

СО Район Слатина
бул. Шипченски проход 67
Вх. № РС/16-ТД26-81
от 14.01.2016
Справка: www.so-slatina.org
Потреб. код: DUT10C8D864

ДО КМЕТА
НА Район "Слатина" – Столична община
бул. "Шипченски проход" № 67

изп. Матарасо
14.01.2016

М. Камеларов

УВЕДОМЛЕНИЕ

от Момчил Георгиев, Упълномощен представител на „БСР СОФИЯ“ АД,

/име, адрес и телефон за контакт, гражданство на възложителя – физическо лице/

гр. София, 1000, район „Триадица“, ул. „Хан Аспарух“ № 53, ет.1

ЕИК 175441593

/седалище и единен идентификационен номер на юридическото лице/

Пълен пощенски адрес: гр. София, 1000, район „Триадица“, ул. „Хан Аспарух“ № 53, ет.1

Телефон: +359 2 870 04 09, tel./fax: +359 2 870 10 68; e-mail: office@bsrsofia.com

Изпълнителен директор на фирмата- възложител: Гай Матарасо и Момчил Георгиев

Лице за контакти: Мария Атанасова Василева, телефон за контакти: 0888 711 508

Адрес за кореспонденция: гр. София, район Триадица, ул. Тодор Джебаров бл.122, офис 2, телефон: 0888 711 508, факс, e-mail: m.vasileva@sgm.bg

На основание чл. 6, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка на въздействието върху околната среда (Наредба за ОВОС, ДВ, бр.25/ 2003г., изм. и доп.) Ви уведомяваме за нашето инвестиционно предложение: „БИЗНЕС ПАРК КОМПЛЕКС – СГРАДИ 4 И 5 – I ЕТАП“

Втори етап – Офис сграда 4 от кота +/-0,00 до кота било

Местоположение: УПИ XI, кв.95в, по плана на гр.София, м.“Христо Смирненски - Слатина”, Район “Слатина” – Столична община

Моля, за Вашето становище относно реализацията на инвестиционното предложение, предвид устройствената зона, в която попада територията, както и относно проявения обществен интерес към него.

Прилагам:

1. Информация съгласно чл. 6, ал. 1 и ал. 9 от Наредбата за ОВОС
2. Обява, с която да бъде информирано засегнатото население на територията на Вашата община/район/кметство.

Дата: 14.01.2016

Възложител: Момчил Георгиев

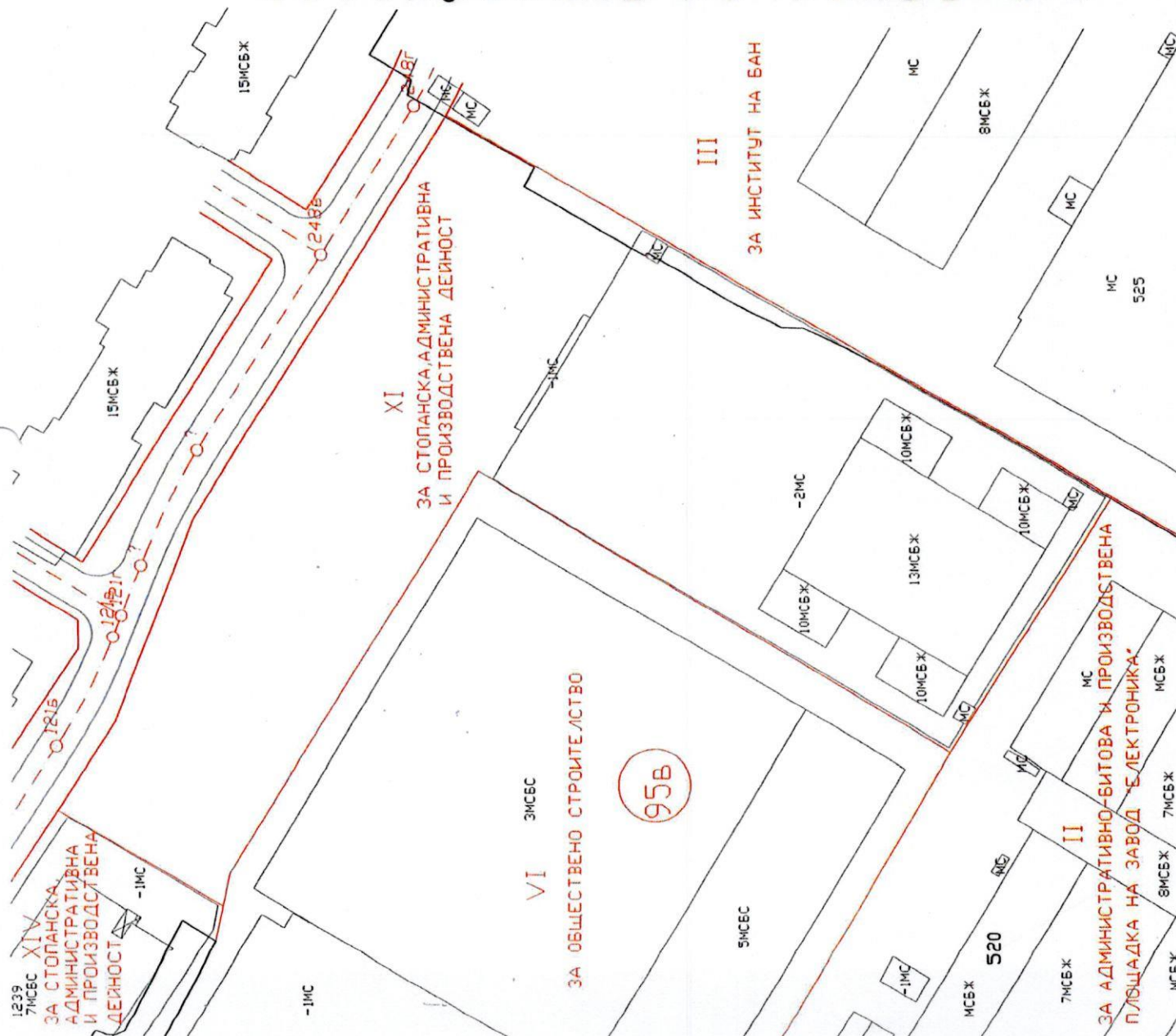
/Име, Фамилия, подпис/

СКИЦА
М 1:1000

на УПИ (П.И. №).....ХІ.....от кв. 95в
по регулационният план на м. "ХРИСТО СМирненски - СЛАТИНА",
гр.София.....
одобрен със заповед №117/27.02.1975 г., РД-09-50-1335/27.10.2006 г.
и РД-09-282/18.08.2008 г.
УПИ (ПИ) е собственост на :
ФИРМА "БСР СОФИЯ" АД владее недвижими имоти, подробно
описани в нот. акт №167, том ІІІ, рег. №5622, дело №575/01.10.2008 г.,
нот. акт №53, том ІІІ, рег. №4480, дело №456/18.08.2008 г. и
нот. акт №54, том ІІІ, рег. №4481, дело №457/18.08.2008 г.
Пълномощно с рег. №7585/28.06.2012 г., заверено от нотариус
Маргарита Шамлиян с рег. №042 на Нотариалната камера
(документ за собственост)
УПИ (ПИ) – ХІ съдържа..... 9372 кв.м.
Скищата се издава по повод молба вх. № 26 00-1408 от
08.09.2015 г. и ще служи за.....
Таксата от..... 45.00 пв. е платена с квитанция
№ 0210008402/08.09.2015 г.
ЗАБЕЛЕЖКА: УПИ ХІ в кв.95в от КРП на гр.София, м. "Христо
Смирненски-Слатина" е частично идентичен с имотите, описани
в нот. акт №53/2008 г. и в нот. акт №167/2008 г.
КОПИРАЛ:..... 09.09.2015 г.
(дата)
ПРОВЕРИЛ:..... 09.09.2015 г.
(дата)

КОПИРАГ:

ПРОВЕРИЛ:..



Информация за преценяване необходимостта от ОВОС

I. Информация за контакт с възложителя

1. Име, ЕГН, местожителство, гражданство на възложителя - физическо лице, седалище и единен идентификационен номер на юридическото лице:

Момчил Георгиев, Упълномощен представител на „БСР СОФИЯ” АД,

/име, адрес и телефон за контакт, гражданство на възложителя – физическо лице/

гр. София, 1000, район „Триадица”, ул. „Хан Аспарух” № 53, ет.1, ЕИК 175441593

/седалище и единен идентификационен номер на юридическото лице/

Пълен пощенски адрес: гр. София, 1000, район „Триадица”, ул. „Хан Аспарух” № 53, ет.1

Телефон: +359 2 870 04 09, tel./fax: +359 2 870 10 68; e-mail: office@bsrsofia.com

Изпълнителен директор на фирмата - възложител: Гай Матарасо и Момчил Георгиев

Лице за контакти: Мария Атанасова Василева, телефон за контакти: 0888 711 508

Адрес за кореспонденция: гр. София, район Триадица, ул. Тодор Джебаров бл.122, офис 2, телефон: 0888 711 508, факс, e-mail: m.vasileva@sgm.bg

II. Характеристики на инвестиционното предложение:

1. Резюме на предложението:

Инвестиционното предложение е за изграждането на комплекс от пет офис сгради с две общи сутеренни нива – подземни гаражи. Поради мащабността на проекта, сградите ще бъдат изпълнявани на две фази, като първа фаза ще бъде изграждането на сгради No.4 и No.5.

Към момента са изградени и функционират двете сутеренни нива с подземните паркинги и служебни помещения, както и офис сграда 5. Те са напълно завършени с разрешение за експлоатация. Разработката на настоящия проект обхваща надземните нива на сграда 4 от кота 0.00 нагоре, включително и зоната за паркиране и озеленяване на ниво терен. Съгласно визата за проектиране, кота корниз на сграда 4 е макс. 50 м. Промяната на проекта спрямо оригиналната разработка представлява увеличаване броя на офисните етажи над ниво терен до достигане на кота корниз 50 м. За целта са разработени типовите етажи, предоставени са вертикални разрези и фасади изясняващи основната геометрия за сграда 4.

Сградата е проектирана на принципа на свободно планируемо офисно пространство, разработени в 2 типови варианта на етажите. На партерното ниво се предвижда изграждането на помещение за офис и помещение за едно кафене за отдаване под наем.

Проектантският колектив се стреми към изграждането на модерна и функционална бизнес среда с модерно звучене на архитектурата и интегриране на съвременни строителни системи.

Местоположение

Комплексът се намира в УПИ XI, кв.95в, м. "Христо Смирненски - Слатина", район „Слатина“, гр. София според прието предложение за ПУП. Местонахождението му е непосредствено до новоизградения градски търговски център SKY CITY в близост до ж.к. „Слатина“ и кв. "Гео Милев". Основния комуникационен подход към комплекса ще се проектира от към ул. „Коста Лулчев“ в близост до кръстовището с ул. "Постоянство". Зоната претърпява бурно развитие и е предвидена като Смф – смесена многофункционална. В близост са разположени Института по металознание и бившия Завод „Електроника“.

Основни подходи

Към комплекса до момента основният подход се осъществява от южната страна на имота – през ул. "Никола Тесла". Проектиран е нов вход към имота и новопроектирания паркинг от север, осигуряващи достъп до целия комплекс. Основното влизане с автомобили към комплекса ще се осъществява именно от тази улица, северно от имота и същевременно от ул. "Никола Тесла". В границите на имота е предвиден и път с трайна настилка за противопожарна кола източно от сгради 4 и 5, както и две площадки за разполагане на противопожарните коли в случай на инцидент и необходимост на гасене на пожар.

Паркингът ще бъде с контролиран достъп. Посредством автоматизирани бариери, с контрол от двете рецепции на сгради 4 и 5.

Съществуващата сграда 5 е с входно фоайе на кота 0.00 през лоби с южно изложение. Новопроектираната сграда 4 ще разполага също с входно фоайе от южната си фасада.

Изградени и функциониращи са две подземни нива за паркиране съответно на коти - 3.65 и -6.70. На първото сутеренно ниво на кота -3.65 са проектирани 112 паркоместа. На второто сутеренно ниво, съответно на кота -6.70 са предвидени 118 паркоместа. Допълнителни места за паркиране, в близост до сграда 5, са планирани и на ниво терен на кота 553.20 – като общият им брой е 42. За да се подsigури необходимия брой паркоместа за допълнителните офисни площи в сграда 4 ще се направи преработка на паркоместата на ниво терен. Така съществуващите 42 броя паркоместа на ниво терен ще бъдат увеличени и сградите ще разполагат с общо 140 паркоместа на открито. Така двете сгради са подsigурени с общо 370 паркоместа. Така се удовлетворяват изискванията на Наредба 2 от 29 юни 2004 г. за планиране и проектиране на комуникационно - транспортните системи на урбанизираните територии, чл.24, табл. 2 (6б) : - 1 бр. на 80-100 кв.м. РЗП + 20%, което възлиза на 315 паркоместа, а реално са изградени и налични 370 паркоместа., т.е комплексът разполага с 55 допълнителни паркоместа.

- Партер – кота ±0.00

На кота ± 0.00 са предвидени места за портиери - рецепция и място за изчакване на посетителите. На тази кота са проектирани и тоалетна за инвалиди, както и технически помещения. Предвижда се изграждането на помещение за отдаване под наем за офиси и едно помещение за кафене. Всяко едно от помещенията е с възможност за самостоятелни санитарни възли и има предвидено самостоятелно мерене на електричество и вода. Довършителните материали са съобразени с противопожарните норми. В офисите довършителни материали трябва да се предвидят в проектите на бъдещите наематели и да

им предоставят лесен и бърз начин за привеждане на помещенията във вид за експлоатация – демонтажен окачен таван, монтажнен под, леки преградни стени и предстенни обшивки. Популацията на партерен етаж в офисните е изчислена на базата на офис сграда тип А, т.е 10 кв.м на човек офисна площ и всички заложенн проектни инсталации за бъдещите наематели са изчислени на базата на популация 60 човека в офисите, а за заведението е заложенна средна популация 45 посетители.

- Етажи

От кота +5,49 до кота +43,39 или общо 11 етажa са разположени офисните етажи в сградата. В проекта се предоставя решение за два основни типови офисни етажa. Съответно типово решение 1 е предвиден за разполагане от етаж 1 до етаж 4, включително / от кота +5,49 до кота +16,89/. За етажите от 5-ти до 11-ти/включително/, респ. от кота +20,69 до +43,49 е проектирано етажно разпределение тип 2. Популацията в офисните етажa е изчислена на базата на офис сграда тип А, т.е 10 кв.м на човек офисна площ и всички заложенн проектни инсталации за бъдещите наематели са изчислени на базата на популация 120 човека на етаж.

Сградата е решена с основно вертикално ядро, в което са разположени вертикалните комуникации – две стълбищни клетки, 3 бр. бързи големи пътнически асансьора от кота 0.00 със скорост 3m/s и 2 бр. по-малки асансьори със скорост 3m/s. Асансьорите ще имат интелигентна система за контрол на движението, за да се оптимизира ефективността им. В ядрото са разположени и поредица от инсталационни отвори и шахти за осигуряване на свръх-налягане и обездимяване, съгласно изискванията на нормативните уредби. Предвидено е инсталационно помещение за ел. инсталациите и вертикалните трасета.

За осигуряване максимална гъвкавост в изграждането на офисните пространства е предоставено решение с 6 броя самостоятелни вертикални щрангове за канализацията, което предоставя възможност за изграждане на санитарни възли на различни места в офисното пространство. Самите офисни помещения са проектирани като отворени пространства. Те ще се изграждат с леки преградни гипскартонови стени и конкретното им разпределение ще се фиксира при конкретизиране изискванията на бъдещите наематели.

Общите части – етажно лоби, предверия, стълбищни клетки са проектирани с трайно износоустойчиви материали – технически камък / или аналогичен материал/, декоративни стенни облицовки от неръждаема стомана и стъкло. Парапетите са метални, по детайл.

За да срещне преработената сграда 4 нуждите на новите си обитатели за бърз транспорт между етажите в комуникационното ядро ще бъдат изпълнени вместо 4бр – 5 бр. бързи асансьора, които налагат и конструктивни промени на ядрото в сутеренните нива. За връзка със сутерените и партера ще бъдат изградени два допълнителни по-бавни асансьора, които също налагат промени в конструкцията на вече изпълнения сутерен. Приложени са чертежи за преработката на етажите и демонтажно-монтажни работи, както и конструктивни изчисления.

Покривен технически етаж

На кота +47,29/+48,30 е разположен технически етаж с обслужващи помещения – машинно помещение за асансьорите и други. Там ще бъдат разположени основните ел.технически помещения, ОВиК машини, както и нов дизел генератор. За запазване добрата визия на сградата се предвижда изграждането на метална конструкция с жалузи, за заграждане на всички инсталационни машини.

Основната носеща структура е монолитна стоманобетонова. Вътрешните преградни стени са от газобетон и гипсокартон.

Фасадите са решение с монтажна алуминиева фасада, с двоен стъклопакет и композитни панели. Предвиждат се отваряеми прозорци по всички фасади. Като монтажът е

комбинация от видима капачкова фуга и структурна силиконова фука. Така се постига добър естетичен вид и отлична функционалност, както и възможност за бърз монтаж. Техническото помещение на покривния етаж е решено с плътни стени с мазилка и осигурен необходим брой отвори по фасада му.

Застроени площи за сграда „No.4”

Застроени площи по етажи /за I^{ва} фаза – Етап I^{ви} /	
Сграда	„No.4”
Кота ±0.00	1 220,36 кв.м
Кота +5.49	1 442,82 кв.м
Кота +9.29	1 442,82 кв.м
Кота +13.09	1 442,82 кв.м
Кота +16.89	1 442,82 кв.м
Кота +20.69	1 442,82 кв.м
Кота +24.49	1 442,82 кв.м
Кота +28.29	1 442,82 кв.м
Кота +32.09	1 442,82 кв.м
Кота +35.89	1 442,82 кв.м
Кота +39.69	1 442,82 кв.м
Кота +43.49	1 442,82 кв.м
Кота +47.95	150,00 кв.м

<u>РЗП за сграда 4 над ниво терен</u>	<u>– 17 241,38кв.м</u>
<u>РЗП за съществуваща сграда 5 над ниво терен /изградена/</u>	<u>– 13 673,09кв.м</u>
<u>Общо разгъната площ на подземните нива /изградени/</u>	<u>– 8 975,44 кв.м</u>
<u>Общо застроена площ на кота ±0.00 за сгради 5 и 4</u>	<u>– 2 440,72 кв.м</u>
<u>Общо разгъната застроена площ над ниво терен за сгради 5 и 4</u>	<u>– 30 914,47 кв.м</u>

Показатели на застрояването по актуализирана виза за проектиране

Предвидените основни градоустройствени показатели за застрояване на имота са:

- Зона по ПУП – Смф / смесена многофункционална /
- Макс. плътност на застрояване – 60%
- Макс. К.Инт. – 3,50
- Мин. озеленена площ – 40%
- Височина – кота корниз – ≤50м
- Площ на УПИ – 9372 кв.м.

Достигнати застроени градоустройствени показатели, спрямо проектните застроени площи и изградени такива, след преработка на проекта:

- ЗП на ниво терен – 2 440, 72кв.м или Кпл.=26,04%
- РЗП над ниво терен – 30 914,47кв.м или Кпл.=3,30
- Общ брой на осигурени паркоместа – 376 бр.
- Постигната площ на озеленяване – 40%

2. Доказване на необходимостта от инвестиционното предложение:

„БСР СОФИЯ” АД е изградил и въвел в експлоатация съседната сграда №5. Всички офиси са запълнени с наематели. Интересът към още офис пространство изисква реализирането на инвестиционното намерение за изграждане на още една офис сграда.

Реализирането на инвестиционното намерение ще осигури офиси и ще окаже положително въздействие върху социално-икономическата среда на гр. София и региона.

3. Връзка с други съществуващи и одобрени с устройствен или друг план дейности:

Комплексът се намира в УПИ XI, кв.95в, м. "Христо Смирненски - Слатина", район „Слатина“, гр. София според прието предложение за ПУП. Местонахождението му е непосредствено до новоизградения градски търговски център SKY CITY в близост до ж.к. „Слатина“ и кв. "Гео Милев". Основния комуникационен подход към комплекса ще се проектира от към ул. „Коста Лулчев“ в близост до кръстовището с ул. "Постоянство". Зоната претърпява бурно развитие и е предвидена като Смф – смесена многофункционална. В близост са разположени Института по метало знание и бившия Завод „Електроника“. Всички съгласувания, строителни разрешения и проекти свързани с ИП и предвидените СМР ще бъдат осъществени според изискванията на ЗУТ, ЗООС, ЗБУТ и другата приложима законова база.

4. Подробна информация за разгледани алтернативи:

I. Алтернатива – реализиране на ИП.

С благоприятното си разположение офис сградата ще допринесе за облагородяване на района и за привличане на нови инвеститори. Не на последно място ще предостави нови работни места за местната икономика.

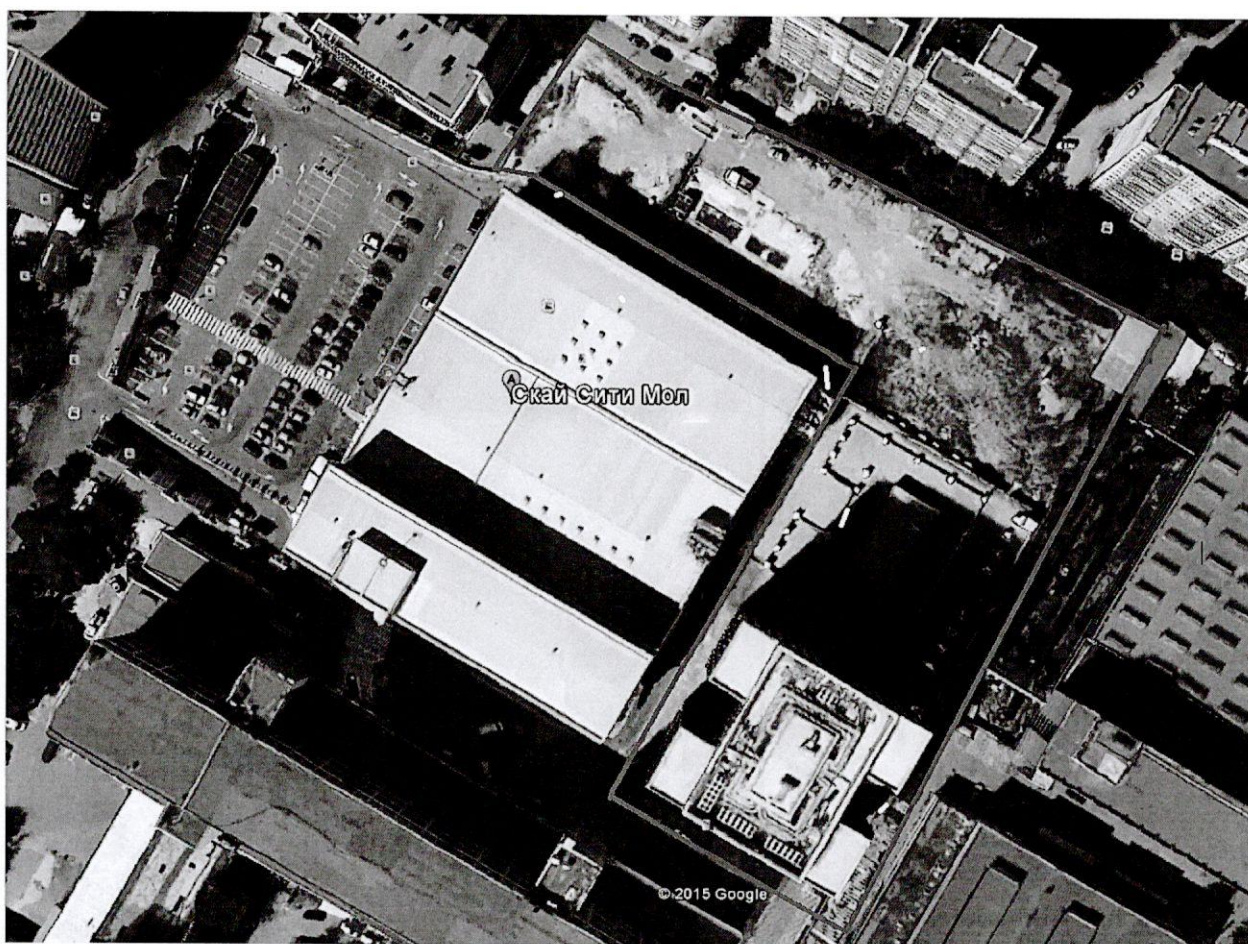
II. Алтернатива 0 – неосъществяване на ИП.

Нулева алтернатива е възможността да не се осъществи дейността, предвидена с инвестиционното предложение. Нулевата алтернатива по принцип може да бъде изпълнена от гледна точка на опазване компонентите на околната среда от замърсяване и увреждане. При провеждане на СМР за реализацията на ИП се очаква известен дискомфорт в околната среда, изразяващ се в завишаване на шумовия фон и запрашеността на въздуха, но въздействието ще бъде териториално ограничено и временно, без възможност да се усети в жилищни зони, поради отдалеченост от такива. Характерът, технологичното и техническо ниво на дейността през експлоатационния период на предмета на ИП не обуславят значително отрицателно въздействие върху компонентите на околната среда.

Алтернатива I представлява реализация на инвестиционното предложение, описано в т. I и ако тя бъде осъществена, ще позволи откриване на нови работни места и по-пълно, качествено и удобно задоволяване нуждите на населението при висока степен на опазване на околната среда, поради което не е удачно да бъде изпълнена нулева алтернатива.

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

Комплексът се намира в УПИ XI, кв.95в, м. "Христо Смирненски - Слатина", район „Слатина“, гр. София според прието предложение за ПУП. Местонахождението му е непосредствено до новоизградения градски търговски център SKY CITY в близост до ж.к. „Слатина“ и кв. "Гео Милев". Основния комуникационен подход към комплекса ще се проектира от към ул. „Коста Лулчев“ в близост до кръстовището с ул. "Постоянство". Зоната претърпява бурно развитие и е предвидена като Смф – смесена многофункционална. В близост са разположени Института по метало знание и бившия Завод „Електроника“.



Към документацията е приложена скица на имота, в който се предвижда да се реализира инвестиционното предложение (*Приложение № 1*).

6. Описание на основните процеси (по проспектни данни), капацитет:

Експлоатацията на предмета на ИП ще обхваща следните дейности:

- Офисни помещения;
- складова дейност;
- поддържащи дейности в аспектите: технически, технологичен, финансово-икономически, санитарно-битов, безопасност и сигурност.

7. Схема на нова или промяна на съществуваща пътна инфраструктура:

Към комплекса до момента основния подход се осъществява от южната страна на имота – през ул. “Никола Тесла”. Проектиран е нов вход към имота и новопроектирания паркинг от север, осигуряващи достъп до целия комплекс. Основното влизане с автомобили към комплекса ще се осъществява именно от тази улица, северно от имота и същевременно от ул. “Никола Тесла”. В границите на имота е предвиден и път с трайна настилка за противопожарна кола източно от сгради 4 и 5, както и две площадки за разполагане на противопожарните коли в случай на инцидент и необходимост на гасене на пожар.

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

Дейности и последователност на извършването им, за реализиране на инвестиционното предложение:

- изграждане на сгради и съоръжения;
- изграждане на елементите от площадковата вертикална планировка;
- монтаж на оборудване;
- въвеждане в експлоатация;
- програма за прекратяване и закриване ще бъде разработена при решение за промяна на предмета на дейност на производствената площадката на ИП.

Самото строителство ще се реализира на един етап.

Срок на действие на обекта на инвестиционното предложение - безсрочно.

9. Предлагами методи за строителство:

Реализацията на инвестиционното предложение ще бъде осъществена, чрез възлагане на фирма изпълнител.

Основната носеща структура е монолитна стоманобетонова. Вътрешните преградни стени са от газобетон и гипсокартон.

Фасадите са решение с монтажна алуминиева фасада, с двоен стъклопакет и композитни панели. Предвиждат се отваряеми прозорци по всички фасади. Като монтажът е комбинация от видима капачкова fuga и структурна силиконова фука. Така се постига добър естетичен вид и отлична функционалност, както и възможност за бърз монтаж. Техническото помещение на покривния етаж е решено с плътни стени с мазилка и осигурен необходим брой отвори по фасада му.

10. Природни ресурси, предвидени за използване по време на строителството и експлоатацията:

За строителството ще са необходими строителни материали - бетон, армировъчна стомана, профилна и листовка стомана, сандвич панели, камъни, чакъл, хоросан, дървен материал. Те ще бъдат закупени от търговската мрежа и ще се полагат в строго определените с проектите количества. Изкопаните земни маси ще бъдат депонирани временно и използвани при техническата и биологична рекултивация, както и при ландшафтното оформление на площадката.

По време на строителството на обекта ще бъдат използвани следните природни ресурси:

- вода за питейни нужди, за строители и монтажници – 30 м³, която ще се доставя първоначално от наличната водопроводна мрежа на действащата Офис сграда;
- вода за технологични нужди за строителство - 300 м³, доставяна от обществената ВиК мрежа;
- инертни материали – скална маса, баластра - 2500 м³ (от регламентирани кариери в района);
- речен пясък - 180 м³ (от регламентирани кариери в района)

При експлоатация на предприятието ще бъдат използвани следните природни ресурси:

- вода с питейни качества за питейно - битови нужди до 50 м³ дневно;

Електроснабдяването на обекта ще се осъществи от местната електро преносна мрежа на действащата Офис сграда. По предварителни разчети инсталираната електрическа мощност на обекта ще бъде 1900 kW.

Очаквана работна мощност 1700 kW.

11. Отпадъци, които се очаква да се генерират видове, количества и начин на третиране:

Отпадъците ще се събират разделно на определените за целта места и ще бъдат предавани за транспортиране и оползотворяване на фирми, притежаващи документ, издаден по реда на чл. 35 от ЗУО.

Управлението на отпадъците по време на изграждането и експлоатацията ще се извършва съгласно Закона за управление на отпадъците и подзаконовите нормативни актове. При предаването им с приоритет ще се избира фирма предлагаща рециклиране и оползотворяване, пред депониране.

При строителството на площадка се очаква генериране на следните отпадъци:

- изкопани земни маси

Земни маси ще се генерират при изкопаването на местата предназначени за полагане на фундаментите за спомагателните помещения и съоръжения. Те ще се използват за обратни насипи.

- смесени строителни отпадъци

Смесени строителни отпадъци ще се генерират по време на строителните и ремонтните дейности. Твърд отпадък. Състав – бетон, изолационни материали, плочки, керамични и фаянсови изделия. Ще се генерират смесени отпадъци от СМР от съборване на съществуващи сгради на имота. Строителните отпадъци ще се третират, съгласно разработен за целта ПУСО, съгласно изискванията на ЗУО.

- опаковки – хартиени, пластмасови, метални, дървени

Отпадъците ще се образуват при доставка и употреба на продукти и консумативи необходими за извършване на строителните и ремонтните дейности. Твърди отпадъци. Всички опаковки ще се предават за рециклиране.

- замърсени абсорбенти

Образувани при ликвидиране на евентуални разливи. Твърди отпадъци. Състав – текстил (бракувани негодни работни облекла, кърпи и др), трици, пясък.

- смесени битови отпадъци - от жизнената дейност на работниците на площадката.

При експлоатацията на обекта се очаква генериране на следните отпадъци:

- отпадъци от хартиени, пластмасови и дървесни опаковки

Отпадъците от опаковки ще се генерират при доставка, разопаковане и подготовка на стоки за осъществяване на производствената дейност на площадката, както и при бракуване на негодни опаковки предназначени за опаковане на готовата продукция. Твърди отпадъци. Всички опаковки ще бъдат предавани за рециклиране.

- опаковки замърсени с опасни вещества

След изпразването на опаковки на дезинфектанти, почистващи и биоцидни препарати предназначени за почистване на помещенията и оборудването и др.

- замърсени абсорбенти

Образувани при ликвидиране на евентуални разливи. Твърди отпадъци. Състав – текстил (бракувани негодни работни облекла, кърпи и др), трици, пясък. Отпадъците подлежат на оползотворяване.

- утайки от пречистване на отпадъчни води

Отпадъкът се генерира при почистване на пречиствателно съоръжение /каломаслоуловител/. Полутечни отпадъци.

- твърди битови отпадъци

Смесени битови отпадъци ще се образуват от жизнената дейност на служителите на обекта. Състав на отпадъците – хранителни отпадъци, органика, смет.

12 . Информация за разгледани мерки за намаляване на отрицателните въздействия върху околната среда:

а) По време на строителството:

- План от мерки за осигуряване на безопасни условия за работа, с ясно разписани задължения и отговорности с оглед безконфликтно провеждане на дейностите по строителството;

- План за извършване на заваръчни дейности (заповеди, условия, отговорности), съгласно нормативните изисквания;

- План за управление на строителните отпадъци, съгласно изискванията на ЗУО и наредбите към него;

- План за превантивни мерки за пожарна безопасност.

- Ще се изготви проект за събиране и оползотворяване на хумусния пласт

- Няма да се допуска разхвърляне и складиране на строителни материали и строителни отпадъци в прилежащите терени.

б) По време на експлоатацията:

Внедряване на система за управление по отношение на околната среда включваща:

- инструкции и контрол по изпълнението им, за безаварийна и безопасна работа на експлоатираните съоръжения;

- контрол и следене съгласно нормативните изисквания на съоръженията с повишена опасност;

- контрол и следене на пречиствателното съоръжение – каломаслоуловител за третиране на площадковите дъждовни води;

- инструкция за разделното събиране, воденето на отчетност и предаването за оползотворяване и обезвреждане на генерираните от дейността отпадъци;

- инструкции за правилното съхранение и употреба на използваните химични вещества и смеси;

- ежегодно обучение на служителите по отношение на управлението на отпадъците, химичните вещества и смеси, експлоатацията на машините и съоръженията.

13. Други дейности, свързани с инвестиционното предложение (например добив на строителни материали, нов водопровод, добив или пренасяне на енергия, жилищно строителство, третиране на отпадъчните води):

Инвестиционното предложение не предвижда експлоатация на кариери или дейности свързани с добив на строителни материали. Няма да бъдат извършвани добив или пренасяне на енергия, жилищно строителство.

Електроснабдяването на обекта ще се осъществи от действащата Офис кула.

Третиране на отпадъчните води:

- Битови фекални води: Персоналът на обекта ще бъде около 1200. Битовите отпадъчни води ще се отвеждат от помещенията, където се генерират, чрез сградната и площадкова канализационни системи и ще се заустват в градската канализация;

- Дъждовни води: Покривните води ще се събират в олуци и по водостоци ще постъпват в площадковата канализация за дъждовни води. Площадковите дъждовни води ще постъпват в площадковата канализация за дъждовни води след пречистване в каломаслоуловител.

14. Необходимост от други разрешителни, свързани с инвестиционното предложение:

Всички предвидени СМР ще бъдат осъществени според изискванията на ЗУТ, ЗООС, и другата приложима законова база.

Не се налага получаване на разрешителен или регистрационен документ за дейности с отпадъци съгласно чл. 35 от ЗУО, защото такива дейности няма да се извършват.

Водохранването е вече изградено. Заустването в градската канализация ще се извърши по проект утвърден от Софийска вода АД.

15. Замърсяване и дискомфорт на околната среда:

По време на строителството и оформяне на вертикалната планировка, не се очаква значително влияние върху компонентите на околната среда. Възможно е известно запрашаване, но то ще е минимално, защото тези дейности ще се изпълняват, чрез най-добрите налични техники, оросяване с вода и др. Възможно е по време на строителството увеличаване на шумовото въздействие, в резултат от извършване на дейностите по време на строителство, но това ще бъде краткотрайно и временно и няма да превишава пределно допустимите норми. Не се очаква осезаемо шумово въздействие върху населението на гр. София (най-близките жилищни сгради отстоят на повече от 400 м.).

При експлоатацията на предмета на ИП, извършваните дейности ще са организирани така, че да не се причинява замърсяване или дискомфорт на околната среда. Самият характер на обекта не предполага значими въздействия върху компонентите на околната среда. Предполагаемите аспекти са замърсявания от паркираните автомобили чрез площадковите дъждовни води, от неправилно управлявани отпадъци и неадекватни действия при превенция и овладяване на пожари. Прилагането на ефективни наблюдение и контрол на пречиствателното съоръжение на площадковите дъждовни отпадъчни води – каломаслоуловителя, управлението на образуваните отпадъци съгласно нормативните изисквания, разработването на добър план за защита при бедствия и материално и организационното му осигуряване ще бъдат предпоставка за недопускане на замърсяване и дискомфорт на околната среда.

Имотът не попада в границите на защитени територии, съгласно Закона за защитените територии и на защитени зони, съгласно Закона за биологичното разнообразие. В резултат от реализацията на инвестиционното предложение няма да настъпи унищожаване или увреждане на природни местообитания или местообитания на видове, предмет на опазване в защитена зона.

16. Риск от инциденти:

а) По време на строително-монтажните работи:

- Неправилни действия при товаро-разтоварни и тежестни работи при позициониране на технологичното оборудване;

- Неправилни действия при заваръчни работи;

- Неправилни действия при тестване на инсталираното оборудване.

б) По време на експлоатацията:

- Не спазване на технологичните и експлоатационни инструкции;
- Не спазване правилата и инструкциите за противопожарна безопасност;
- Нарушаване оптималните параметри на ПСОВ (каломаслоуловителя).

Степента на риска от инциденти за работещите е нисък при спазване на предвидените мерки, инструкции и процедури.

С оглед на характера на ИП и начина на третиране и управление на отпадъчните води, риск от инцидентно замърсяване на околната среда и негативно въздействие върху населението е малко вероятно.

III. Местоположение на инвестиционното предложение

1. 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 предложение ще се реализира в УПИ XI, кв.95в, м. "Христо Смирненски - Слатина", район „Слатина“, гр. София

- Скица издадена от СО Район Слатина, отдел УТКРКС
- Спътникови снимки – 1 бр. (вмъкната в текста);

2. Съществуващите ползватели на земи и приспособяването им към площадката или трасето на обекта на инвестиционното предложение и бъдещи планирани ползватели на земи:

Площадката на ИП попада в трайно урегулирана урбанизирана зона. Зоната претърпява бурно развитие и е предвидена като Смф – смесена многофункционална. Местонахождението му е непосредствено до новоизградения градски търговски център SKY CITY в близост до ж.к. „Слатина“ и кв. "Гео Милев". В близост са разположени Института по металознание и бившия Завод „Електроника“.

3. Зониране или земеползване съобразно одобрени планове.

Предвид статута на територията на ИП и на околните територии, описан в предходната точка към момента и за в бъдеще не се предвижда друго зониране или земеползване.

4. 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:

В близост до територията на реализиране на ИП не са налични чувствителни, санитарно-охранителни зони около водоизточници или съоръжения за питейно-битово водоснабдяване, както и водоизточници на минерални води, използвани за лечебни, профилактични, питейни и хигиенни нужди.

Имотът, в който ще се реализира Инвестиционното предложение не попада в границите на защитена територия по смисъла на Закона за защитените територии и на защитена зона по смисъла на Закона за биологичното разнообразие.

Дейностите, които ще се извършват не противоречат на предмета и целите за опазване на защитените зони.

4.a) Качеството и регенеративната способност на природните ресурси:

В дългосрочен план реализацията на ИП няма да повлияе негативно върху качеството и регенеративната способност на природните ресурси. Дейностите предвидени с ИП ще бъдат организирани и управлявани така, че компонентите на околната среда в района да не бъдат подложени на негативни въздействия, предизвикващи влошаване на качеството и регенеративната им способност.

5. Подробна информация за всички разгледани алтернативи за местоположение:

Относно местоположението на ИП няма по-благоприятна алтернатива. Имотът е собственост на възложителя, намира се в близост до главни булеварди и е с добро комуникационно разположение (удобство за посетители и клиенти) а предметът на ИП е разширяване и модернизация на традиционната за инвеститора дейност – отдаване на офиси под наем.

IV.Характеристики на потенциалното въздействие (кратко описание на възможните въздействия вследствие на реализацията на инвестиционното предложение):

1. Въздействие върху хората и тяхното здраве, земеползването, материалните активи, атмосферния въздух, атмосферата, водите, почвата, земните недра, ландшафта, природните обекти, минералното разнообразие, биологичното разнообразие и неговите елементи и защитените територии на единични и групови недвижими културни ценности, както и очакваното въздействие от естествени и антропогенни вещества и процеси, различните видове отпадъци и техните местонахождения, рисковите енергийни източници - шумове, вибрации, радиации, както и някои генетично модифицирани организми:

Въздействие върху хората и тяхното здраве

При реализиране на инвестиционното намерение няма да се причини влошаване на санитарно-хигиенните условия на околната среда. Няма рискови фактори за увреждане здравето на населението, няма да се засегнат територии, зони и/или обекти със специфичен хигиенно-охранителен статут или подлежащи на здравна защита.

Въздействие върху земеползването

Инвестиционното предложение няма да се реализира върху имоти предназначени за земеделски земи, а на територия отредена за производствени и складови дейности и обществено обслужване. В предвид местоположението и характера на дейностите на ИП, може да се заключи, че реализацията му няма да окаже негативно въздействие върху земеползването.

Въздействие върху атмосферния въздух и атмосферата

По време на изграждането на обекта, при провеждане на СМР, се очаква на моменти, запрашаване на атмосферния въздух, което може да се определи като незначително, локално и обратимо.

При експлоатацията на предмета на ИП – магазин за домашния майстор не се очакват вредни емисии в атмосферата и влошаване качеството на атмосферния въздух.

Въздействие върху водите и почвата

Преди започване на строителните работи, при подготовката на терена, ще бъде реализирано механично въздействие върху почвения слой. Механическото увреждане на почвите ще бъде в рамките на строителния терен. С цел недопускане намаляване или загуба на хумус ще бъде изготвен и реализиран проект за оползотворяване на повърхностните земни маси. Една част от отнетите земни маси ще се използва за обратен насип и подравняване на терена, а друга за озеленяване на свободните площи.

Извършваните дейности през експлоатационния период не са свързани с обработване на земи и характерът им е такъв, че няма да окажат отрицателно въздействие върху почви.

По време на СМР не се очаква въздействие върху водите на околната среда.

При експлоатацията на обекта на ИП е възможно косвено негативно въздействие върху водни тела при попадане на замърсявания от паркираните и обслужващи автомобили в градската канализация, чрез площадковите дъждовни води. За да се избегне това, ИП предвижда заустването на площадковите дъждовни води да става след пречистване в каломаслоуловител.

Въздействие върху земните недра, ландшафта, природните обекти, минералното разнообразие, биологичното разнообразие и неговите елементи и защитените територии на единични и групови недвижими културни ценности

Реализацията на обекта не би повлияла върху земните недра, не е свързана с дейности, оказващи отрицателно въздействие върху ландшафта в района. По-скоро изграждането на един модерен магазин, с добра вертикална планировка и озеленяване, би се отразило положително на индустриалния ландшафт.

По отношение на биоразнообразието и неговите елементи ИП не попада в границите на защитени зони съгласно Закона за биологичното разнообразие и защитени територии съгласно закона за защитените територии.

Предвидено е озеленяване на свободните площи с тревна, храстова и дървесна растителност, с оглед подобряване естетическия вид на обекта. Направеният анализ дава основание да се прогнозира, че изграждането му и неговата експлоатация няма да доведе до съществени изменения върху растителния и животински свят в района.

Въздействие от антропогенни вещества и процеси

• Отпадъци

По време на строителството се очаква генерирането на изкопани земни маси, смесени и дървесни отпадъци от строителство и опаковки, получени при разопаковане на оборудване и/или консумативи. Те ще бъдат третирани и управлявани по разработен за целта ПУСО, съгласно изискванията на ЗУО.

По време на експлоатацията ще се генерират пластмасови, хартиени, образувани при разопаковане на консумативи опаковки.

Ще бъде осигурено тяхното разделно събиране и последващото им предаване на фирми, имащи необходимия документ по чл. 35 от ЗУО за извършване на дейности с отпадъци.

- Рисковите енергийни източници - шумове, вибрации, радиации

По време на строителството и ремонтните дейности може да се очаква повишаване на нивото на шум и вибрации, но те няма да превишават нормените нива. Влиянието им може да се определи като локално, незначително, краткотрайно и обратимо. При експлоатацията на обекта не се очаква шумово замърсяване, натоварване от вибрации и промяна в радиационния фон.

Въздействие от генетично модифицирани организми

Характерът на дейностите при изграждането и експлоатацията на предмета на ИП нямам отношение към ГМО.

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

ИП не попада в границите на защитени зони и защитени територии.

С оглед на предвидените за извършване дейности, не се очаква въздействие върху целите на опазване на защитената зона.

3. Вид на въздействието (пряко, непряко, вторично, кумулативно, краткотрайно, средно и дълготрайно, постоянно и временно, положително и отрицателно):

Реализирането на ИП **Офис сграда 4 над кота +/-0,00- Втори етап от Бизнес парк комплекс** няма да промени фоновите съдържания на прах и вредни вещества в атмосферния въздух на района. Много слабо въздействие върху този компонент, свързано с евентуално запрашаване на въздуха се очаква само при извършване на строителните и ремонтните дейности, но то ще бъде краткотрайно, временно в рамките на допустимите норми и обратимо. За предотвратяване на негативното влияние за повишаване нивото на прах в атмосферния въздух по време фаза строителство ще се предвиди:

- Своевременно и регулярно оросяване на пътищата по време на строителството, през сухите и топли периоди.

- Ограничаване на прахоотделянето при строителните работи, при транспортиране на материала и санитарно хигиенните изисквания за безопасна работа.

Очаква се по време на строителството да се повиши слабо шумовото въздействие от работещата техника през деня, но то ще бъде временно и краткотрайно.

През експлоатационния период не се очакват вредни емисии в атмосферния въздух, водите и почвите.

4. Обхват на въздействието - географски район; засегнато население; населени места (наименование, вид - град, село, курортно селище, брой жители и др.):

Инвестиционното предложение ще се реализира в границите на УПИ XI, кв.95в, м. "Христо Смирненски - Слатина", район „Слатина“, гр. София. Териториалният обхват на въздействието в резултат на строителството и експлоатацията на инвестиционното предложение е ограничен и локален. Ще бъде подложено на въздействие населението на

най-близките квартали при източни и югозападни ветрове, които не са преобладаващи. Преобладаващите ветрове за района са северозападни и западни.

5. Вероятност на поява на въздействието:

Вероятността от запрашаване на въздуха по времето на СМР е малка.

6. Продължителност, честота и обратимост на въздействието:

Незначителното отрицателно въздействие от дейностите по време на строителството, изразяващо се в запрашаване и допълнителен шум е краткотрайно, с неопределена честота и напълно обратимо.

По време на експлоатацията не се очакват отрицателни въздействия върху компонентите на околната среда.

7. Мерки, които е необходимо да се включат в инвестиционното предложение, свързани с предотвратяване, намаляване или компенсиране на значителните отрицателни въздействия върху околната среда и човешкото здраве:

При стриктно спазване на проектните условия за изграждане и експлоатация на обекта, поради характера на дейностите и предвиденото пречистване на площадковите дъждовни отпадъчните води, единствен потенциален носител на вредни емисии, не се налага включване на мерки за предотвратяване, намаляване или компенсиране на значителните отрицателни въздействия върху околната среда.

При спазване на законоустановените изисквания и мерки не се очаква значително отрицателно въздействие върху компонентите на околната среда. За недопускане и предотвратяване на евентуални негативни въздействия при строителството и експлоатацията се предвиждат следните мерки:

- При извършване на земни работи да се поддържа необходимата влажност на земната основа чрез оросяване за намаляване на емисиите от прах, особено при ветрови условия;

- Всички дейности с отпадъци, да се извършват в съответствие със Закон за управление на отпадъците;

- Използваната механизация да се поддържа в техническа изправност и да бъде оборудвана с необходимите технически средства за редуциране на емисиите от изгорели газове и шум;

- Недопускане на замърсяване на обекта с промишлени, битови и строителни отпадъци.

По време на експлоатация, очакваните нива на шум (обща звукова мощност) на границите на производствената площадка ще бъдат значително под допустимата стойност 70 dBA за производствено-складови зони. Дейностите при експлоатацията на обекта няма да бъдат източник на вибрации и вредни лъчения в околната среда. Съоръженията, които ще бъдат разположени в затворени помещения, по отношение на шум и вибрации ще отговарят на нашите и европейските изисквания за безопасност на обслужвания персонал.

8. Трансграничен характер на въздействията:

Няма основание за проява на трансгранично въздействие от реализирането на инвестиционното предложение, предвид местоположението и характера му.

Заклучение:

Реализирането на инвестиционното предложение: **Офис сграда 4 над кота +/-0,00-Втори етап от Бизнес парк комплекс в УПИ XI, кв.95в, м. "Христо Смирненски - Слатина", район „Слатина”, гр. София, не би довело** до значителни негативни въздействия върху компонентите на околната среда.

О Б Я В А

до заинтересованите лица и общественост

На основание чл. 6, ал. 1 и ал. 9 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.)

„БСР СОФИЯ” АД,
гр. София, 1000, район „Триадица”, ул. „Хан Аспарух” № 53, ет.1
ЕИК 175441593
/наименование на физическото или юридическото лице, адрес/

СЪОБЩАВА

на засегнатото население, че има инвестиционно предложение за изграждане на **Офис сграда 4 над кота +/-0,00- Втори етап от Бизнес парк комплекс – сгради 4 и 5.** Първият етап - Сутеренни нива, Офис сграда 5, частично изпълнение на офис сграда 4 до кота +/-0,00 с подземни нива за паркинг и затваряне с временен покрив са изградени и въведени в експлоатация с Разрешение за ползване №СТ-05-298/25.05.2012г.. Офис сградата се намира в УПИ XI, кв.95в, м. "Христо Смирненски - Слатина", район „Слатина”, гр. София.

Към момента са изградени и функционират двете сутеренни нива с подземните паркинги и служемни помещения, както и офис сграда 5. Те са напълно завършени с разрешение за експлоатация. Настоящия проект обхваща надземните нива на сграда 4 от кота 0.00 нагоре, включително и зоната за паркиране и озеленяване на ниво терен. Съгласно визата за проектиране кота корниз на сграда 4 е макс. 50м.

Сградата ще бъде със свободно планируемо офисно пространство, като се предлагат общо 6 варианта на самостоятелни офисни единици, разработени в 2 типови варианта на етажите. На партерното ниво се предвижда изграждането на офис площи и едно кафене за отдаване под наем.

/наименование, местоположение и кратка характеристика на обекта/

За контакти: Мария Атанасова Василева, телефон: 0888 711 508

/лице, адрес, телефон/

Обявява на 15.01.16г.
Следва на 01.02.16г.

Писмени становища и мнения се приемат в РИОСВ, гр. София – 1618,
бул. “Цар Борис III” № 136, ет. 10, e-mail: riosv@riew-sofia.org

Приложение:

1. Информация по Приложение № 2 към чл. 6 от Наредбата за ОВОС