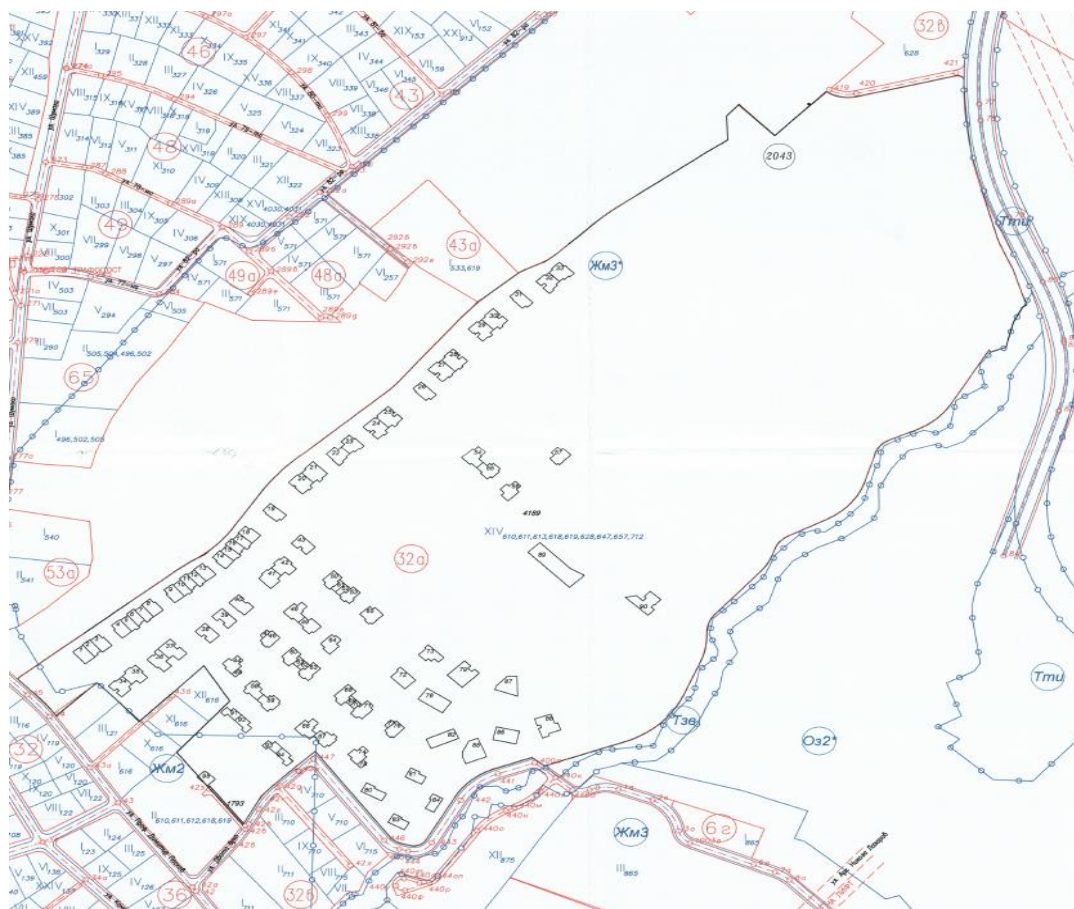
Ще се предприемат всички необходими мерки за недопускане на инциденти по време на строителството или експлоатацията на обекта.

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

Инвестиционното намерение ще се реализира в УПИ XIV – 610, 611, 613, 618, 619, 628, 647, 657, 712, КВ.32А, М. КВ. СИМЕОНОВО, РАЙОН ВИТОША, СТОЛИЧНА ОБЩИНА.

Имотът е собственост на **“НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ДИВЕЛЪПМЪНТС“ ЕООД**, ЕИК 204770872, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Оборище, ул. „Бачо Киро“ № 26-28, бл. Бизнес парк "Платинум" , с управители: МайрЪн Джейкобсън и Ори Нив

## Снимка №1



Всички строителни и изкопни работи ще се извършват в границите на урегулирания поземлен имот, като не се предвижда усвояване на допълнителни площадки за извършването им.

### **03. 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.**

Обектът няма да генерира вредни емисии за околната среда над обичайните за такъв вид обекти. Дейността не предвижда и не крие опасност от замърсяване на околната среда. Новата пристройка към съществуващата сграда ще се ситуира в рамките на петното, ограничено от застроителните линии, съгласно действащия ПУП.

Предназначението на имота е за жилищно строителство.

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

Достъпът до обекта ще се осъществява от общински път, тангирац по североизточната граница на имота. Предвижда се допълнителен вход/ изход към обекта от югозападната част на имота, откъм ул. Проф. Димитър Пасков.

Ще се проектира и вътрешна улична мрежа със споделено пешеходно и автомобилно движение.

Ще се осигури удобен и бърз достъп до всяка жилищна единица, с минимум 2 места за паркиране към нея.

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

Обектът ще се изгради на три етапа.

Общият брой на жилищните сгради, които ще се изграждат е 352, разделени по етапи както следва:

- Етап I – 110 бр.;
- Етап II – 129 бр.;
- Етап III – 113 бр.;

Очакваната продължителност на строителството за момента не може да се конкретизира. Всички строителни и изкопни работи ще се извършват в границите на урегулирания поземлен имот, като не се предвижда усвояване на допълнителни площадки за извършването им.

**6. Предлагани методи за строителство.**

По време на строителния процес ще се използват съвременни висококачествени строителни материали, които ще се доставят от фирми, специализирани в производството им.

Ще се извършват строителни дейности и монтаж на съоръжения, които ще бъдат максимално съобразени с околната среда и щадящи природните и компоненти. Ще се използват материали със съответните сертификати, гарантиращи качеството на изпълнение.

**7. Доказване на необходимостта от инвестиционното предложение.**

Настоящата информация обхваща следното инвестиционно намерение, а именно изграждане на:

**ЗАТВОРЕН КОМПЛЕКС ОТ РЕДОВИ, ДВУФАМИЛНИ И ЕДНОФАМИЛНИ ЖИЛИЩНИ СГРАДИ И ЖИЛИЩНИ БЛОКОВЕ „РИВЪР ПАРК“ И ДОПЪЛВАЩО ЗАСТРОЯВАНЕ – ПСОВ И ТРАФОПОСТОВЕ В УПИ XIV – 610, 611, 613, 618, 619, 628, 647, 657, 712, КВ.32А, М. КВ. СИМЕОНОВО, РАЙОН ВИТОША, СТОЛИЧНА ОБЩИНА**

Имотът попада в устройствена зона ЖМ 3\* със следните градоустройствени показатели:

- Максимален КИНТ – 0,3
- максимална плътност на застрояване – 15 %
- минимална озеленена площ – 75 %

Отреждането за имота и дейностите, които ще се извършват в него са съвместими с дейностите, разрешени в устройствената зона.

**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.**

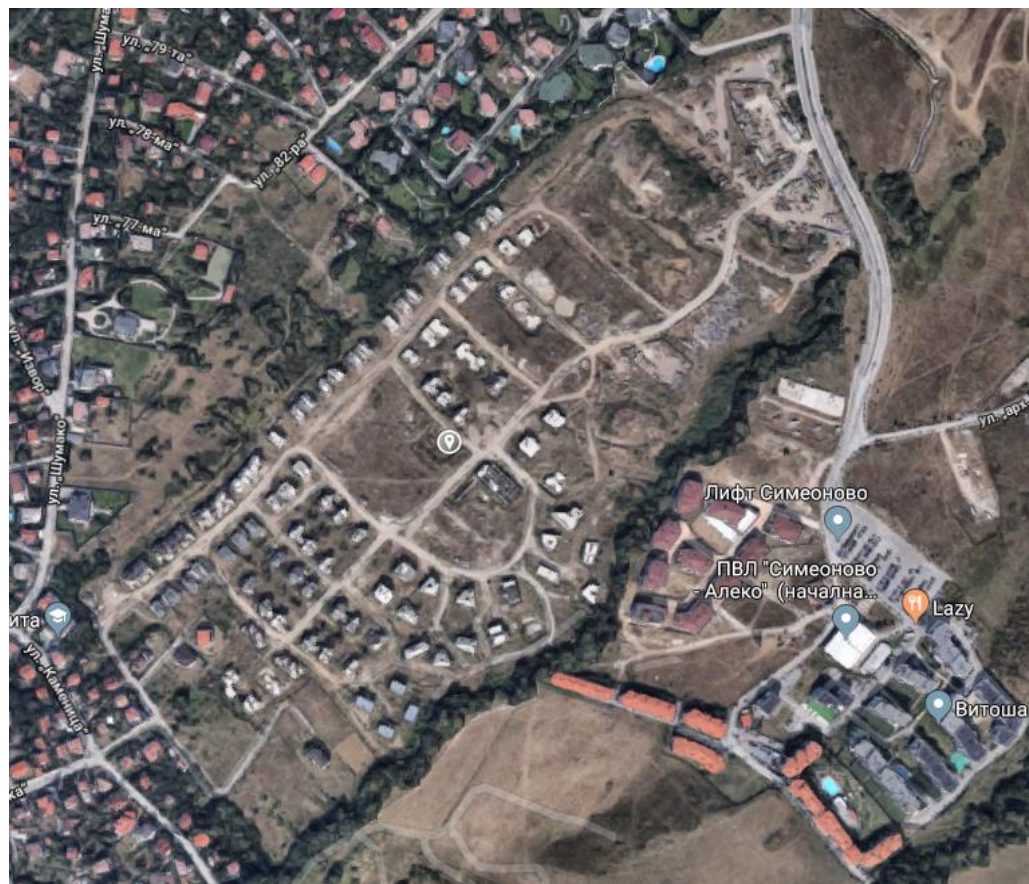
Инвестиционното намерение ще се реализира в УПИ XIV – 610, 611, 613, 618, 619, 628, 647, 657, 712, КВ.32А, М. КВ. СИМЕОНОВО, РАЙОН ВИТОША, СТОЛИЧНА ОБЩИНА.

Инвестиционното намерение не се намира в близост до обекти от Националната екологична мрежа и няма да навреди на здравето на хората.

Територията, предмет на настоящото инвестиционно намерение не попада в границите на

защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии. Тя не попада и в границите на защитени зони от Европейската екологична мрежа „Натура 2000“.

#### Снимка №1



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

В границите на урегулирания поземлен имот няма данни за други собственици или земеползватели освен възложителя, а именно **“НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ДИВЕЛЪПМЪНТС“ ЕООД.**

#### 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.

Реализирането на инвестиционното намерение няма да засегне съществуващи чувствителни територии. Не се намира в близост до водоизточниците на минерални и лечебни води, и в близост до обекти от Националната екологична мрежа.

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

**Електрозахранване:** Електрозахранването на жилищния комплекс и ПСОВ ще се осъществи от новоизградени трафопостове, които ще се разположат в границите на УПИ XIV – 610, 611, 613, 618, 619, 628, 647, 657, 712. За обекта има сключен предварителен договор с ЧЕЗ Разпределение България ЕАД и допълнително споразумение към него, според, което захранването на обекта ще се осъществи на три етапа:

- Първи етап – 1700 kW
- Втори етап – 1800 kW
- Трети етап – 1500 kW

**Отвеждане на отпадъчни води:** За отвеждане на отпадъчните води се предвижда изграждане на канализационна мрежа, която да отведе отпадъчните води до новопроектираната ПСОВ. Пречистените отпадъчни води ще се събират в буферен резервоар от където помпено хидрофорна уредба ще захранва поливна система изградена от полиетиленови тръби, обслужваща същият имот, който формира притока на отпадъчните води. При липса на нужда от вода за поливни нужди излишните пречистени води ще се заустват в р. Стара река . Реката граничи с УПИ XIV – 610, 611, 613, 618, 619, 628, 647, 657, 712.

**Транспортен достъп:** Достъпът до обекта ще се осъществява от общински път, тангиращ по североизточната граница на имота. Предвижда се допълнителен вход/ изход към обекта от югозападната част на имота, откъм ул. Проф. Димитър Пасков.

Ще се проектира и вътрешна улична мрежа със споделено пешеходно и автомобилно движение.

Ще се осигури удобен и бърз достъп до всяка жилищна единица, с минимум 2 места за паркиране към нея.

**Отопление:** Предвижда се отоплението да бъде с газ. За всяко жилище ще се проектира самостоятелна водно-помпена отоплителна инсталация. Топлозахранването ще се осигури от газови кондензни котли.

Ще се предвидят всички мерки за постигане на висока енергийна ефективност.

Захранването на обекта с газ ще се осъществи от две точки на присъединяване – една от югозапад и една от североизток.

**Водоснабдяване:** Водоснабдяването на обекта ще се осъществи чрез два броя сградни водопроводни отклонения от съществуващи водопроводи.

Не се предвижда използване на взрив и добив на строителни материали

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

За реализиране на инвестиционното намерение е необходимо да бъде издадено разрешение за строеж от Главния Архитект на Район Витоша – 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;**



В границите на урегулирания поземлен имот няма данни за други собственици или земеползватели освен възложителя, а именно **“НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ДИВЕЛЪПМЪНТС“** ЕООД.

**2. мочурища, крайречни области, речни устия;**

Инвестиционното намерение не се намира в близост до мочурища, крайречни области, речни устия и не би оказало отрицателно въздействие върху екологичните характеристики на географския район.

**3. крайбрежни зони и морска околна среда;**

Инвестиционното намерение не се намира в близост до крайбрежни зони и морска околна среда и не би оказало отрицателно въздействие върху екологичните характеристики на географския район.

**4. планински и горски райони;**

Инвестиционното намерение не се намира в близост до защитени планински и горски райони;

**5. защитени със закон територии;**

Инвестиционното намерение не се намира в близост до защитени със закон територии.

**6. засегнати елементи от Националната екологична мрежа;**

Инвестиционното намерение не се намира в близост до обекти от Националната екологична мрежа.

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

Инвестиционното намерение не се намира в близост до обекти с историческа, културна или археологическа стойност.

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

Инвестиционното намерение не се намира в близост до обекти със специфичен санитарен статут или подлежащи на здравна защита. Няма да окаже вредно влияние върху здравето на хората.

**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.**

Процесите на изграждане и експлоатация на обекта ще бъдат съобразени с всички действащи в Република България и Европейския съюз норми, изисквания и стандарти. Не се предвиждат и негативни последици по отношение на околната среда - почви, води, климат, биологично разнообразие, физични фактори на средата.

**Въздействие върху компонентите на околната среда:**

**а) Атмосферен въздух и атмосфера**

При реализиране на инвестиционното предложение се очаква временно незначително

въздействие върху околната среда по време на строителството, вследствие работата на извънпътно - строителни машини. Въздействието ще е временно, локално и ще бъде преустановено след приключване на строителните работи.

По време на експлоатацията въздействие върху компонента атмосферен въздух ще се очаква единствено от влизачи и излизачи превозни средства. Въздействието ще е целодневно.

При спазване на изискванията за ОВ инсталацията състоянието на въздуха в района, както и в работната зона ще бъде в допустимите санитарни норми т.е. обектът не следва да оказва негативно въздействие върху околната среда по компонент въздух.

Въздействието от експлоатацията на обекта върху качествата на атмосферния въздух и приземния атмосферен слой ще е незначително.

## **б) Води**

**Водоснабдяване:** Водоснабдяването на обекта ще се осъществи чрез два броя сградни водопроводни отклонения от съществуващи водопроводи.

**Отвеждане на отпадъчни води:** За отвеждане на отпадъчните води се предвижда изграждане на канализационна мрежа, която да отведе отпадъчните води до новопроектираната ПСОВ. Пречистените отпадъчни води ще се събират в буферен резервоар от където помпено хидрофорна уредба ще захранва поливна система изградена от полиетиленови тръби, обслужваща същият имот, който формира притока на отпадъчните води. При липса на нужда от вода за поливни нужди излишните пречистени води ще се заустват в р. Стара река . Реката граничи с УПИ XIV – 610, 611, 613, 618, 619, 628, 647, 657, 712.

## **в) Почва и земни недра**

Не се очаква негативно въздействие върху почвите. Изкопаният хумус ще се съхранява в границите на имота или ще се предава за съхранение на площадка като част от него ще се използва за рекултивация и моделиране на терена при озеленителните работи, ако е необходимо.

Изкопаните земни маси – ще се използват за обратни насипи.

## **г) Ландшафт и природни обекти**

Подборът на растителността и озеленяването ще бъде съобразени с климатичните особености на района и съответната зона.

## **д) Биологично разнообразие**

Строителството и експлоатацията на обекта няма да окажат въздействие върху растителния и животински свят в района и върху защитени природни територии.

На площадката на обекта и в близост до нея не са известни находища и местообитания на редки и защитени видове. Районът не попада в чувствителни територии с нарушено екоравновесие.

## **е) Културно наследство**

Обектът не се намира в охранителни територии на културно – исторически резерват и в

близост до защитени културни паметници, и не засяга защитени територии и територии за опазване обектите на културното наследство.

#### **ж) Отпадъци**

В района на обекта няма стари депа за отпадъци.

#### **з) Рискови енергийни източници – шумове, вибрации, радиации**

В рамките на инвестиционното предложение няма източници на вибрации и радиационни източници. Повишени шумови нива могат да се получат само от влизащите и излизащи от обекта автомобили. Не се очаква наднормено ниво на шум.

#### **и) Въздействие върху хората и тяхното здраве**

При експлоатацията на обекта не се очакват рискови фактори за увреждане здравето на хората. Реализацията на инвестиционното предложение няма да доведе до промени в съществуващото състояние на околната среда и здравето на хората

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

Инвестиционното намерение не се намира в близост до обекти от Националната екологична мрежа и няма да навреди на здравето на хората.

Описаното местоположение и параметри на инвестиционното предложение не създава предпоставки за въздействие върху елементите на Националната екологична мрежа.

Въздействието от дейността на обекта ще бъде локално, в рамките на типа дейност в него.

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

При спазване на изискванията за безопасност по време на строителството и експлоатацията на обекта не следва да се очакват аварийни ситуации и/или бедствия.

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

Въздействието ще бъде пряко, дълготрайно и основно положително, свързано с екологично чистият характер на дейността, неемитиране на вредни емисии в околната среда и генериране на незначителни количества битови отпадъци, които ще бъдат третирани и събирани по законоустановения ред.

#### **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.).**

Проектът ще се реализира в описания в т. II. 2. от настоящата информация терен и няма да засегне в отрицателен аспект населението в близост до него.

Изключва се възможността да има влияние върху хората или тяхното здраве. Не се очаква утежняване на екологичната обстановка в района на обекта.

**6. Вероятност, интензивност, комплексност на въздействието.**

Не се очаква отрицателно въздействие на обекта върху компонентите на околната среда. При спазване на изискванията за безопасност не следва да се очакват аварийни ситуации от експлоатацията на обекта.

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

Въздействието ще има постоянен характер и няма да е вредно за околната среда и здравето на хората.

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

Неприложимо.

**9. Възможността за ефективно намаляване на въздействията.**

Неприложимо.

**10. Трансграничен характер на въздействието.**

Въздействието от инвестиционното намерение няма трансграничен характер.

**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.**

Не се очакват значителни отрицателни въздействия върху околната среда и по тази причина не е необходимо да се вземат специални мерки за ограничаване на въздействието. Взети са всички необходими мерки за недопускане на инциденти по време на строителството и експлоатацията на обекта.

Ще бъдат разписани писмени инструкции за работата на персонала при спазване на изискванията по Наредба.

**V. Обществен интерес към инвестиционното предложение.**

Настоящото уведомление, съдържащо информация по Приложение 2 към чл. 6 от Наредбата за ОВОС е публикувано на интернет страница на местен вестник.