Приложение № 2 към чл. 6 от *Наредбата за условията и реда за извършване на оценка на въздействието върху околната среда*

Информация за преценяване на необходимостта от ОВОС

I. Информация за контакт с възложителя:

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

***„ДЖЕНТЪЛ ХАУС“ ЕООД**, вписано в Търговския регистър с ЕИК 201688587, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Голяма Могила“ № 107, къща А, гр. София, представлявано от Юлиян Петров Димитров в качеството си на управител*

2. Пълен пощенски адрес.

ул. „Голяма Могила“ № 107, къща А, гр. София, ПК 1616

3. Телефон, факс и e-mail.

тел. 0888 666 244 и e-mail: office@gentlehouse.bg

4. Лице за контакти.

Евгения Златанов, пълномощник на „ДЖЕНТЪЛ ХАУС“ ЕООД

II. Резюме на инвестиционното предложение:

1. Характеристики на инвестиционното предложение:

а) размер, засегната площ, параметри, мащабност, обем, производителност, обхват, оформление на инвестиционното предложение в неговата цялост:

Настоящото инвестиционно предложение е за Изграждане на локално пречиствателно съоръжение и заустване на отпадъчни води от комплекс от две сгради – Шоурум за мебели и Офис сграда, в ПИ с идентификатор 68134.1944.3100, УПИ XIX-1392, кв. 13, м. „в.з. Киноцентър – III част – разширение, СО район „Витоша“, гр.София.

Изграждането на комплекс от две сгради – Шоурум за мебели и Офис сграда ще се осъществява от юридическото лице, съобразно инвестиционния интерес в територията. Те са разположени в частния имот и не са обект на настоящото инвестиционно предложение.

Предвижда се изграждането на Сградно водопроводно отклонение от новопроектиран уличен водопровод ф90 ПЕВП, съгласно изходни данни от „Софийска вода“ АД №ТУ-1474/28.03.2024г., Указателно писмо от СО – Направление „Архитектура и градоустройство“ № САГ24-БД00-569/13.06.2024г. и Договор за поръчка за изграждане на инфраструктурен обект със Столична община № СОА24-ДГ60-191/20.09.2024г.

В района няма експлоатирана от „Софийска вода“ АД канализация и не може да осигури отвеждане на отпадъчните и дъждовните води, съгласно изходните данни от „Софийска вода“ АД.

На площадката на обекта ще се формират три потока води за отвеждане:

- *битови отпадъчни води;*
- *дъждовни отпадъчни води (от площадка);*
- *дъждовни води от покриви.*

Отвеждането им е свързано с ползването на повърхностен воден обект, за което нормативно се изисква разрешително за ползване на воден обект за заустване на отпадъчни води в повърхностни води за проектиране на обекти, което да бъде издадено от Директора на Басейнова дирекция „Дунавски район“ (БДДР).

Във връзка с изискванията на чл.132 от Закона за водите ще предвидим пречистване на отпадъчните води.

Ще се изгради разделна площадкова канализационна мрежа.

Локално пречиствателно съоръжение за отпадъчни води (ЛПСОВ).

Битовите отпадъчни води ще преминават през локална пречиствателна станция за отпадъчни води (ЛПСОВ). Количеството им ще е до 7 000,0 м3/год.

Дъждовните отпадъчни води от площадка ще преминават през каломаслоуловител (КМУ). Количеството им ще е до 900,0 м3/год.

Дъждовните води от покривите ще се отвеждат самостоятелно. Те попадат под разпоредбите на чл.3, т.6 на Наредба №2/08.06.2011г. за издаване на разрешителни за заустване на отпадъчни води и определяне на индивидуалните емисионни ограничения на точкови източници на замърсяване и за тях не се предвижда пречистване. Количеството им ще е до 500,0 м3/год.

След пречистване, двата потока отпадъчни води и дъждовните води от покривите, ще се събират в границите на ПИ с идентификатор 68134.1944.3100 и съвместно, чрез канализационно отклонение, ще се отвеждат към съществуващо канализационно отклонение на имот 68134.1944.3119 по Разрешително за ползване на воден обект за заустване на отпадъчни води в повърхностни води с №13740120/02.07.2025г., издадено от МОСВ – Басейнова дирекция „Дунавски район".

Не се очаква емитиране на приоритетни и/или опасни вещества, водещи до контакт с води, както и наличие на опасни химични вещества.

По време на строителството не се налага извършване на взривни работи.

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

Проекта няма връзка с други съществуващи и одобрени с устройствен или друг план дейности в обхвата на въздействие на обекта на инвестиционното предложение.

На територията, в която попадат имотите, предмет на ПУП – ПРЗ няма изградена битова и дъждовна канализациони мрежи. Дъждовните води се пречистват в нефтозадържател и се след това се отвеждат в повърхностно водно тяло – дере. Битовите води чрез тръбна мрежа се отвеждат до вход ЛПСОВ. След пречистване до степен отговаряща на изискванията за приемника пречистените отпадъчни води ще се заустват в дъждония канал и ще постъпват в дерето.

Територията, в която попадат имотите, предмет на ПУП – ИПРЗ, няма изградена водоснабдителна мрежа, която се експлоатира от концесионера „Софийска вода" АД. Водоснабдяването на обектите за питейно-битови и противопожарни нужди ще се осъществява от новопроектиран уличен водопровод ф90 ПЕВП, съгласно изходни данни от „Софийска вода" АД №ТУ-1474/28.03.2024г., Указателно писмо от СО – Направление „Архитектура и градоустройство"(Направление „Градско планиране и развитие) № САГ24-БД00-569/13.06.2024г. и Договор за поръчка за изграждане на инфраструктурен обект със Столична община № СОА24-ДГ60-191/20.09.2024г.

Електроснабдяването на обекта ще се осъществи посредством електропреносната мрежа от нов трафопост, разположен на уличната регулационна линия.

Съгласно становище с изх. № ПУ-01-757-1/17.08.2026г. на директора на Басейнова дирекция „Дунавски район", инвестиционното предложение е допустимо съгласно изискванията на Закона за водите и подзаконовите нормативни актове по неговото прилагане, като реализацията му няма да окаже значително отрицателно въздействие върху водите, зоните за защита на водите и водните екосистеми.

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

По време на строителството

По време на строителството ще се използват строителни материали, включващи природни ресурси като пясък, чакъл, а също така и вода. Те ще се доставят на строителните площадки в готов вид от фирмата, осъществяваща строителството.

Хумусът от строителните площадки ще бъде иззет преди започване на изкопните работи, като същия ще се ползва за вертикална планировка на теренитe.

Вода ще бъде използвана за приготвяне на бетоновите смеси (ако не се използва готова бетонова смес) и други строителни разтвори, оросяване (при необходимост) на строителните площадки с цел предотвратяване на емисии от прах във въздуха, като тази вода ще се доставя с цистерни. За питейни нужди на строителните работници ще се осигурява бутилирана вода. Не се предвижда директен добив на вода от повърхностни или подземни водни обекти.

По време на експлоатацията

При експлоатацията на ПСОВ и отвеждащия канал, предмет на настоящото инвестиционно предложение, не се предвижда директен добив и използване на природни ресурси.

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

Очакваните видове отпадъци, които ще се генерират по време на строителството на описаните елементи на техническата инфраструктура, класифицирани съгласно Наредба № 2 от 23.07.2014 г. за класификация на отпадъците (ДВ, бр.66/2014 г.), са следните:

- *17 01 01 Бетон;*
- *17 04 05 Желязо и стомана;*
- *17 04 11 Кабели;*
- *7 05 04 Почва и камъни, различни от упоменатите в 17 05 03;*
- *17 05 06 Изкопани земни маси, различни от упоменатите в 17 05 05;*
- *17 09 04 Смесени отпадъци от строителство.*

Точна представа за възможните количества отпадъци ще дадат работните проекти и плановете за организация и изпълнение на строителството към тях.

При строителството на обекта ще се формират и отпадъци с код 20 03 01 – смесени битови отпадъци, като предвид очакванията по време на строителството да бъдат ангажирани средно около 20 души за целия период на строителство се очаква да се генерират общо около 1800 кг битови отпадъци.

По време на експлоатацията на техническата инфраструктура ще се генерират следните видове отпадъци:

- *19 08 01 Отпадъци от решетки и сита;*
- *19 08 02 Отпадъци от нефтозадържател и пясъкоуловител;*
- *19 08 05 Утайки от пречистване на отпадъчни води от населени места;*

Отпадъците от решетките на ЛПСОВ са с характера на битови отпадъци. Същите ще се събират в контейнери и заедно с другите генерирани на обекта твърди битови отпадъци ще се депонират на регионалното депо за неопасни отпадъци.

д) замърсяване и вредно въздействие, дискомфорт на околната среда:

При изграждане на инвестиционното предложение и експлоатацията му отсъстват условия за значими замърсявания, вредни въздействия и дискомфорт на околната среда. Информация за очакваното въздействие върху компонентите на околната среда и човешкото здраве се съдържа в раздел IV на настоящата информация.

По време на строителството е възможен локален (в рамките на отделните строителни площадки) дискомфорт, изразяващ се в повишени нива на прах и шум от работата на строителните машини.

По време на експлоатацията няма риск от замърсяване или дискомфорт на околната среда, тъй като при експлоатацията на елементите на техническата инфраструктура не се генерират значителни количества емисии в атмосферния въздух, шум и вибрации.

Посочените въздействия са възможни единствено при работата на ЛПСОВ, като те ще бъдат ограничени в рамките на площадката на съоръжението. Не се очакват вредни емисии от реализацията и експлоатацията на инвестиционното предложение. Предвидената технологична схема на пречистване с принудително аериране, обезпечаваща разграждането на биологичните вещества и минерализацията им, премахва гниенето им и съответно отделянето на миризми. Предвидена е Смукателната вентилационна система, комплектована с вентилационни решетки, комплект с направляваща и регулираща секции. Въздуховодната мрежа е с кръгли въздуховоди, тип „спиро", присъединени към центробежен едностранно засмукващ вентилатор, монтиран в шумоизолиран вентилационен бокс. Преди да се изхвърли в околното пространство в сградата на ПСОВ е предвидено монтирането на обезмирисителна инсталация.

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

Разглежданото инвестиционно предложение не е свързано с производствена дейност и употреба или съхраняване на опасни химични вещества. Поради това риск от големи аварии или бедствия не съществува.

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.

Избраната технологична схема на предвидената за изграждане ЛПСОВ в съчетание с редовен мониторинг, осигурява пречистването на водите до изискуемата чистота.

При експлоатацията на инфраструктурните елементи, предмет на настоящото инвестиционно предложение, не се очакват наднормени нива на шум и вибрации в жилищни и обществени сгради и урбанизирани територии.

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

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

Настоящото инвестиционно предложение - за Изграждане на локално пречиствателно съоръжение и заустване на отпадъчни води от комплекс от две сгради – Шоурум за мебели и Офис сграда, в ПИ с идентификатор 68134.1944.3100, УПИ XIX-1392, кв. 13, м. „в.з. Киноцентър – III част – разширение, СО район „Витоша", гр.София.

Разглежданото инвестиционно предложение не попада в границите на защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии, както и в защитени зони, обявени по Закона за биологичното разнообразие.

3. Описание на основните процеси (по проспектни данни), капацитет, включително на съоръженията, в които се очаква да са налични опасни вещества от приложение № 3 към ЗООС.

За обекта е предвидено да се изгради локална пречиствателна станция за битови отпадъчни води (ЛПСОВ). Тя обезпечава пълно механично и биологично пречистване на битовите отпадни води чрез принудителна аерация до минерализиране на биологичния отпадък. В нея няма да се отделят опасни вещества по приложение № 3 към ЗООС.

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

Главният подход към комплекса се осъществява от север от ул. „Околовръстен път", достъпът до отделните жилища се осъществява от площадковата улична мрежа.

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

Планирано е строителството да започне веднага след получаване на Разрешение за строеж, като точна дата не може да се посочи, поради необходимостта от провеждане на изискващите се процедури по Закона за устройство на територията, разрешаващи строителството.

Продължителността на строителния процес и съответно срока за въвеждане в експлоатация ще се определят с работното проектиране.

6. Предлагани методи за строителство.

При реализацията на инвестиционното предложение, ще се ползват традиционни методи за строителство, включващи направа на изкопи и насипи, кофражни и бетонови работи, монтаж на технологично оборудване на ПСОВ.

7. Доказване на необходимостта от инвестиционното предложение.

Настоящото инвестиционно предложение е изграждане на нов жилищен комплекси и съответната му площадкова техническа инфраструктура. Реализацията на инвестиционния проект представлява по-добрата алтернатива от гледна точка на социално-икономическите условия за развитие на района и разширяване на жилищното строителство с оглед растящите нужди на гр. София.

8. План, карти и снимки, показващи границите на инвестиционното предложение, даващи информация за физическите, природните и антропогенните характеристики, както и за разположените в близост елементи от Националната екологична мрежа и най-близко разположените обекти, подлежащи на здравна защита, и отстоянията до тях.

Към документацията е приложено Приложение №1 - извадка от действащия регулационен план, за да се определи местоположението на обекта.

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

Територията, върху която ще се реализира инвестиционното предложение е урбанизирана, част от местност м. „в.з. Киноцентър – III част – разширение, СО район „Витоша", гр.София, съгласно действуващия Подробен устройствен план, одобрен с Решение №100 по Протокол 32/10.12.2001г. на СОС и ИПР със Заповед №РД-09-50-219/01.04.2004г. на Главния архитект на София и ИПРЗ одобрен с Решение №300 по Протокол №89/12.05.2011г. на СОС.

Реализацията на инвестиционното предложение няма да окаже въздействие върху земеползването върху терените извън обхвата на одобрения подробен устройствен план за територията.

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.

Инвестиционното предложение не попада в границите на чувствителни, уязвими и защитени зони от Националната екологична мрежа, санитарно -охранителни зони около водоизточници и др. На територията на инвестиционното предложение или в близост до нея няма пътища или съоръжения за достъп до места за отдих, които могат да бъдат засегнати от предложението.

Инвестиционното предложение, както само по себе си, така и във взаимодействие с други планове, програми и инвестиционни предложения, няма вероятност да окаже значително отрицателно въздействие върху природните местообитания, популации и местообитания на видове, представляващи предмет на опазване в защитените зони.

Инвестиционното предложение не попада в границите на защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии, както и в границите на защитени зони по смисъла на Закона за биологичното разнообразие - защитени зони от мрежата „Натура 2000".

Най-близо разположената защитена зона е BG0000113 „Витоша" за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, включена в списъка от защитени зони, приет с Решение № 122/2007 г. на Министерски съвет (ДВ, бр. 21/2007 г.), отстояща на 1км от обекта.

Настоящото инвестиционно предложение включва изграждане на канализационна мрежа и пречиствателни съоръжения за отпадъчни води, с което ще се спази изискването на Приложение № 1 към чл. 10, ал. 1 от горецитираната Наредба, с което се въвеждат ограничения при доказана необходимост за създаване на нови и разширения на съществуващи селищни територии за постоянно и сезонно ползване без изградени канализационни и пречиствателни съоръжения, съответстващи на техническите изисквания.

ЛПСОВ е оразмерено така, че качеството на заустената вода по емисионни стойности да отговаря на качеството на водата във водоприемника.

Съгласно становище с изх. № ПУ-01-757-1/17.08.2026г. на директора на Басейнова дирекция „Дунавски район", инвестиционното предложение е допустимо съгласно изискванията на Закона за водите и подзаконовите нормативни актове по неговото прилагане, като реализацията му няма да окаже значително отрицателно въздействие върху водите, зоните за защита на водите и водните екосистеми.

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

Не се предвиждат.

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

За реализацията на инвестиционното предложение е необходимо издаване на разрешение за строеж по реда на Закона за устройство на територията от район „Витоша"-СО, както и издаване на разрешително за заустване на отпадъчните води от Басейнова дирекция „Дунавски район" по реда на Закона за водите.

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;
   Не се засягат.
2. мочурища, крайречни области, речни устия;
   Не се засягат.
3. крайбрежни зони и морска околна среда;
   Не се засягат.
4. планински и горски райони;
   Не се засягат.
5. защитени със закон територии;
   Не се засягат.
6. засегнати елементи от Националната екологична мрежа;
   Не се засягат.
7. ландшафт и обекти с историческа, културна или археологическа стойност;
   Не се засягат.

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

Не се засягат.

IV. Тип и характеристики на потенциалното въздействие върху околната среда, като се вземат предвид вероятните значителни последици за околната среда вследствие на реализацията на инвестиционното предложение:

1. Въздействие върху населението и човешкото здраве, материалните активи, културното наследство, въздуха, водата, почвата, земните недра, ландшафта, климата, биологичното разнообразие и неговите елементи и защитените територии.

Реализацията на инвестиционното предложение ще осигури изпълнението на хигиенните изисквания и норми. Елементите на техническата инфраструктура са разположени при достатъчна отдалеченост от бъдещи обекти, подлежащи на здравна защита.

Реализирането на предвидените в инвестиционното предложение дейности няма да окаже въздействие върху химичното или количественото състояние на подземните водни тела, тъй като не е предвидено водовземане от подземните води.

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

Въздействие върху атмосферния въздух може да се очаква по време на строителството, вследствие на извършването на земни и земекопни работи и от двигателите с вътрешно горене на строителната механизация (основно емитиране на газове – CO, NOx, CH4 SOx CO2 NH3 N2O). Това въздействие ще бъде краткотрайно, незначително и локално предвид обема на предвидените строителни работи. По време на експлоатацията не се очаква наднормено замърсяване на атмосферния въздух, т.к. няма да се формират вредни емисии във въздуха.

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

Предвид местоположението на инвестиционното предложение от границите на най-близо разположените защитени зони, не се очаква въздействие върху елементи от Националната екологична мрежа.

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

Инвестиционното предложение не е свързано със съхранение и употреба на опасни химични вещества и смеси. Поради това същото не е свързано с риск от големи аварии или бедствия. Основните рискове произтичат от неспазване на изискванията за безопасност при работа.

В близост до имота няма предприятия/съоръжения, класифицирани с висок или нисък рисков потенциал. Поради това не може да се очаква кумулативно въздействие при евентуална аварийна ситуация.

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

Въздействието върху компонентите на околната среда, описано в т. IV.1. може да се определи като пряко и незначително, в рамките на нормативните ограничения.

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.).

Степента и пространствения обхват на въздействието от строителството и експлоатацията на инвестиционното предложение, се очакват да бъдат в границите на имота.

6. Вероятност, интензивност, комплексност на въздействието.

Вероятността от проява на въздействие върху околната среда ще бъде сведена до минимум при прилагане на описаните в настоящата информация мерки за избягване, предотвратяване, намаляване или компенсиране на предполагаемите значителни отрицателни въздействия върху околната среда и човешкото здраве.

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

Основното въздействие ще настъпи при извършване на строителните дейности, изразяващо се в повишени нива на шум и прах от строителната механизация и изкопните дейности. По време на експлоатацията въздействието е незначително.

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

Предвид характера на дейностите, които ще се извършват, не се очаква кумулиране с други съществуващи или одобрени инвестиционни предложения.

9. Възможността за ефективно намаляване на въздействията.

При спазване на изискванията на Закона за опазване на околната среда, Закона за управление на отпадъците, Закона за водите, подзаконовите нормативни актове по прилагането им и правилата за здраве и безопасност при работа, въздействията върху околната среди и човешкото здраве при реализацията на инвестиционното предложение ще бъдат сведени до минимум.

10. Трансграничен характер на въздействието.

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

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.

За предотвратяване, намаляване или компенсиране на отрицателните въздействия върху околната среда и човешкото здраве е необходимо в инвестиционното предложение да се включат следните мерки:

- *При експлоатацията на ПСОВ да се осигури степен на пречистване на отпадъчните води до изискванията за чувствителна зона, съгласно Приложение № 1 на Наредба № 12 от 18.06.2020 г.;*
- *Спазване на изискванията в издаденото разрешително за заустване на отпадъчни води в повърхностни водни тела;*
- *Преди започване на строителството и по време на експлоатацията да се определят места за събиране на генерираните отпадъци, в съответствие с изискванията на Закона за управление на отпадъците и подзаконовите нормативни актове по неговото прилагане.*

V. Обществен интерес към инвестиционното предложение.

В съответствие с изискванията на чл. 95, ал. 1 от Закона за опазване на околната среда, уведомлението за настоящото инвестиционно предложение е обявено в район Витоша-СО и средства за масово осведомяване. До настоящия момент не са постъпвали писмени или устни становища, мнения, въпроси и препоръки към инвестиционното предложение.

Приложение:

1. Документ за собственост;
2. Скица на имота;
3. Становище от Басейнова Дирекция „Дунавски район";
4. Изходни данни от „Софийска вода" АД – техническа невъзможност за присъединяване;
5. Указателно писмо от СО – НАГ;

6. Договор за поръчка – сключен със Столична община;
7. Документ за платена такса.

Дата: 09.10.2026г.
гр. София

Възложител: .....
(Юлиян Димитров, управител на „Дженттъл Хаус“ ЕООД)