ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕЦЕНЯВАНЕ

НА НЕОБХОДИМОСТТА ОТ ИЗВЪРШВАНЕ НА ОВОС ЗА

ИНВЕСТИЦИОННО ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ЗА

„Жилищно строителство в поземлен имот с идентификатор 02693.189.107, местност Рудина по одобрените кадастрална карта и кадастрални регистри на с. Баня, община Разлог, област Благоевград"

(*съгласно Приложение №2 на Наредбата за условията и реда за извършване на ОВОС приета с ПМС №59/07.03.2003 г., изм. и доп.*)

Възложител: „Рамат ХаАр" ЕООД

2023 г.

I. ИНФОРМАЦИЯ ЗА КОНТАКТ С ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ

1. Име, ЕГН, местожителство, гражданство на Възложителя – физическо лице, седалище и единен идентификационен номер на юридическото лице

Име: „Рамат ХаАр" ЕООД

ЕИК: 207427747

Седалище: област Благоевград, община Банско, гр. Банско, ул. „Ангел Кънчев № 9, ет. 3

Пълен пощенски адрес:

Управители: Олег Кобцев

Лице за контакти:

II. РЕЗЮМЕ НА ИНВЕСТИЦИОННОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ

1. Характеристика на инвестиционното предложение

С писмо изх. № 743/11.04.2008 г. на директора на РИОСВ-Благоевград е съгласувано инвестиционно предложение „Жилищно строителство в имот № 189107 с площ 48,521 дка, местност Рудината, землище на с. Баня, община Разлог, област Благоевград".

Със Заповед № РД 15-0706/20.06.200 г. на кмета на община Разлог е одобрен Подробен устройствен план – план за отреждане и застрояване в имот № 189107, местност Рудина, землище на с. Баня, общита Разлог, област Благоевград.

За имота се обособява устройствена зона за курортни и рекреационни дейности, означена като „ОК", а отреждането на имота става за жилищно строителство".

С Решение № ОД-07 от 21.08.2008 г. на Комисията по чл. 17, ал. 1, т. 1 от ЗОЗЗ към Областна дирекция „Земеделие и гори" – Благоевград променя предназначението на имота за изграждане на обект „Жилищно строителство".

На основание чл. 24, ал. 5, т. 2 от Закона за опазване на земеделските земи решението на Областна дирекция „Земеделие и гори" – Благоевград губи правно действие.

С инвестиционното предложение се предвижда в поземлен имот с идентификатор 02693.189.107, местност Рудина по одобрените кадастрална карта и кадастрални регистри на с. Баня, община Разлог, област Благоевград с площ 48,522 дка да бъдат изградени двадесет броя двуетажни жилищни сгради с РЗП 280 кв.м, ресторант на два етажа с РЗП 300 кв. м и детски кът на два етажа със РЗП 300 кв. м.

До всяка една от жилищните сгради ще бъдат обособени по две паркоместа. Останалата част от имота ще бъде озеленена.

Целта на инвестиционното предложение е изграждане на жилищни сгради с цел продажба.

Не се предвижда централно отопление на къщите. Всяка една къща ще се отоплява отделно, като вида на отоплението ще бъде според желанието на всеки един от техните собственици – ел.енергия, пелети.

Съгласно изходните данни на „ВиК" ЕООД с изх. № ТО-01-555/20.10.2023 г., захранването на имота с вода за питейно-битови може да се осъществи от съществуващ водопроводен клон PVC DN160 от НВ на завод за слаботокови релета /ЗСР/ до НВ с V=1000 м3 - с. Баня, изграден по второстепенна улица – поземлен имот с идентификатор 02693.56.23 по одобрените кадастрална карта и кадастрални регистри на с. Баня, община Разлог, област Благоевград. За целта ще бъде изграден нов уличен водопровод с дължина около 1800 м и трасе през поземлени имоти с идентификатори 02693.63.37 с НТП „За селскостопански, горски ведомствен път", поземлен имот с идентификатор 02693.202.468 с НТП „За селскостопански, горски, ведомствен път" и поземлен имот с идентификатор 02693.332.390 с НТП „Заселскостопански, горски, ведомствен път".

Заустването на битовите отпадъчни води ще се осъществи в канализационен клон за битови отпадъчни води DN315, изграден в поземлен имот с идентификатор 02693.53.449 по одобрените кадастрална карта и кадастрални регистри на с. Баня, община Разлог, област Благоевград. За целта ще бъде изграден нов канализационен

клон с дължина около 1800 м и трасе през поземлени имоти с идентификатори 02693.63.37 с НТП „За селскостопански, горски ведомствен път", поземлен имот с идентификатор 02693.202.468 с НТП „За селскостопански, горски, ведомствен път" и поземлен имот с идентификатор 02693.332.390 с НТП „Заселскостопански, горски, ведомствен път".

Водите от обособените паркоместа след като преминат през каломаслоуловител ще се събират в резервоар и ще се използват за поливане на зелените площи и за измиване на площадката.

За захранване на имота с ел.енергия се предвижда в имота да бъде изграден КТП 630 кVA. За захранване на трафопоста на страна средно напрежение ще се положи кабел 20кV САХЕмТ с дължина около 230 м и трасе през поземлен имот с идентификатор 02693.233.686 с НТП „За селскостопански, горски, ведомствен път" и поземлен имот с идентификатор 02693.332.390 с НТП „За селскостопански, горски, ведомствен път"

Имотът е достъпен по съществуващ полски път на община Разлог – поземлен имот с идентификатор 02693.332.390 по одобрените кадастрална карта и кадастрални регистри на с. Баня, община Разлог, област Благоевград.

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

С инвестиционното предложение се предвижда в поземлен имот с идентификатор 02693.189.107, местност Рудина по одобрените кадастрална карта и кадастрални регистри на с. Баня, община Разлог, област Благоевград с площ 48,522 дка да бъдат изградени двадесет броя двуетажни жилищни сгради с РЗП 280 кв.м, ресторант на два етажа с РЗП 300 кв. м и детски кът на два етажа със РЗП 300 кв. м.

До всяка една от жилищните сгради ще бъдат обособени по две паркоместа. Останалата част от имота ще бъде озеленена.

Целта на инвестиционното предложение е изграждане на жилищни сгради с цел продажба.

Не се предвижда централно отопление на къщите. Всяка една къща ще се отоплява отделно, като вида на отоплението ще бъде според желанието на всеки един от техните собственици – ел.енергия, пелети.

Съгласно изходните данни на „ВиК" ЕООД с изх. № ТО-01-555/20.10.2023 г., захранването на имота с вода за питейно-битови може да се осъществи от

съществуващ водопроводен клон PVC DN160 от НВ на завод за слаботокови релета /ЗСР/ до НВ с V=1000 м3 - с. Баня, изграден по второстепенна улица – поземлен имот с идентификатор 02693.56.23 по одобрените кадастрална карта и кадастрални регистри на с. Баня, община Разлог, област Благоевград. За целта ще бъде изграден нов уличен водопровод с дължина около 1800 м и трасе през поземлени имоти с идентификатори 02693.63.37 с НТП „За селскостопански, горски ведомствен път", поземлен имот с идентификатор 02693.202.468 с НТП „За селскостопански, горски, ведомствен път" и поземлен имот с идентификатор 02693.332.390 с НТП „Заселскостопански, горски, ведомствен път".

Заустването на битовите отпадъчни води ще се осъществи в канализационен клон за битови отпадъчни води DN315, изграден в поземлен имот с идентификатор 02693.53.449 по одобрените кадастрална карта и кадастрални регистри на с. Баня, община Разлог, област Благоевград. За целта ще бъде изграден нов канализационен клон с дължина около 1800 м и трасе през поземлени имоти с идентификатори 02693.63.37 с НТП „За селскостопански, горски ведомствен път", поземлен имот с идентификатор 02693.202.468 с НТП „За селскостопански, горски, ведомствен път" и поземлен имот с идентификатор 02693.332.390 с НТП „Заселскостопански, горски, ведомствен път".

Водите от обособените паркоместа след като преминат през каломаслоуловител ще се събират в резервоар и ще се използват за поливане на зелените площи и за измиване на площадката.

За захранване на имота с ел.енергия се предвижда в имота да бъде изграден КТП 630 кVA. За захранване на трафопоста на страна средно напрежение ще се положи кабел 20кV САХЕмТ с дължина около 230 м и трасе през поземлен имот с идентификатор 02693.233.686 с НТП „За селскостопански, горски, ведомствен път" и поземлен имот с идентификатор 02693.332.390 с НТП „За селскостопански, горски, ведомствен път"

Имотът е достъпен по съществуващ полски път на община Разлог – поземлен имот с идентификатор 02693.332.390 по одобрените кадастрална карта и кадастрални регистри на с. Баня, община Разлог, област Благоевград.

Всички дейности ще бъдат извършвани в границите на имота предмет на инвестиционното предложение и няма да има необходимост от допълнителни площи по време на строителството.



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

Предвижданията на инвестиционното предложение са в съответствие с предвижданията на одобрения Общ устройствен план на община Разлог. Имотът попада в устройствена зона „Ок".

Имотът, предмет на настоящето инвестиционно предложение граничи със земеделски територии и полски пътища.

С инвестиционното предложение се предвижда в имота да бъдат изградени жилищни сгради с цел продажба.

Не се очаква кумулативно въздействие върху компонентите и факторите на околната среда в резултат от реализацията на инвестиционното предложение.

Оценката на кумулативното въздействие е извършена при отчитане на степента на въздействие върху компонентите и факторите на околната среда, които ще бъдат засегнати в резултат от реализацията на инвестиционното предложение.

Подземни и повърхностни води

Инвестиционното предложение не предвижда да засегне повърхностни и подземни водни обекти. От дейността ще се образуват само битови отпадъчни води, които ще се заустватват в изградената канализация на населеното място.

Атмосферен въздух

Анализът на климатичните и метеорологични фактори в района на оценявания обект показва, че същите са благоприятни по отношение на самопречистващата способност на атмосферния въздух и не предполагат акумулиране на атмосферни замърсители.

Предвиденото за реализиране инвестиционно предложение няма да промени нивата на замърсяване на атмосферния въздух в района с газови и прахови емисии, спрямо нивата преди реализация на инвестиционното предложение.

Бъдещия обект не е източник на емисии, които ще доведат до замърсяване на атмосферния въздух.

Шум

Източник на шум по време на строителството ще бъде транспортната и строителната техника. Очаква се шумът по границата на работната полоса да е с нива под допустимите за жилищи зони и територии – 55 dBA, съгласно *Наредба № 6 от 26 юни 2006 г. за показателите за шум в околната среда, отчитащи степента на дискомфорт през различните части на денонощието, граничните стойности на показателите за шум в околната среда, методите за оценка на стойностите на показателите за шум и на вредните ефекти от шума върху здравето на населението.*

По време на експлоатацията няма да има източници на шум в околната среда.

Не се очаква кумулативно въздействие в резултат от излъчваните нива на шум.

Почви

Не се очаква кумулативно въздействия върху почвите, предвид това че всички строителни дейности ще бдат извършвани само в границите на предвидения за застрояване имот.

Отпадъци

При реализацията и експлоатацията на инвестиционното предложение стриктно ще се спазват изискванията на Закона за управление на отпадъците (обн. ДВ бр. 53/2012 г.) и подзаконовите нормативни актове. По време на експлоатацията ще се генерират битови отпадъци, които ще се събират в контейнери и ще се извозват на

депо от фирмата по сметоизвозване и сметосъбиране съгласно сключен договор. Ще се формират и утайки от каломаслоуловителя, които ще се предават на фирма имаща разрешение за дейности с такива отпадъци, издадено по реда на Закона за управление на отпадъците

Ландшафт

Не се очакват нарушения в структура и функционирането на ландшафта в района.

Не се очаква кумулативно въздействие.

Въз основа на гореописаните възможните въздействия, в резултат от реализацията на инвестиционното предложение и предвид неговия характер – жилищно строителство не се очаква реализацията на същото да доведе до кумулативно въздействия върху компонентите и факторите на околната среда.

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

При реализацията и експлоатацията на настоящото инвестиционно предложение ще бъдат използвани следните природни ресурси:

- Вода;
- Електроенергия;
- Баластра;
- Растителност.

Водни количества ще се използуват по време на строителството за нуждите на строителните работници, а и в последствие при експлоатацията – за питейно-битови нужди.

Съгласно изходните данни на „ВиК" ЕООД с изх. № ТО-01-555/20.10.2023 г., захранването на имота с вода за питейно-битови може да се осъществи от съществуващ водопроводен клон PVC DN160 от НВ на завод за слаботокови релета /ЗСР/ до НВ с V=1000 м3 - с. Баня, изграден по второстепенна улица – поземлен имот с идентификатор 02693.56.23 по одобрените кадастрална карта и кадастрални регистри на с. Баня, община Разлог, област Благоевград. За целта ще бъде изграден нов уличен водопровод с дължина около 1800 м и трасе през поземлени имоти с идентификатори 02693.63.37 с НТП „За селскостопански, горски ведомствен път", поземлен имот с идентификатор 02693.202.468 с НТП „За селскостопански, горски, ведомствен път" и

поземлен имот с идентификатор 02693.332.390 с НТП „Заселскостопански, горски, ведомствен път".

За захранване на имота с ел.енергия се предвижда в имота да бъде изграден КТП 630 кVA. За захранване на трафопоста на страна средно напрежение ще се положи кабел 20кV САХЕмТ с дължина около 230 м и трасе през поземлен имот с идентификатор 02693.233.686 с НТП „За селскостопански, горски, ведомствен път" и поземлен имот с идентификатор 02693.332.390 с НТП „За селскостопански, горски, ведомствен път"

Баластра и пясък ще се използува при строителството на сградите.

Употребата на дървен материал ще се състои в използването на същия за изграждане на подпори, настилка, вътрешен интериор и др.

Растителността ще бъде използване за озеленяване около всяка една къща след приключване на строителните работи.

Строителните материали – тухли, бетон, строителни разтвори, настилки, метали, тръби за В и К отклоненията и др. ще се доставят от фирмата, която ще изпълнява строителните работи.

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

Реализацията и експлоатацията на инвестиционното намерение ще доведе до образуване на определени видове отпадъци.

По време на строителството, се очаква формирането на следните видове отпадъци:

- смесени битови отпадъци от персонала извършващ строителството на обекта с код 20 03 01;
- отпадъци от строителство – смеси от бетон, тухли, плочки, фаянсови и керамични изделия различни от упоменатите в 17 01 06, с код 17 01 07;
- метални отпадъци от арматурата и изрезки от тръби и ламарина, от кофража – отпадъци в много малки количества - смеси от метали с код 17 04 07;
- земни маси от изкопните работи с код 17 05 06;
- отпадъци от опаковки от група 15 01 – хартиени, пластмасови, стъклени и метални опаковки;
- опаковки, съдържащи остатъци от опасни вещества или замърсени с опасни

вещества.

По време на експлоатацията ще се образуват:

- смесени битови отпадъци с код 20 03 01;
- Утайки от каломаслоувителя с код 07 01 11*.

Смесените битови отпадъци ще се събират в контейнери и ще се извозват на депо от фирмата по сметоизвозване и сметосъбиране съгласно сключен договор.

Строителните отпадъци и земните маси, ще се събират и ще се извозват своевременно от площадката, от фирма имаща разрешение (регистрационен документ) за дейности с отпадъци и депонират на място определено от кмета на Общината.

Хартиените, картонените и пластмасови опаковки ще се събират и извозват на базата на сключени договори от лицензирани фирми.

Опаковки от опасни вещества или замърсени с опасни вещества и утайките от каломаслоуовителя ще се предават за третиране на фирми с Разрешително за дейности с опасни отпадъци.

Смесени метални отпадъци ще се събират и предават на физически или юридически лица, притежаващи Разрешително за дейности с такива отпадъци.

В съответствие с разпоредбата на чл. 4, ал. 1 от Наредба за управление на строителните отпадъци и за влагане на рециклирани строителни материали, като част от инвестиционният проект ще бъде изработен План за управление на строителните отпадъци, който ще бъде одобрен по реда на чл. 11, ал. 4 от Закона за управление на отпадъците.

На този етап прогнозни количества на генерираните отпадъци не могат да се дадат.

При реализацията и експлоатацията на инвестиционното предложение стриктно ще се спазват изискванията на Закона за управление на отпадъците (обн. ДВ бр. 53/2012 г.) и подзаконовите нормативни актове.

д) замърсяване и вредно въздействие; дискомфорт на околната среда;

При реализацията на инвестиционното предложение по време на строителството, ще се получи временно нарушаване на комфорта на заобикалящата среда. Този дискомфорт ще се прояви по време на строителството на обекта, когато се започнат изкопните и строителните работи.

Реализацията на инвестиционното предложение е свързано с отделянето на емисии на вредни вещества в атмосферата в резултат от работата на транспортната и строителната техника. Тези замърсявания са в минимални количества и с малък териториален обхват, т.е. няма да се предизвика увеличение на фоновото замърсяване.

Възможно е по време на строителството увеличаване на шумовото въздействие, но това ще бъде краткотрайно и временно и няма да превишава пределно допустимите норми.

Предвид характера на инвестиционното предложение по време на експлоатацията не се очаква нарушаване на комфорта на околната среда.

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

По време на реализацията на инвестиционното предложение съществува риск от възникване на аварийни ситуации за работещите в строителството и за някои от компонентите на околната среда. Този риск може да се сведе до минимум с извършването на определените за работниците инструктажи за безопасност на работа, хигиена на труда, пожарна безопасност, а за околната среда като се ограничи извършването на строителството в рамките на имота и недопускане на замърсяване и нарушаване на околните терени.

Предвид характера на инвестиционното предложение по време на експлоатацията не се очакват рискове от инциденти.

Други възможни рискови фактори са свързани предимно с природни катаклизми: земетресения, наводнения, бури и др. Някои от факторите могат да се предвидят и решат технически (изчисляване на сградите на необходимата степен за земетръс), а други не.

ж) рисковете за човешкото здраве поради неблагоприятно въздействие върху факторите на жизнената среда по смисъла на § 1, т. 12 от допълнителните разпоредби на Закона за здравето.

Съгласно посоченото нормативно определение, факторите на жизнената среда са:

а) води, предназначени за питейно-битови нужди;

б) води, предназначени за къпане;

в) минерални води, предназначени за пиене или за използване за профилактични, лечебни или за хигиенни нужди;

г) шум и вибрации в жилищни, обществени сгради и урбанизирани територии;

д) йонизиращи лъчения в жилищните, производствените и обществените сгради;

е) нейонизиращи лъчения в жилищните, производствените, обществените сгради и урбанизираните територии;

ж) химични фактори и биологични агенти в обектите с обществено предназначение;

з) курортни ресурси;

и) въздух.

Реализацията на инвестиционното предложение и последваща експлоатация няма да доведе до неблагоприятно въздействие върху гореизброените фактори.

Предвид горното в резултат от реализацията на инвестиционното предложение не са налице рискове за човешкото здраве, произтичащи от потенциални неблагоприятни въздействия върху тях.

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

Инвестиционното предложение ще се реализира в поземлен имот с идентификатор 02693.189.107, местност Рудина по одобрените кадастрална карта и кадастрални регистри на с. Баня, община Разлог, област Благоевград с площ 48,522 дка. Всички дейности ще бъдат извършвани на тази площ и няма да има необходимост от допълнителни площи за временни дейности по време на строителството.

Имотът, предмет на настоящето инвестиционно предложение граничи със земеделска територия и полски пътища.

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

Дейностите по време на строителството са свързани с употреба на опасни вещества от групата на нефтопродуктите (дизелово гориво и минерални масла), бетон, замазки, както и бои, и лакове с опасен характер при изпълнението на някои от довършителните работи.

Предвид характера на инвестиционното предложение – жилищно строителство, на площадката няма да са налични опасни вещества, в количества съгласно приложение № 3 към ЗООС.

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

Имотът е достъпен по съществуващ полски път на община Разлог – поземлен имот с идентификатор 02693.332.390 по одобрените кадастрална карта и кадастрални регистри на с. Баня, община Разлог, област Благоевград.

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

Инвестиционнтото предложение ще се реализира на един етап.

Дейностите, които се предвижда да се реализират са:

- Изготвяне на работни проекти;
- Издаване на строително разрешение;
- Строителство на обекта;
- Експлоатация.

Не се предвижда закриване на дейността.

6. Предлагани методи за строителство.

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

Предвижда се изпълнението на стандартни за такъв тип строителство дейности – изкопни, кофражни, армировъчни, бетонови и монтажни. Сградите ще бъдат монолитна стоманобетонова конструкция.

По време на строителството ще бъдат използвани традиционни строителни материали – тухли, бетон, варови разтвори, желязо, дървен материал и др. Строителните материали и разтвори ще се доставят на площадката с автомобилен транспорт от фирмата изпълнител.

Конкретните параметри на строителните дейности, респективно съответните технически строителни решения, ще бъдат предмет на бъдещо работно проектиране.

7. Доказване на необходимостта от инвестиционното предложение

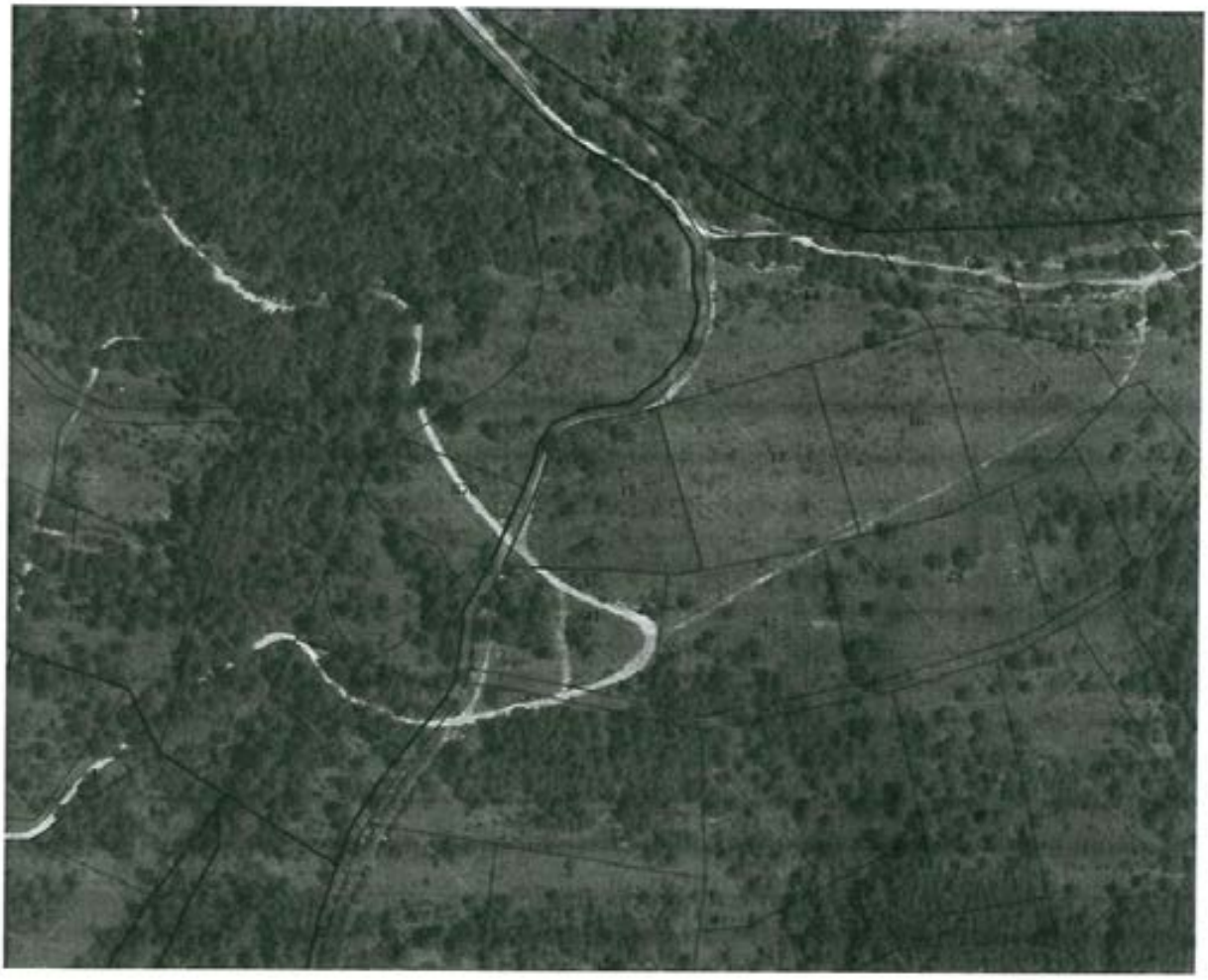
Реализацията на инвестиционното предложение е продиктувана от желанието на възложителя да изгради къщи с цел продажба.

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

Инвестиционното предложение ще се реализира в поземлен имот с идентификатор 02693.189.107, местност Рудина по одобрените кадастрална карта и кадастрални регистри на с. Баня, община Разлог, област Благоевград с площ 48,522 дка

Инвестиционното предложение не попада в границите на защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии (ЗЗТ), както и в границите на защитени зони като част от Европейската екологична мрежа „НАТУРА 2000“ по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (ЗБР).

Имотът, предмет на настоящето инвестиционно предложение граничи със земеделски теротирии и селскостопански пътища.



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

Инвестиционното предложение ще се реализира в поземлен имот с идентификатор 02693.189.107, местност Рудина по одобрените кадастрална карта и кадастрални регистри на с. Баня, община Разлог, област Благоевград с площ 48,522 дка

С Решение № ОД-07 от 21.08.2008 г. на Комисията по чл. 17, ал. 1, т. 1 от ЗОЗЗ към Областна дирекция „Земеделие и гори" – Благоевград променя предназначението на имота за изграждане на обект „Жилищно строителство".

На основание чл. 24, ал. 5, т. 2 от Закона за опазване на земеделските земи решението на Областна дирекция „Земеделие и гори" – Благоевград губи правно действие.

В резултат от реализацията на инвестиционното предложение няма бъде нарушено земеползването в района.

10. Чувствителни територии, в т.ч. чувствителни зони, уязвими зони, защитени зони, санитарно-охранителни зони около водоизточниците и съоръженията за питейно-битово водоснабдяване и около водоизточниците на минерални води, използвани за лечебни, профилактични, питейни и хигиенни нужди и др.; Национална екологична мрежа.

Инвестиционното предложение не попада в границите на защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии (ЗЗТ), както и в границите на защитени зони като част от Европейската екологична мрежа „НАТУРА 2000“ по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (ЗБР).

Съгласно становище на Басейнова дирекция „Западнобеломорски район” с изх. № П-01-370-(1)/14.12.2023 г. имотът попада в границите на проектен III пояс на санитарно-охранителна зона около НМВ „Гулийна баня” по смисъла на чл. 119, ал. 4 от Закона за водите, за която се води законосъбразна процедура за определяне на СОЗ.

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

Съгласно изходните данни на „ВиК” ЕООД с изх. № ТО-01-555/20.10.2023 г., захранването на имота с вода за питейно-битови може да се осъществи от съществуващ водопроводен клон PVC DN160 от НВ на завод за слаботокови релета /ЗСР/ до НВ с V=1000 м3 - с. Баня, изграден по второстепенна улица – поземлен имот с идентификатор 02693.56.23 по одобрените кадастрална карта и кадастрални регистри на с. Баня, община Разлог, област Благоевград. За целта ще бъде изграден нов уличен водопровод с дължина около 1800 м и трасе през поземлени имоти с идентификатори 02693.63.37 с НТП „За селскостопански, горски ведомствен път”, поземлен имот с идентификатор 02693.202.468 с НТП „За селскостопански, горски, ведомствен път” и поземлен имот с идентификатор 02693.332.390 с НТП „Заселскостопански, горски, ведомствен път”.

Заустването на битовите отпадъчни води ще се осъществи в канализационен клон за битови отпадъчни води DN315, изграден в поземлен имот с идентификатор 02693.53.449 по одобрените кадастрална карта и кадастрални регистри на с. Баня, община Разлог, област Благоевград. За целта ще бъде изграден нов канализационен

клон с дължина около 1800 м и трасе през поземлени имоти с идентификатори 02693.63.37 с НТП „За селскостопански, горски ведомствен път", поземлен имот с идентификатор 02693.202.468 с НТП „За селскостопански, горски, ведомствен път" и поземлен имот с идентификатор 02693.332.390 с НТП „Заселскостопански, горски, ведомствен път".

Водите от обособените паркоместа след като преминат през каломаслоуловител ще се събират в резервоар и ще се използват за поливане на зелените площи и за измиване на площадката.

За захранване на имота с ел.енергия се предвижда в имота да бъде изграден КТП 630 kVA. За захранване на трафопоста на страна средно напрежение ще се положи кабел 20kV САХЕмТ с дължина около 230 м и трасе през поземлен имот с идентификатор 02693.233.686 с НТП „За селскостопански, горски, ведомствен път" и поземлен имот с идентификатор 02693.332.390 с НТП „За селскостопански, горски, ведомствен път".

Имотът е достъпен по съществуващ полски път на община Разлог – поземлен имот с идентификатор 02693.332.390 по одобрените кадастрална карта и кадастрални регистри на с. Баня, община Разлог, област Благоевград.

Не се предвижда централно отопление на къщите. Всяка една къща ще се отоплява отделно, като вида на отоплението ще бъде според желанието на всеки един от техните собственици – ел.енергия, пелети.

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

Осъществяването на инвестиционното предложение изисква издаването на следните разрешителни документи:

- Решение на Директора на РИОСВ-Благоевград относно преценяване на необходимостта от ОВОС или доклад за ОВОС;
- Издаване на строително разрешение.

III. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ, КОЕТО МОЖЕ ДА ОКАЖЕ ОТРИЦАТЕЛНО ВЪЗДЕЙСТВИЕ ВЪРХУ НЕСТАБИЛНИТЕ ЕКОЛОГИЧНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ГЕОГРАФСКИТЕ

РАЙОНИ, ПОРАДИ КОЕТО ТЕЗИ ХАРАКТЕРИСТИКИ ТРЯБВА ДА СЕ ВЗЕМАТ ПОД ВНИМАНИЕ, И ПО-КОНКРЕТНО:

1. СЪЩЕСТВУВАЩО И ОДОБРЕНО ЗЕМЕПОЛЗВАНЕ

Имотът в който ще се реализира инвестиционното предложение се намират в местност Рудина по одобрените кадастрана карта и кадастрални регистри на с. Баня, община Разлог, област Благоевград.

С Решение № ОД-07 от 21.08.2008 г. на Комисията по чл. 17, ал. 1, т. 1 от ЗОЗЗ към Областна дирекция „Земеделие и гори" – Благоевград променя предназначението на имота за изграждане на обект „Жилищно строителство".

На основание чл. 24, ал. 5, т. 2 от Закона за опазване на земеделските земи решението на Областна дирекция „Земеделие и гори" – Благоевград губи правно действие.

Реализацията на инвестиционното предложение няма да промени земеползването на територии извън границите на имота, предмет на инвестиционното предложение.

2. МОЧУРИЩА, КРАЙРЕЧНИ ОБЛАСТИ, РЕЧНИ УСТИЯ

Инвестиционното предложение не засяга мочурища.

3. КРАЙБРЕЖНИ ЗОНИ И МОРСКА ОКОЛНА СРЕДА

Инвестиционното предложение не засяга крайбрежни зони и морска околна среда.

4. ПЛАНИНСКИ И ГОРСКИ РАЙОНИ

Инвестиционното предложение не засяга планински и горски райони.

5. ЗАЩИТЕНИ СЪС ЗАКОН ТЕРИТОРИИ

Инвестиционното предложение не попада в защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии.

6. ЗАСЕГНАТИ ЕЛЕМЕНТИ ОТ НАЦИОНАЛНАТА ЕКОЛОГИЧНА МРЕЖА

Инвестиционното предложение не попада в границите на защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии (ЗЗТ), както и в границите на защитени

зони като част от Европейската екологична мрежа „НАТУРА 2000“ по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (ЗБР).

7. ЛАНДШАФТ И ОБЕКТИ С ИСТОРИЧЕСКА, КУЛТУРНА ИЛИ АРХЕОЛОГИЧЕСКА СТОЙНОСТ

Инвестиционното предложение не засяга обекти с историческа, културна и археологическа стойност.

8. ТЕРИТОРИИ И/ИЛИ ЗОНИ И ОБЕКТИ СЪС СПЕЦИФИЧЕН САНИТАРЕН СТАТУТ ИЛИ ПОДЛЕЖАЩИ НА ЗДРАВНА ЗАЩИТА

Инвестиционното предложение не засяга зони и обекти със специфичен санитарен статут и подлежащи на здравна защита.

IV. ТИП И ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ПОТЕНЦИАЛНОТО ВЪЗДЕЙСТВИЕ ВЪРХУ ОКОЛНАТА СРЕДА, КАТО СЕ ВЗЕМАТ ПРЕДВИД ВЕРОЯТНИТЕ ЗНАЧИТЕЛНИ ПОСЛЕДИЦИ ЗА ОКОЛНАТА СРЕДА ВСЛЕДСТВИЕ НА РЕАЛИЗАЦИЯТА НА ИНВЕСТИЦИОННОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ

1. ВЪЗДЕЙСТВИЕ ВЪРХУ НАСЕЛЕНИЕТО И ЧОВЕШКОТО ЗДРАВЕ, МАТЕРИАЛНИТЕ АКТИВИ, КУЛТУРНОТО НАСЛЕДСТВО, ВЪЗДУХА, ВОДАТА, ПОЧВАТА, ЗЕМНИТЕ НЕДРА, ЛАНДШАФТА, КЛИМАТА, БИОЛОГИЧНОТО РАЗНООБРАЗИЕ И НЕГОВИТЕ ЕЛЕМЕНТИ И ЗАЩИТЕНИТЕ ТЕРИТОРИИ.

1.1. Въздействие върху населението и човешкото здраве

Предвид характера на инвестиционното предложение могат да се идентифицират евентуални вредности само в етапа на строителството на обекта отнасящи се само за работниците, които ще извършват СМР на площадката. Характерните за всяко строителство изкопни работи за сградите и комуникациите са съпроводени с отделянето на известни количества неорганизирани емисии на прах и емисии от изгорели газове от техниката. Тези количества са в много малки концентрации и при използването на лични предпазни средства от работниците, не биха имали негативно влияние върху дихателните функции. Строителните работи ще се извършват на открито и не се предвижда да се получи наднормени нива на прахови и емисии от изгорели газове.

Строително-монтажните работи са свързани и с известно шумово замърсяване, но по интензитет и времетраене не се очаква надвишаване на нормите за производствен шум. По опитни и справочни данни, източниците на шум и техните съответни шумови нива са:

ИЗТОЧНИК	НИВО (dB/A)
Товарни камиони	около 85
Леки и лекотоварни МПС	около 62

Шумът по време на реализацията на инвестиционното предложение ще бъде средно около 75 dB/A. Въздействието от шумът ще бъде ограничен в периода на строително-монтажните работи, с ограничен обхват – локално в рамките на имотите и при работна среда на открито в рамките на работния ден. Очаква се шумът по границата на работната полоса да е с нива под допустимите за жилищи зони и територии – 55 dBA, съгласно *Наредба № 6 от 26 юни 2006 г. за показателите за шум в околната среда, отчитащи степента на дискомфорт през различните части на денонощието, граничните стойности на показателите за шум в околната среда, методите за оценка на стойностите на показателите за шум и на вредните ефекти от шума върху здравето на населението.*

Извършването на строителните работи ще става само в рамките на работното време.

При така разглежданите интензивност и продължителност на действие на тези фактори може да се заключи, че няма да има негативно въздействие върху здравето на хората.

По време на строителството при спазване на правилата за безопасност на труда ще доведе до свеждане до минимум риска от злополуки.

Инвестиционното предложение не е свързано с производствена дейност, оказваща отрицателно въздействие върху хората и тяхното здраве. Експлоатацията на инвестиционното предложение няма да създаде рискови фактори. Не се засягат територии, зони и/или обекти със специфичен хигиенно-охранителен статут или подлежащи на здравна защита (болници, детски градини, училища и др.).

В близост до имота, предмет на инвестиционното предложение няма дейности и/или обекти, които да окажат негативно въздействие върху обекта, предмет на инвестиционното предложение.

Съгласно становище с изх. № 603/02.10.2023 г. на главния архитект на община Разлог в радиус от 200 м от имотът предмет на настоящето инвестиционно предложение няма обекти подлежащи на здравна защита.

Предвид характера и местоположението на инвестиционното предложение в резултат от неговата реализация и последваща експлоатация не се очаква отрицателно въздействие върху хората и тяхното здраве.

1.2. Въздействие върху материалните активи и културното наследство

При реализацията на инвестиционното предложение се предвижда да се използват предимно материални активи собственост на възложителя.

Инвестиционното предложение няма връзка с културното наследство.

1.3. Въздействие върху въздуха

Строителство

Източници на замърсяване на атмосферния въздух ще бъдат строителните машини, автотранспортните и други средства, използвани при извършване на направа на изкопи и транспортиране на материали.

Основни замърсители на въздуха ще бъдат вредните вещества в отработени газове на техника, използвана при изграждане на обекта – въглероден оксид, серни и азотни оксиди, въглеводороди, твърди неизгорели частици от горивата и др. По време на строителството се очаква да се отделят прахо-газови емисии със завишени концентрации, главно по отношение на прах (изкопни, насипни, товаро-разтоварни дейности).

Като цяло строително-монтажните работи, ще се извършват на открито за определено време, така че и вредностите от автотранспорта и строителната механизация ще са малки по количество, за ограничено време и на малка площ, отдалечени от жилищни зони.

Експлоатацията

В етапа на експлоатация не се очаква наднормено замърсяване на въздуха, имайки в предвид характера на инвестиционното предложение – жилищно строителство.

Реализацията и експлоатацията на инвестиционното предложение не предполага, наднормено замърсяване на атмосферния въздух.

1.4. Въздействие върху водите

Водоснабдяването на къщите ще се осъществи от водопроводната мрежа на с. Баня

По време на експлоатацията ще се формират битови отпадъчни води, които ще се отвеждат в канализационната мрежа на населеното място, чрез изграждане на канализационно отклонение.

Водите от обособените паркоместа след като преминат през каломаслоуловител ще се събират в резервоар и ще се използват за поливане на зелените площи и за измиване на площадката.

Съгласно направено заключение в становището на Басейнова дирекция „Западнобеломорски район" с изх. № П-01-370-(1)/14.12.2023 г. инвестиционното предложение няма да окаже негативно влияние върху водите в района и върху заложените цели за достигане и поддържане на тяхното добро състояние.

1.5. Въздействие върху почвата

По време на строителството ще се окаже пряко въздействие върху почвите, в резултат от:

- изкопните работи за основите на сградите;
- изкопни работи за полагане на подземни комуникации;
- вертикална планировка на терена;
- уплътняване на почвите в резултат от движението на техниката;
- осигуряване на площи за депониране за изкопаните земни маси.

Експлоатацията на обекта не предвижда негативно въздействие върху почвите в района.

За предотвратяване на тези негативни влияния е необходимо покриващия почвено-земен слой, да се отстрани в процеса на работа, да се съхрани незамърсен с отпадъци от строителството, като на по-късен етап същия да се оползотвори при реализация на предвидените зелени площи на площадката.

Използваните по време на строителството материали задължително трябва да се складират и съхраняват на определено за целта място, да не се разхвърлят и да не замърсяват почвата. При реализацията на инвестиционното намерение няма да се окаже допълнително пряко въздействие върху почите в района. Движението на техниката ще се осъществява само по съществуващи пътища.

1.6. Въздействие върху земните недра

Предвид характера на инвестиционното предложение, не може да се очаква засягане на земните недра.

1.7 Въздействие върху ландшафта

Въздействието върху ландшафта следствие изграждането и експлоатацията е свързано съответно с повърхностни преоформяния на терена и образуването на отпадъци.

Реализацията на намерението няма да предизвика съществени изменения в структурата и функционирането на ландшафта, които да предизвикат нарушения на екологичното равновесие в района.

Липсата на сериозни замърсители на отделните компоненти на околната среда е предпоставка за добър самоочистващ и възстановителен потенциал на ландшафта.

1.8. Въздействие върху биологичното разнообразие и неговите елементи, и защитените територии

Не се очаква реализацията на инвестиционното предложение да окаже значително отрицателно въздействие върху биологичното разнообразие и неговите елементи.

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

Инвестиционното предложение не попада в границите на защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии (ЗЗТ), както и в границите на защитени зони като част от Европейската екологична мрежа „НАТУРА 2000“ по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (ЗБР).

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

Инвестиционното предложение не е свързано с рискове от големи аварии или бедствия.

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

Въздействието е пряко и краткотрайно по време на реализацията на инвестиционното предложение. Значителни негативни кумулативни и комбинирани въздействия не се очакват. Негативното въздействие в етапа на строителството е прекъснато, в рамките на работното време и с продължителност до завършване на строително-монтажните работи. Въздействието е обратимо по отношение на всички компоненти на околната среда, с изключение на почвите засегнати по време на строителството.

5. Степен и пространствен обхват на въздействието - географски район; засегнато население; населени места (наименование, вид - град, село, курортно селище, брой на населението, което е вероятно да бъде засегнато, и др.).

Въздействието по време на строителството по териториален обхват ще бъде локално в границите на строителната площадка. По време на експлоатацията не се очаква негативно въздействие върху околната среда и човешкото здраве.

6. Вероятност, интензивност, комплексност на въздействието.

Вероятността от проява на въздействието е ниска със слаба интензивност и без комплекстност.

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

Въздействията могат да постъпят по време на строителството с малка продължителност – с ниска честота и напълно обратими по отношение на всички компоненти на околната среда, с изключение на почвите засегнати по време на строителството.

Предвид характера на инвестиционното предложение не се очакват въздействия по време на експлоатацията.

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

Предвид характера на инвестиционното предложение и местоположението на имота, в който ще се реализира намерението, не се очакват кумулативни въздействия от реализацията на инвестиционното предложение.

9. Възможността за ефективно намаляване на въздействията.

Поради липса на значителни въздействия, не се налага разглеждането на такава възможност.

10. Трансграничен характер на въздействието.

Предвид местоположението, параметрите и характера на предвидените дейности, реализирането на инвестиционното предложение не е свързано с трансгранично въздействие.

11. Мерки, които е необходимо да се включат в инвестиционното предложение, свързани с избягване, предотвратяване, намаляване или компенсиране на предполагаемите значителни отрицателни въздействия върху околната среда и човешкото здраве.

Могат да се предложат следните мерки:

- Хумусният слой, да се изземе, да се съхрани незамърсен с отпадъци от строителството, и на по-късен етап да се оползотвори при оформяне на зелените площи на площадката;
- Да се предприемат мерки за ограничаване на неорганизираните емисии на прах по време на строителството, като при необходимост да се осигури оросяване;
- Да не се допуска работа на строителната техника през тъмната част на денонощието;
- Осигуряване на необходими площи за временно разтоварване и складиране на строителни материали, метални конструкции, тръби и др., както и за временно съхранение на отпадъците, с цел да не се засягат съседни площи;
- Да се осъществява контрол генерираните отпадъци да бъдат третирани съгласно изискванията на Закона за управление на отпадъците;

- Използване на изправна техника;
- Да се спазва необходимата трудова дисциплина при изпълнение на изкопните работи;
- Да не се допуска ремонт на строителна и транспортна техника на строителната площадка;
- Засаждане на местни растителни видове.

Възложител:.....

/ „Рамат ХаАр" ЕООД

ОБЩИНА РАЗЛОГ **MUNICIPALITY OF RAZLOG**

ул. „Стефан Стамболов"1, 2760 Разлог
телефон: 0747 80 095
E-mail: kmet@razlog.bg
www.razlog.bg

1, Stefan Stambolov Str., 2760 Razlog, Bulgaria
Phone: +359 747 80 095
E-mail: kmet@razlog.bg
www.razlog.bg

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ
гр. Разлог
Изх. №.....603.....
.....02.10.....2023.....г.
обл. Благоевград

УДОСТОВЕРЕНИЕ

Общинска администрация гр.Разлог удостоверява, че поземлен имот №02693.189.107, местността "Рудина", землище на с.Баня, общ.Разлог е с променено предназначение с отреждане за „Жилищно строителство" в зона "Ок" – курортни и рекреационни дейности, съгласно одобрения Общ устройствен план на Община Разлог с Решение №184 от Протокол №10 /26.10.2017г. на Общински съвет гр.Разлог.

В радиус от 200м няма обекти подлежащи на здравна защита.

Настоящото становище се издава по повод заявление вх. №70.00 - 1711/27.09.2023г. на „Рамат ХаАр" ЕООД, за да послужи там където е необходимо.

АРХ. ИЛ.АВРАМОВА
гл. архитект при Община Разлог