

ДО
ИНЖ. ИРЕНА ПЕТКОВА
ДИРЕКТОР
НА РЕГИОНАЛНА ИНСПЕКЦИЯ
ПО ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ – СОФИЯ
БУЛ. „ЦАР БОРИС III“ № 136, ЕТ. 10
ГР. СОФИЯ

УВЕДОМЛЕНИЕ

за инвестиционно предложение

от “Евро Пропърти БГ - Банкя” ЕООД, ЕИК 204367608, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н “Витоша”, ул. “Кумата”

Изпълнителен директор на фирмата възложител: Х

Адрес за кореспонденция: гр. София, р-н “Витоша”, ул. “Кумата”

Пълномощник:

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПЕТКОВА,

Във връзка с изискванията на чл. 95, ал. 1 от Закона за опазване на околната среда и чл. 4, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка на въздействието върху околната среда, Ви уведомявам за инвестиционно предложение за: **Изграждането на жилищен комплекс, спортни площадки, зелени площи и инженерна инфраструктура” в УПИ XVIII-689 “за жилищни сгради”, ПИ с идентификатори 02659.2266.578, кв. 24А и УПИ I-678 “за пречиствателна станция и трафопост”, ПИ с идентификатор 02659.2266.582, кв. 24Б, м. “кв. Градоман”, район “Банкя”, Столична община.**

Характеристика на инвестиционното предложение:

1. Резюме на предложението:

(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))

Настоящото инвестиционно предложение третира изграждането на нов жилищен комплекс, спортни площадки, зелени площи и инженерна инфраструктура в ПИ с идентификатори 02659.2266.578, съответстващ на УПИ XVIII-689 “за жилищни сгради” ОТ КВ. 24А и ПИ с идентификатор 02659.2266.582, съответстващ на УПИ I-678 “за пречиствателна станция и трафопост” ОТ КВ. 24Б, м. “кв. Градоман”, район “Банкя”, Столична община. Комплексът ще се състои от двуетажни еднофамилни жилищни сгради (редови и свободно стоящи), спортни площадки и игрища, зелени площи. В рамките на имотите ще бъде изградена и необходимата инженерна инфраструктура и алейна мрежа за осъществяване на достъп до съответните жилищни терени.

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:

Предмет на предложението е изграждането на жилищен комплекс, спортни площадки, зелени площи и инженерна инфраструктура в УПИ XVIII-689 "за жилищни сгради", ПИ с идентификатори 02659.2266.578, кв. 24А и УПИ I-678 "за пречиствателна станция и трафопост", ПИ с идентификатор 02659.2266.582, кв. 24Б, м. "кв. Градоман", район "Банкя", Столична община. В комплекса се предвижда изграждането на еднофамилни жилищни сгради, спортни площадки и необходимата инфраструктура за нормалното функциониране на комплекса.

2.1. Жилищни сгради

С инвестиционното предложение се предвижда изграждане на около 215 броя двуетажни еднофамилни жилищни сгради (редови и свободно стоящи) за целогодишно постоянно обитаване. Точният им брой ще бъде определен при инвестиционното проектиране, като на настоящия етап е определено, че жилищните терени в рамките на двата имота ще заемат площ от около 59 490,00кв.м. Всяка от сградите ще се състои от няколко функционално свързани помещения (спални, кухня, всекидневна, санитарни помещения и др.). Точната конфигурация и разпределение на помещенията във всяка една къща ще бъдат решени с инвестиционното проектиране за всяка сграда.

За всяка къща са предвидени 1-2 паркоместа.

Описаните жилищни сгради ще бъдат изпълнени от стоманобетон. Стените, намиращи се над терена ще се зидат с керамични тухли.

2.2. Спортни площадки

В рамките на имотите ще бъдат изградени три спортни игрища – по едно за футбол, баскетбол и волейбол/тенис със съответните трибуни (седящи места) към тях. Общата площ на спортните терени ще възлиза на 5 750,00кв.м.

2.3. Зелени площи

Зелените площи в рамките на имотите ще бъдат изградени с оглед осигуряване на условия за отдих на живущите в жилищния комплекс. Същите ще бъдат с обща площ 8 950,00кв.м, като конкретното им оформление ще бъде решено с ландшафтен проект за озеленяване.

2.4. Транспортна инфраструктура и алейна мрежа

Транспортният достъп до поземлени имоти с идентификатори 02659.2266.578 и 02659.2266.582 е осигурен през ул. "Детелина" и ул. "Градоман" на "кв. Градоман", район "Банкя", Столична община. Изграждане на нова или промяна на съществуващата транспортна инфраструктура извън границите на посочените имоти не се предвижда.

В рамките на имотите се предвижда изграждане на алейна мрежа с цел осигуряване на автомобилен достъп от съществуващата селищна улична мрежа до всяка сграда заемаща от около 38 260,00кв.м. Алейната мрежа е съобразена с особеностите на терена, като основният ѝ гръбнак е една основна алея (улица), която ще бъде с ширина 10 м и ще разпределя движението към отделните квартали (групи от жилищни сгради). Предвижда се изграждане на няколко второстепенни алеи (улици) с ширина 6 м. Всички алеи са предвидени с две пътни платна с различна ширина и тротоари или банкети. Трасето им ще бъде изпълнено от плътен асфалтобетон, асфалтова смес за долен пласт на покритието, асфалтова смес за основния пласт, трошен камък. Тротоарната настилка ще бъде от трошен камък, подложка от промит камък и готови бетонови елементи.

В улиците без изход с дължина по-голяма от минималната възможна съгласно нормативната уредба за проектиране на улици, се предвижда да се изградят площадки за разминаване и обръщала, които да се използват главно при аварийни ситуации.

2.5. Инженерна инфраструктура

Новопредвиденият жилищен комплекс ще бъде водоснабден за питейно-битови и противопожарни нужди централно чрез присъединяване към селищната водопроводна мрежа на гр. Баня.

Предвиждат се два главни клона и второстепенни консумативни улични водопроводи, доставящи вода за противопожарни и питейно-битови нужди до всяка сграда. Водопроводната мрежа е склучена – тип пръстен и е предвидена за транспортиране на водни количества за питейно-битово водоснабдяване и противопожарни нужди. В крайни тупикови улици ще бъдат изградени отделни разклонени водопроводни клонове. По мрежата са предвидени необходимия брой спирателни кранове и пожарни хидранти – надземен монтаж за външно пожарогасене. Новопроектираните улични водопроводи ще се изпълняват от полиетиленови тръби висока плътност.

От жилищния комплекс ще се формират единствено битово-фекални отпадъчни води, които чрез тръбна мрежа и сградни канализационни отклонения битово-фекални отпадъчни води, ще се отвеждат към селищната канализационна мрежа на гр. Баня.

Жилищният комплекс ще бъде присъединен към електроразпределителната мрежа в района. В поземлен имот с идентификатор 02659.2266.582, ще се изгради и трафопост/възлова подстанция, която ще обслужва новият жилищен комплекс. Към настоящия етап намеренията на възложителя предвиждат са в рамките на комплекса да се положат кабели средно и ниско напрежение, да се изгради тръбна мрежа за слаботокови инсталации и да се изгради улично осветление. Точните параметри на електрическата мрежа ще бъдат определени с инвестиционното проектиране.

Уличното осветление ще се изпълни с LED-осветителни тела. Те ще бъдат монтирани върху топлопоцинковани стоманени стълбове, Стълбовете ще се монтират върху бетонов фундамент. Върху всеки стълб ще се монтира еднораменна конзола към уличното платно.

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:

Реализацията на инвестиционния проект представлява по-добрата алтернатива от гледна точка на социално-икономическите условия за развитие на района.

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

Поради същността на предвидените в инвестиционното предложение дейности, не се очаква реализирането и експлоатацията на обекта да доведе до натрупване на отрицателно въздействие (кумуляция) от антропогенна дейност.

С Решение № 479/09.07.2009 г. на Столичен общински съвет за разглежданата територия е одобрен план за регулация на кв. "Градоман" – гр. Баня, както следва:

- ✓ откриване на улица от О.Т. 85а-О.Т.85ж до о.т.85е;
- ✓ откриване на задънена улица от О.Т.85ж до О.Т.85з;

- ✓ отреждане на УПИ XVIII-689 “за жилищни сгради” в кв. 24-А;
- ✓ създаване на нов кв. 24-Б и отреждане на УПИ I-678 “за пречиствателна станция и трафопост”.

Със същото решение е одобрен и план за застрояване на УПИ XVIII-689 “за жилищни сгради”, кв. 24-А и УПИ I-678 “за пречиствателна станция и трафопост”, кв. 24-Б, кв. “Градоман” – гр. Банка.

При реализацията на инвестиционното предложение ще бъдат спазени устройствените показатели, определени с проектите.

Настоящото инвестиционно предложение, е направено от собствениците на имотите и засяга само границите на имоти ПИ с идентификатори 02659.2266.578, съответстващ на УПИ XVIII-689 “за жилищни сгради” от кв. 24А и ПИ с идентификатор 02659.2266.582, съответстващ на УПИ I-678 “за пречиствателна станция и трафопост” от кв. 24Б, м. “кв. Градоман”, район “Банкя”, Столична община.

За реализацията на инвестиционното предложение е необходимо да се промени предназначението на земеделска територия, както и издаване на разрешение за строеж по реда на Закона за устройство на територията.

4. Местоположение:

(населено място, община, квартал, поземлен имот, като за линейни обекти се посочват засегнатите общини/райони/кметства, географски координати или правоъгълни проекционни УТМ 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)

Разглежданото инвестиционно предложение ще бъде реализирано в рамките на ПИ с идентификатори 02659.2266.578, съответстващ на УПИ XVIII-689 “за жилищни сгради” от кв. 24А и ПИ с идентификатор 02659.2266.582, съответстващ на УПИ I-678 “за пречиствателна станция и трафопост” от кв. 24Б, м. “кв. Градоман”, район “Банкя”, Столична община.

Посочените имоти не попадат 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”.

Инвестиционното намерение не засяга територии за опазване на обектите на културното наследство.

Транспортният достъп ще се осъществява чрез съществуващите улици, като не се предвижда изграждане на нови пътища за достъп извън рамките на имотите.

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)

При строителството на обектите, предмет на инвестиционното предложение ще се доставят готови строителни материали. Директна експлоатация на природни ресурси при строителния процес не се предвижда.

По време на експлоатацията на жилищния комплекс ще се използва вода единствено за питейно-битови и противопожарни нужди.

Новопредвиденият жилищен комплекс ще бъде водоснабден за питейно-битови и противопожарни нужди централно чрез присъединяване към селищната водопроводна мрежа на гр. Банкя.

Предвиждат се два главни клона и второстепенни консумативни улични водопроводи, доставящи вода за противопожарни и питейно-битови нужди до всяка сграда. Водопроводната мрежа е склучена – тип пръстен и е предвидена за транспортиране на водни количества за питейно-битово водоснабдяване и противопожарни нужди. В крайни тупикови улици ще бъдат изградени отделни разклонени водопроводни клонове. По мрежата са предвидени необходимия брой спирателни кранове и пожарни хидранти – надземен монтаж за външно пожарогасене. Новопроектираните улични водопроводи ще се изпълняват от полиетиленови тръби висока плътност.

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:

Реализацията на инвестиционното предложение не е свързана с емитиране на химически вещества в околната среда.

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

В етапа на строителство на обектите, предвидени с настоящото инвестиционно предложение, вероятните източници на вредни емисии във въздуха ще бъдат обусловени от:

- ✓ извършване на земни и земекопни работи;
- ✓ доставка на материали, заготовки, елементи и други;
- ✓ складиране и разтоварване на суровини и материали;
- ✓ строителната техника и механизация, работеща с двигатели с вътрешно горене.

В периода на строителство на предвидените обекти, атмосферният въздух се натовазва с нетоксична прах и в по-малка степен с отпадъчни газове от работата на строителните машини (SO_x, NO_x, ЛОС, CH₄, CO, CO₂, N₂O, NH₃; тежки метали; устойчиви органични замърсители).

В етапа на експлоатация не се очаква наднормено замърсяване на атмосферния въздух, т.к. функционалната принадлежност на обектите не е свързана с формиране на вредни емисии във въздуха.

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

Очакваните видове отпадъци, които ще се генерират по време на строителството на жилищния комплекс, категоризирани съгласно Наредба № 2/23.07.2014г. 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 и събаряне.

На този етап прогнозни количества на генерираните отпадъци по време на строителството не могат да се предвидят, те са в пряка зависимост от извършваната дейност. Точна представа за възможните количества отпадъци ще дадат работните проекти и планове за организация и изпълнение на строителството към тях.

Същите ще бъдат събирани в подходящи съдове и ще се предават на специализирани фирми за последващо третиране/обезвреждане.

Предвижданията са строителството да се извърши етапно, като всички отпадъци ще се събират разделно на определени за целта места и ще се предават на специализирани фирми за последващо оползотворяване.

При експлоатацията на обектите ще се генерират битови отпадъци, които ще се извозват чрез системата за сметосъбиране, действаща на територията на район "Банкя".

9. Отпадъчни води:

(очаквано количество и вид на формираните отпадъчни води по потоци (битови, промишлени и др.), сезонност, предвидени начини за третирането им (пречиствателна станция/съоръжение и др.), отвеждане и заустване в канализационна система/повърхностен воден обект/водоплътна изгребна яма и др.)

От жилищния комплекс ще се формират единствено битово-фекални отпадъчни води, които чрез тръбна мрежа и сградни канализационни отклонения битово-фекални отпадъчни води, ще се отвеждат към селищната канализационна мрежа на гр. Банкя.

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

(в случаите по чл. 99б ЗООС се представя информация за вида и количеството на опасните вещества, които ще са налични в предприятието/съоръжението съгласно приложение № 1 към Наредбата за предотвратяване на големи аварии и ограничаване на последствията от тях)

Инвестиционното предложение не е свързано със съхранение на опасни химични вещества.

Във връзка с гореизложеното, Моля да ни информирате за необходимите действия, които трябва да предприемем, по реда на глава шеста ЗООС.

Прилагам:

1. Документи, доказващи обявяване на инвестиционното предложение съгласно изискванията на чл. 95, ал. 1 от ЗООС.
2. Нотариален акт за собственост върху недвижим имот придобит на основание покупка № 50, том VI, рег. № 7820, дело № 942 от 04.07.2024г.;
3. Решение № 479/09.07.2009 г. на Столичен общински съвет за одобряване на ПУП – ПР и ПЗ;
4. Графична част на ПУП – ПР и ПУП-ПЗ, одобрен на 08.07.2009г.;
5. Скица № 15-729082/16.07.2024г. на поземлен имот с идентификатор 02659.2266.578, издадена от СГКК – гр. София;
6. Скица № 15-729086/16.07.2024г. на поземлен имот с идентификатор 02659.2266.582, издадена от СГКК – гр. София
7. Електронен носител – 1 бр.

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

Дата: 27.11.2024 г.

Уведомител:
/ Д В -
пълномощник /