

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: „Скай хоум“ ЕАД,  
Изпълнителен директор – Татяна Викторовна Кралева  
седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1700, р-н „Лозенец“, ул. „Околовръстен път“ №159, офис 2

Лице за връзка: **Виржиния Георгиева** – упълномощен представител  
Адрес за кореспонденция: гр. София, п.к. 1784, бул. „Андрей Ляпчев“ № 51, офис 105  
Телефон: 0888 57 55 99  
ел. поща (e-mail): [vgeorgieva@mapex.bg](mailto:vgeorgieva@mapex.bg)

**УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПЕТКОВА,**

Във връзка с изтекъл срок на валидност на Решение №СО-79-ПР/2015г. на Директора на РИОСВ София и във връзка с изискванията на чл. 95, ал. 1 от Закона за опазване на околната среда (ЗООС) и чл. 4, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка на въздействието върху околната среда (Наредба за ОВОС, ДВ, бр. 25/2003 г, изм. и доп.), Ви уведомявам за следното инвестиционно предложение:

**„Изграждане на многофункционална сграда „За обществено обслужване, жилища, ТП (трафопост) и ЛПСОВ (локално пречиствателно съоръжение за пречистване на битови отпадъчни води) в поземлен имот с идентификатор 29150.7106.1052, кв. нов 41А, м. „Манастирище“, с. Железница, район „Панчарево“, Столична община“**

**1. Резюме на предложението**

Инвестиционното предложение предвижда изграждане на многофункционална сграда „За обществено обслужване, жилища, ТП (трафопост) и ЛПСОВ (локално пречиствателно съоръжение за пречистване на битови отпадъчни води) в поземлен имот с идентификатор 29150.7106.1052, кв. нов 41А, м. „Манастирище“, с. Железница, район „Панчарево“, Столична община“.

Съгласно Общия устройствен план на Столична община, имотът попада в устройствена зона – „Зона за обществено-обслужващи дейности и озеленяване в градски район“ (Оз1), със следните устройствени показатели: максимална плътност на застрояване

– 30%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) – 1,2; Минимална озеленена площ – мин. 50%; начин на застрояване – свободно. До 30% от разгърнатата застроена площ може да бъде с жилищно предназначение, застрояването да е със сгради с обществено-обслужващо предназначение.

Предвиденото застрояване на обекта е в съответствие с допустимите показатели и предназначение на устройствената категория, в която попада имота.

С реализирането на инвестиционното предложение се предвижда използването и благоустрояването на терените около с. Железница, район „Панчарево“, като се създаде територия с умерена плътност и интензивност на застрояване, което ще допринесе за развитието и значението на района – ще се създаде среда с оптимален екологичен, естетически и социален комфорт на обитаване.

За реализиране на инвестиционното предложение е необходимо да бъдат извършени процедури по промяна предназначението на земеделската земя по реда на Закона за опазване на земеделските земи.

За инвестиционно предложение за „Изграждане на офиси, магазини и жилищни сгради и трафопост“, в същия поземлен имот с идентификатор 29150.7106.1052, м. „Манастирище“, с. Железница, район „Панчарево“, Столична община е проведена процедура по преценяване на необходимостта от извършване на оценка на въздействието върху околната среда (ОВОС) и с Решение № СО-79-ПР/2015 г. на директора на РИОСВ – София е постановено да не се извършва ОВОС. Във връзка с промяна на възложителя и обстоятелства, при които е било издадено горесцитираното решение, Ви уведомявам за настъпилите изменения.

**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:**

Инвестиционното предложение е за изграждане на многофункционална сграда „За обществено обслужване, жилища, ТП (трафопост) и ЛПСОВ (локално пречиствателно съоръжение за пречистване на битови отпадъчни води) в поземлен имот с идентификатор 29150.7106.1052, кв. нов 41А, м. „Манастирище“, с. Железница, район „Панчарево“, Столична община“. Предвидената сграда ще бъде с обществено-обслужващи и жилищни функции, като ще представлява три, свързани по-между си, средноетажни тела, с височина до  $K_k \leq 15$  м и две нискоетажни тела с височина до  $K_k \leq 5$  м. За сградата са предвидени подземни нива за паркиране на автомобили и изграждане на трафопост.

При ситуирането на сградата са спазени всички сервитутни ограничения на инженерните мрежи и елементите на техническата инфраструктура.

За територията на имота, предмет на инвестиционното предложение се предвижда проектиране и изграждане на разделна канализационна система: площадкова канализация и ЛПСОВ, т. к. в района няма изградена и приета канализация. С нейното изграждане ще се предотврати замърсяването на повърхностните води и ще се запази екологичното състояние на повърхностните водни обекти. При правилна експлоатация не се очаква негативно въздействие върху подземните и повърхностни води в района.

Формираните битово-фекални отпадъчни води от обекта ще се отвеждат в ЛПСОВ, като преди заустване на пречистените води в река Стамболова е предвидена шахта за

мониторинг. Заустването се предвижда да стане на 5 м след шахтата за мониторинг, с координати на точката за заустване (в система БГС 2005): X= 4713657.14; Y=325457.02. Заустването в река Ведена (Стамболова река) на пречистените в ЛПСОВ битови отпадъчни води е съгласувано с Басейнова дирекция „Дунавски район“ (БДДР), (становище с изх. № 2680/08.05.2018 г.)

Дъждовните води ще се насочват към задържателен резервоар и ще се използват за поливане на тревните площи и измиване на площадките пред сградите. Преливната тръба на съоръжението ще бъде зауствена в река Стамболова, като преди това ще бъде изградена шахта за мониторинг.

ЛПСОВ е предвидено като съоръжение с капацитет на 200 еквивалентни жители, при следните характеристики:

- Водоснабдителна норма 200 л/ж/д;
- $Q_{ср.д}=30 \text{ м}^2/\text{д}=0,35 \text{ л/с}$ ,  $Q_{м.ч.}=1.22 \text{ л/с}$ ,  $W=10950 \text{ м}^2/\text{год}$ .
- Размери на съоръжението  $V/L=4,4/4,8 \text{ м}$ , с  $H=2,50 \text{ м}$ ;
- Консумация на ел. енергия  $P= 870 \text{ W}$ .

Транспортният достъп към обекта ще се осъществява от съществуващ път, преминаващ северозападно от имота, като достъпът се осигурява чрез продължаване на действащата улична регулация от о.т. 253 до о.т. 253в (нова).

Електроснабдяването ще бъде осигурено от електроразпределителната мрежа в района, съгласно становище на „ЧЕЗ Разпределение България“ АД, с изх. № 1202550303/13.07.2017 г.

По време на строителните работи няма да се използват, съхраняват, транспортират и произвеждат материали, които да бъдат опасни за здравето на хората и околната среда. Ще се работи при строго спазване на правилата за безопасна работа. Строителството няма да засяга съседни имоти, ще бъде отделена строителната площадка и ще бъде обособено временно депо за изкопаните земни маси, които впоследствие ще бъдат оползотворени. Няма да се използват взривни вещества и извършват взривни работи. Няма да се допуснат дейности, от които да се замърси или промени атмосферния въздух. Инвестиционното предложение не предполага замърсяване на почви, води и атмосферен въздух в района. При реализацията на инвестиционното предложение се очаква натоварване с шум от работата на строителните машини и транспортните средства, но то ще бъде локализирано само в ограничен район и няма да предизвика трайно въздействие върху населението на района, растителния и животински свят.

**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:**

Настоящото инвестиционно предложение няма връзка с други съществуващи или одобрени дейности.

За реализиране на инвестиционното предложение е необходимо издаване на разрешение за строеж по реда на Закона за устройство на територията от Столична община.

**4. Местоположение:**

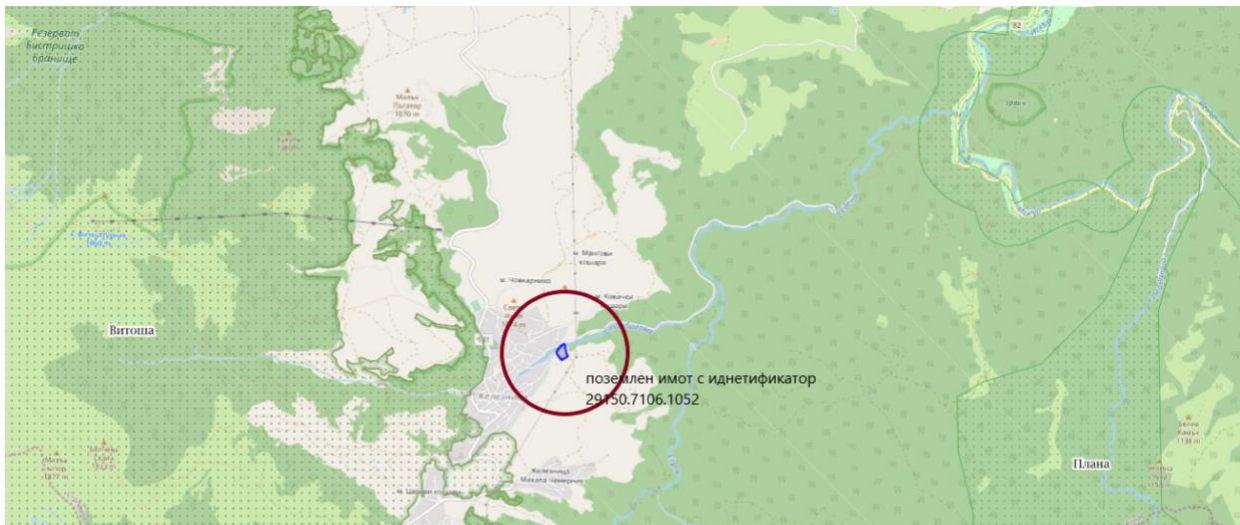
**(населено място, община, квартал, поземлен имот, като за линейни обекти се посочват засегнатите общини/райони/кметства, географски координати или**

**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)**

Инвестиционното предложение ще се реализира в поземлен имот с идентификатор 29150.7106.1052, кв. нов 41А, м. „Манастирище“, с. Железница, район „Панчарево“, с площ 10699 м<sup>2</sup>, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: нива и категория на земята при неполивни условия: осма, съгласно скица № 15-119148-17.03.2017 г. Имотът е собственост на възложителя – „Скай хоум“ ЕАД.

На северозапад имотът граничи с поземлен имот с идентификатор 29150.7106.26, публична държавна собственост, вид територия: Територия, заета от води и водни обекти, начин на трайно ползване: Водно течение, река, през който протича Стамболова река, ляв приток на река Егуля. Имотът не попада в границите на санитарно-охранителни зони около водоизточници за питейно-битово водоснабдяване и минерални водоизточници (съгласно становище на БДДР, с изх. № 2680-(1),2682-(1), СКЗ3-02-73-(1)/07.06.2019 г.)

Инвестиционното предложение не засяга обекти от Националната екологична мрежа, а именно защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии и защитени зони от мрежата „Натура 2000“, определени съгласно Закона за биологичното разнообразие. Най-близко разположените до имота зони са: защитена зона за опазване на дивите птици „Витоша“ с идентификационен код BG0000113, обявена със Заповед № РД-763/28.10.2008 г. на министъра на околната среда и водите (ДВ, бр. 99/2008 г.) и защитена зона за опазване на природните местообитания на дивата флора и фауна „Витоша“ с идентификационен код BG0000113, приета от Министерски съвет с Решение № 122/02.03.2007 г. (ДВ, бр. 21/2007 г.). Границата на защитените зони отстои на повече от 690 м от имота.



Извадка от Кадастрално административната информационна система към Агенция по Геодезия, Картография и Кадастрър – София

Инвестиционното намерение не засяга обекти, подлежащи на здравна защита, както и територии за опазване на обектите на културното наследство. На площадката на

инвестиционното предложение и в непосредствена близост не са разположени обекти от недвижимо културно наследство. Инвестиционното предложение няма да доведе до въздействие върху културното наследство.

Предвид характера и местоположението на инвестиционното предложение не се очаква трансгранично въздействие върху околната среда. Потенциалните негативни въздействия се очаква да бъдат с ограничен, локален обхват, основно в рамките на имота. Местоположението, същността и размера на предвижданията на инвестиционното предложение и отдалечеността от други държави изключват възможност за трансгранично въздействие върху околната среда и човешкото здраве на територията на други държави.

Районът около имотът, предмет на инвестиционното предложение, представлява антропогенно повлияна среда и не е третиран като чувствителна зона или територия в екологичен аспект и при ползването на обекта няма да се наложи спазването на определени и задължителни норми и изисквания и налагане на ограничения. Строителството няма да доведе до промени в района по отношение на топография, микроклимат, ландшафт и др.

В близост до обекта няма обособени зони за отдых, обекти с историческо и културно значение, които могат да бъдат засегнати с инвестиционното предложение. Не се очаква генериране на емисии и отпадъци във вид и количества, които да окажат въздействие върху популациите и местообитания на видове, предмет на опазване в защитените зони.

Качеството и регенеративните способности на природните ресурси няма да бъдат засегнати.

За реализацията на инвестиционното предложение не се предвижда изграждане на нова или промяна на съществуващата пътна или техническа инфраструктура. Лицето към улица и транспортният достъп към обекта се осигурява от действащата улична регулация.

## **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 ползват следните природни ресурси, суровини и материали:

- ✓ Вода за питейно-битови нужди на работния персонал – за питейни нужди ще се доставя минерална вода, а за битови нужди ще се доставя вода в цистерни.
- ✓ Инертни материали – за изграждане на дренажната система и други строителни нужди.
- ✓ Котраж, бетон, армировка, тухли, цимент и др. – необходимите са стандартни за изпълнение на монолитно строителство.

Хумусът от строителната площадка ще бъде изнет преди започване на изкопните работи, като същият ще се ползва за вертикална планировка на терена.

При експлоатацията на обекта ще се ползва вода за питейно-битови, поливни и противопожарни нужди. Сградата ще бъде присъединена към водопроводната мрежа на „Софийска вода“ АД (становище с изх. № ТУ-2968/21.09.2017 г.).

Захранването на обекта с вода за питейно-битово водоснабдяване ще се осъществи от съществуващи 50 РСТ (ул. „Стамболова река“) и 90PE (ул. „Манастирище“).

Проектирани са нови водопроводи 90 ПЕВП за водоснабдяване на имота по ул. Стамболова река“ и ул. „о.т. 259 – о.т. 253в“. Предложеното техническо решение предвижда следното трасе за уличния водопровод до поземлен имот № 29150.7106.1052:

- Първи участък – водовземане от ф80ЕТ при кръстовището на ул. „Ведена“ с ул. „Стамболова река“ - участък по ул. „Стамболова река“ от т. 1 до т. 2 (ОК 244);
- Втори участък – кръстовището на ул. „Стамболова река“ и ул. „Лява река“ (ОК 244) и т. 3;
- Трети участък – от т. 3 по ул. „Стамболова река“, през (ОК259) пресича река Ведена през (ОК254), (ОК253а) до т. 4 при (ОК253в), ф90ПЕ;
- Площадков водопровод - от т. 4 (ОК 253в) - сградно водопроводно отклонение за поземлен имот № 29150.7106.1052, площадков водопровод ф75ПЕ до най-високата точка терен в имота.

Общата дължина на трасето на водопровода за реализиране на инвестиционното предложение е 290, 80 м ф90 ПЕВП.

В участъка на преминаване на водопровода под реката в следваща фаза, в най-ниската точка ще се предвиди изпускател.

С оглед защита на процедирия имот (по имотни граници) от разливи на водното течение, в изготвен „Инженерно хидроложки доклад за определяне на максималните оразмерителни водни количества и хидравлични изчисления с цел определяне на водните нива и границите на водните обекти във връзка с изготвяне на ПУП-ПРЗ за поземлен имот с идентификатор № 29150.7106.1052 и продължаване на улица от о.т. 253 до о.т. 253в, м. „Манастирище“, с. Железница, район „Панчарево“ е предложено изграждане на подпорна стена в граничния участък, като в зоната на продължение на улица от о.т. 253 до о.т. 253в е предвидено мостово съоръжение.

Проектираното подземно преминаване през Стамболова река е съгласувано с БДДР (становище с изх. № 2680-(3),2682-(3), СКЗ3-02-73-(3)/14.07.2020 г.). БДДР приема предложеното проектно решение за изграждане на подпорна стена в граничния участък и мостово съоръжение в зоната на продължение на улица от о.т. 253 до о.т. 253в.

Трасето на водопровода по цялата дължина попада в имоти публична общинска собственост. Тези трасета са част от регулационния план на с. Железница.

Новопроектираният водопровод е съобразен с конфигурацията на терена и ще се реализира с полиетиленови тръби висока плътност с посочените диаметри и дължини.

При проектирането и изграждането на схемите за водоснабдяване ще бъдат спазени нормативните изисквания на Наредба № 2 от 2005 г. за проектиране, изграждане и експлоатация на водоснабдителни системи (ДВ. бр. 34 от 19 Април 2005 г., изм. и доп.) и Наредба № 8 за правила и норми за разполагане на технически проводи и съоръжения (ДВ. бр. 72 от 13 Август 1999 г.), които се полагат под уличното платно, както и изискванията на съответните нормативни актове за съответните инженерни мрежи.

Новопроектираната водопроводна мрежа ще бъде включена и оразмерена за питейно-битово и противопожарно водно количество. За нормалната експлоатация на мрежата са предвидени спирателни кранове, изпускатели и пожарни хидранти.

Не се предвижда водовземане от подземни води (изграждане на собствен водоизточник) за хранване на площадката с вода.

През експлоатационния период не се предвижда използването на други природни ресурси.

**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 опасни вещества в околната среда. При нормална експлоатация на обекта, екологичните условия в района, както и качеството и регенеративните способности на природните ресурси няма да се нарушат. Независимо от това възложителят ще осъществява контрол по време на строителството и експлоатация на обекта за недопускане на причини, които биха довели до пожари, аварии и невъзвратими щети.

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

При реализацията на обекта не се предвижда отделяне на емисии на замърсители или опасни, токсични или вредни вещества в атмосферния въздух в района. От експлоатацията не се очакват вредни физични фактори - шум, вибрации, светлинни, топлинни, електромагнитни и йонизиращи лъчения. Не се очаква трайно и необратимо въздействие върху атмосферния въздух - не се предполага експлоатация на точкови източници на емисии и/или източници на неорганизираните емисии на площадката

Характерът на инвестиционното предложение няма да окаже отрицателно въздействие върху компонентите на околната среда и факторите, които и въздействат. Неговото осъществяване няма да доведе до замърсяване и дискомфорт на околната среда.

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

По време на строителството на сградата ще се генерират основно отпадъци със строителен характер. Това ще представляват изкопни земни маси, съдържащи камъни и други по-едри механични частици, както и смеси от негоден за втора употреба бетон, парчета от тухли, керемиди, плочи и др. Очакваните количества не са големи.

Повърхностният почвен хумусен слой, в границите на предвидената за застрояване площ, ще се отстрани за временно съхранение в имота и впоследствие ще се използва при оформяне на вертикалната планировка на терена.

По време на строителството ще се генерират и битови отпадъци от заетия със строителните работи работен персонал.

Експлоатацията на сградата е свързана единствено с генерирането на битови отпадъци.

Предвиждания за третирането на генерираните отпадъци:

- Изкопните земни маси от площта, подлежаща на застрояване, по време на строителството директно ще се натоварят на тежкотоварно МПС и ще се процедурат от наета строителна фирма по целесъобразност – или до депо за строителни отпадъци.
- За събиране на строителните отпадъци, генерирани при изграждането на сградата ще се осигури метален контейнер, чрез наемане от фирма.
- По време на експлоатацията ще се генерират основно отпадъци с код 20 03 01 – смесени битови отпадъци, които ще се събират и извозват от сметосъбиращата фирма, обслужваща Столична община.

Дейностите по управлението и третирането на генерираните отпадъци ще се извършват при спазването на Закона за управление на отпадъците и подзаконовите нормативни актове.

#### **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.)**

Реализацията на инвестиционното предложение не е свързана с генериране на отпадъчни води с производствен характер. Ще се генерират единствено битово-фекални отпадъчни води, както по време на строителството, така и по време на експлоатацията.

По време на строителството ще се генерират битово-фекални отпадъчни води, за които, на място в рамките на строителната площадка ще бъде осигурена химическа тоалетна.

По време на експлоатацията ще се генерират битово-фекални отпадъчни води. На територията на обекта ще бъде изградена разделна канализация за битово-фекални и дъждовни води. По канализационната мрежа са предвидени ревизорни шахти на необходимите места.

Формираните битово-фекални отпадъчни води от обекта ще се отвеждат в ЛПСОВ, като преди заустване на пречистените води в река Стамболова е предвидена шахта за мониторинг. Заустването се предвижда да стане на 5 м след шахтата за мониторинг, с координати на точката за заустване (в система БГС 2005): X= 4713657.14; Y=325457.02. ЛПСОВ е предвидено като съоръжение с капацитет на 200 еквивалентни жители. Дъждовните води ще се насочват към задържателен резервоар и ще се използват за поливане на тревните площи и измиване на площадките пред сградите. Преливаната тръба на съоръжението ще бъде зауствена в река Стамболова, като преди това ще бъде изградена шахта за мониторинг.

Заустването на отпадъчните води ще бъде съобразено с нормативните изисквания на Наредба № 2 от 8 юни 2011 г. за издаване на разрешителни за заустване на отпадъчни води във водни обекти и определяне на индивидуалните емисионни ограничения на точкови източници на замърсяване (ДВ, бр. 47 от 21 Юни 2011 г., изм. и доп.)

#### **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)**

Разглежданото инвестиционно предложение не е свързано с употреба или съхраняване на опасни химични вещества, от приложение № 1 към Наредбата за предотвратяване на големи аварии и ограничаване на последствията от тях, поради което обектът не се класифицира като предприятие/съоръжение с висок или нисък рисков потенциал. В близост до обекта, предмет на инвестиционното намерение няма разположени



предприятия/съоръжения, класифицирани с висок или нисък рисков потенциал. Поради това риск от големи аварии или бедствия не съществува.

Моля да ме информирате за необходимите действия, които трябва да предприема по реда на глава шеста ЗООС.

**Приложение:**

1. Нотариален акт № 136 том CLXXXVIII рег. 80295, дело 58700 от 15.12.2016 г. за прехвърляне на недвижим имот в изпълнение на парично задължение за поземлен имот с идентификатор № 29150.7106.1052.
2. Скица на поземлен имот с идентификатор № 29150.7106.1052, издадена от СГКК.
3. Становище на „ЧЕЗ Разпределение България“ АД, с изх. № 1202550303/13.07.2017 г.
4. Становище на „Софийска вода“ АД, с изх. № ТУ-2968/21.09.2017 г.
5. Становище на БДДР, с изх. № 2680/08.05.2018 г.
6. Становище на БДДР, с изх. № 2680-(1),2682-(1), СК33-02-73-(1)/07.06.2019 г.
7. Становище на БДДР, с изх. № 2680-(3),2682-(3), СК33-02-73-(3)/14.07.2020 г.
8. Пълномощни – 2 бр.
9. Електронен носител – 1 бр.

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

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

Дата: 30.06.2021г.

Уведомител:

Татяна Кралева