

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

Регистров №	
№ по документа	
Вх. №	5724
Получено на	18.03.21

УВЕДОМЛЕНИЕ
за инвестиционно предложение

От „ГОЛДХЪРСТ РИЪЛ ЕСТЕЙТ“ ЕООД, ЕИК 175168408, със седалище и адрес на управление: Област София (столица), общ. Столична, гр. София, район „Оборище“, п.код 1505, ул. „Богдан“ № 15, ет. 2, ап. 4

Управители на фирмата възложител: Адолф Гаст

Адрес за кореспонденция:

Телефон, факс и ел. поща (e-mail): 0887543661,

Лице за контакти: Петко Лозанов

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПЕТКОВА,

Уведомяваме Ви, че „ГОЛДХЪРСТ РИЪЛ ЕСТЕЙТ“ ЕООД има инвестиционно предложение за изграждане на „Жилищен комплекс „Камбаните“ в поземлен имот с идентификатор 04234.6904.115, с. Бистрица, район „Панчарево“, Столична община

1. Резюме на предложението

Инвестиционното намерение е за изграждане на нов жилищен комплекс от затворен тип, в поземлен имот с идентификатор 04234.6904.115, с. Бистрица, район „Панчарево“, Столична община. Комплексът ще се състои от еднофамилни или многофамилни (редови) жилищни сгради, обслужващи сгради и съоръжения (КПП, локални пречиствателни станции за отпадъчни води, трафопост, подземни резервоари за противопожарни нужди, инфилтрационни съоръжения за дъждовни води и др.), вътрешноквартална улична, алейна и инфраструктурна мрежа. Пространството, свободно от застрояване и улична мрежа е проектирано с богато озеленяване, пешеходни алеи и пътеки, а за преодоляване на разликите в нивата се предвиждат терасиране, подпорни стени, шарпи, открити външни стълби.

Предвидено е застрояването да се извърши на три етапа.

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:

Предвиденият за изграждане комплекс ще бъде с жилищни функции, като ще се състои основно от двуетажни и триетажни еднофамилни и многофамилни (редови) жилищни сгради, с прилежащи дворни пространства, обслужващи сгради, техническа инфраструктура и вътрешноквартална улична и алейна мрежа. На първи етап от реализацията на инвестиционното предложение ще бъдат изградени 34 броя сгради – 32 броя жилищни сгради и две сгради за КПП.

Точния брой на сградите, които ще се реализират на втори и трети етап към момента не е определен, като това ще бъде направено при изготвянето на проектантската документация за съответния етап, при което ще бъде подадено уведомление за инвестиционно предложение по реда на чл. 95 ал. 1 от Закона за опазване на околната среда.

В рамките на комплекса ще бъдат изградени джобове за скриване на контейнери за сметосъбиране, алейна мрежа, зони за релакс и спорт, детски кът, пътека за бягане, достъп на всички обитатели до горите и зоната около реката.

Жилищните сгради ще са с монолитна стоманобетонова скелетна безредова конструкция. Ограждащите (фасадни) стени ще се изпълняват от керамични блокове. Вътрешни стени между апартаментите ще са от тухлен зид.

Сградите са решени като един общ обем (еднофамилни и секции на многофамилните), или като живописно композирани групи от редови сгради с отместване на жилищните единици в хоризонтално и вертикално направление. Всички сгради ще са с еркери, балкони, тераси, лоджии.

В непосредствена близост до входовете на еднофамилните и редовите къщи са предвидени паркоместа за обитателите и за гости, частично покрити с перголи.

За водоснабдяване на целия имот се предвижда изграждане на сградно водопроводно отклонение DN90 PE PN10 тръби от съществуващ уличен водопровод DN110 PE тръби. За всяка сграда е предвидено сградно водопроводно отклонение с водомерна шахта и тротоарен спирателен кран.

Поради невъзможността да се запазят всички сгради с директно водочерпене от уличния водопровод, се предвижда изграждане на три черпателни резервоара за питейно-битови нужди, съответно за всеки етап от строителството. Всеки един от трите резервоара ще се състои от водна камера, съхраняваща необходимия обем вода и суха камера, в която ще са монтирани помпено-хидрофорните уредби за питейно-битови нужди. Водните обеми на резервоарите са оразмерени да съхранят максимално денонощната консумация за всеки един етап.

Битово-фекалните отпадъчни води от обектите ще се отвеждат за пречистване към пречиствателни станции за отпадъчни води, като всеки етап от строителството е решен с по две пречиствателни станции съответно за „висока“ и „ниска“ зона.

Оразмерителни параметри на пречиствателните станции:

- Първи етап ниска зона – 232 екв.ж;
- Първи етап висока зона – 132 екв.ж;
- Втори етап ниска зона – 452 екв.ж;
- Втори етап висока зона – 236 екв.ж;
- Трети етап ниска зона – 368 екв.ж;
- Трети етап висока зона – 60 екв.ж.

Избрани са модулни съоръжения за пречистване на отпадъчните води, като системата на третиране се състои от следните елементи по пътя на водата: груба решетка за механично пречистване, комбинирано съоръжение с фина решетка, биореактор тип MBBR (биологичен реактор в подвижен слой).

Пречистените води от шестте пречиствателни станции ще се съхраняват в монолитни резервоари за пречистени води до тяхното изгребване, което ще се осъществява на период от седем дни. Резервоарите ще бъдат със следните обеми:

- Vp-р.пр.в.етап 1 ниска зона – 260 м³;
- Vp-р.пр.в.етап 1 висока зона – 150 м³;
- Vp-р.пр.в.етап 2 ниска зона – 510 м³;
- Vp-р.пр.в.етап 2 висока зона – 265 м³;
- Vp-р.пр.в.етап 3 ниска зона – 415 м³;

➤ Vp-р.пр.в.етап 3 висока зона – 70 м³.

Дъждовните водни количества от имота ще се отвеждат посредством дъждовна канализация в инфилтрационни съоръжения, като на всеки етап ще се монтират по 2 броя такива съоръжения.

Електроснабдяването на жилищния комплекс ще се осъществява чрез присъединяване към електроразпределителната мрежа в района, като е предвидено в рамките на имота да бъдат изградени 2 броя нови трансформаторни поста. От тях ще бъдат изтеглени нови захранващи кабели НН до електромерни табла разположени на улична регулация пред самите сгради, в които да бъдат поместени електромерите за търговско мерене на електрическата енергия. Новите захранващи кабели е предвидено да бъдат изтеглени в кабелно канална система от PVC тръби и кабелни шахти.

Комплексът ще бъде присъединен към газоразпределителната мрежа в района. За целта се предвижда изграждане на разпределителен газопровод, захранван от две отделни точки за връзка към мрежата на „Овергаз Мрежи“ АД. Вътрешната мрежа ще е комбинация от разклонена и склучена мрежа. Разпределителен газопровод ще бъде с максимално работно налягане 4 bar и ще бъде изпълнен от полиетиленови тръби PE-HD(100) с различни диаметри. Газопроводните отклонения ще са с максимално работно налягане 4 bar и ще бъдат от полиетиленови тръби PE-HD(100) с диаметър Ø32×3. Предвижда се и изграждане на вътрешни газови инсталации с работни налягания 0,1 bar и 0,022 bar за всички жилищни сгради в комплекса, използвани за захранване с газ на газови котли за отопление и топла вода, както и за други уреди от типа на готварски котлони.

Транспортният достъп е осигурен от съществуващата улична мрежа в района. Основният подход през първи етап от реализацията на инвестиционното предложение ще се осъществява откъм улица „Амарант“, граничеща с имота от югоизток. Впоследствие се предвижда да бъдат изградени два подхода – южен (откъм ул. „Чашкодрян“) и западен – с предстоящо проектиране и изграждане на мостово съоръжение, успоредно и в непосредствена близост до магистралния водопровод в участъка над дере, преминаващо през имота.

Предвижда се изграждането на вътрешноквартална пътна инфраструктура, открити и подземни паркинги (под многофамилните сгради) и алейна мрежа, като към всяка една от сградите ще бъде подсигурен автомобилен достъп. Уличната мрежа ще бъде съобразена с особеностите на терена, като всички улици са предвидени с две пътни платна с различна ширина и тротоари или банкети. Трасето на улиците 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. Ще се изградят съответните кръстовища при всички пресичания на улиците.

Алейната мрежа за комплекса е предвидена с цел осигуряване на възможност за социализацията на средата и създаване на своеобразен линеен парк с различни тематични зони и функции за комфорт на ползвателите.

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/инвестиционни предложения.

Със Заповед № РД-09-50-1171/11.11.2009 г. на главния архитект на Столична община е одобрено изменение на плана за регулация на м. „Дупките – Панчарево“, кв. 1, 1-А, 2, като е

одобрен план за застрояване за УПИ III-1502-„за жилищно застрояване, обслужващи обекти, локално ПСОВ и трафопост от кв. 1-нов, м. „Дупките – Панчарево“, в който е предвидено да се реализира инвестиционното предложение на първи етап.

Територията, в която ще се реализира инвестиционното предложение, е зона Жв (вилни зони), съгласно действащия Общ устройствен план на Столична община, с показатели:

- = плътност на застрояване – $P_{застр.} \leq 25 \%$;
- = коефициент на интензивност – $K_{инт} \leq 0,8$;
- = максимална височина – $K_k \leq 8,50$ м, $K_6 \leq 10,00$ м;
- = плътност на озеленяване – $P_{озел.} \geq 60\%$, от тях минимум 50% с висока дървесна растителност.

Посочените параметри са съобразени при проектирането на инвестиционното предложение.

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 04234.6904.115, с. Бистрица, Столична община, който е с площ 105429 м², трайно предназначение на територията – Урбанизирана и начин на трайно ползване – „Ниско застрояване до 10 м“. Теренът е разположен в южната част на Софийската котловина в подножието на Витоша. Намира се северно от в.з. „Косанин дол“, на около 1,5 км южно от Околовръстния път на София.

Посоченият имот 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-близко разположените защитени зони са: 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.) и BG0000113 „Витоша“ за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-763/2008 г. на министъра на околната среда и водите (ДВ, бр. 99/2008 г.).

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

Транспортният достъп ще се осъществява от съществуващата улична мрежа в района, като не се предвижда изграждане на нови пътища за достъп извън рамките на имота. В рамките на комплекса ще бъдат изградени нови вътрешноквартални улици за достъп до отделните сгради.

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

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 изнет преди започване на изкопните работи, като същия ще се ползва за вертикална планировка на терените.

По време на експлоатацията

Единственият природен ресурс, който ще се използва при експлоатацията на жилищния комплекс ще бъде вода за питейно-битови и противопожарни нужди. За водоснабдяване на целия имот се предвижда изграждане на сградно водопроводно отклонение от съществуващ уличен водопровод. За всяка сграда е предвидено сградно водопроводно отклонение с водомерна шахта и тротоарен спирателен кран.

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.

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

По време на строителния процес могат да бъдат емитирани прахови частици и емисии от двигателите с вътрешно горене на строителната механизация.

При експлоатация на жилищния комплекс ще се емитират емисии от изгарянето на природен газ от отделните домакинства (за отопление, готвене, подгряване на вода и др.)

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 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;
- 17 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.

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

При строителството на обектите ще се генерират и отпадъци с код 20 03 01 – смесени битови отпадъци.

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.

По време на експлоатацията на обекта ще се генерират следните видове отпадъци:

- 19 08 05 Утайки от пречистване на отпадъчни води от населени места;
- 20 01 21* Луминесцентни тръби и други отпадъци, съдържащи живак;
- 20 03 01 Смесени битови отпадъци

Всички отпадъци ще се събират разделно и ще се предават на специализирани фирми за последващо оползотворяване/обезвреждане.

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/водопълътнаизгребна яма и др.)

От жилищния комплекс ще се генерират битово-фекални отпадъчни води, както и дъждовни води от откритите пространства.

Битово-фекалните отпадъчни води ще се отвеждат за пречистване към 6 броя пречиствателни станции, чиито параметри са описани в т. 2 по-горе.

Дъждовните водни количества от имота ще се отвеждат посредством дъждовна канализация в инфилтрационни съоръжения, като на всеки етап ще се монтират по 2 броя такива съоръжения.

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)

При изграждането и експлоатацията на жилищния комплекс няма да се използват или съхраняват опасни химични вещества.

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

С уважение,