

Информация за преценяване необходимостта от ОВОС,
съгл. Приложение №2 към чл.6 от Наредбата за условията и реда
за извършване на оценка на въздействието на околната среда

Инвестиционното предложение: **Промяна предназначението на земеделска земя**, съставляваща ПИ с идентификатор 99088.18.28, Начин на трайно ползване: Нива, с площ 4212 кв.м., Местността „Стария път“, находяща се в землището на Кв.Долни Воден, гр.Асеновград, Община Асеновград, Област Пловдивска, за обект: **„Складова дейност, магазин и офиси“**.

I. Информация за контакт с инвеститора:

II.Характеристики на инвестиционното предложение:

Инвестиционното предложение попада в обхвата на т.2, буква "г" от Приложение №2 от Закона за опазване на околната среда/ЗООС/и подлежи на преценяване на необходимостта от извършване на оценка на въздействието върху околната среда

1.Резюме на предложението

С инвестиционното предложение се предвижда промяна на предназначението на земеделска земя за изграждане на обект: „Складова дейност, магазин и офиси“ в ПИ с идентификатор № 99088.18.28, Начин на трайно ползване: Нива, с площ 4212 кв.м., Местността „Стария път“, находяща се в землището на Кв.Долни Воден, гр.Асеновград, Област Пловдивска. Имота граничи с полски път, през който се осигурява транспортния достъп. Предвижда се да се образуват един урегулиран поземлен имот и един имот за уширение на полския път. В имота ще се построи една складова сграда с магазинна част и офиси със застроена квадратура от около 500 кв.м. В складовата сграда ще се складират основно строителни материали /цимент, гипсокартон, теракотни плочки и др. подобни/. В магазина те ще се предлагат за продажба. Ще се обособи и открита складова площадка за строителни едрогабаритни материали /арматура, тухли, керемиди, дървен материал, метални платна и други подобни материали/.

Поради липса на техническа възможност за водоснабдяване на имота с вода от изграден водопровод, вода за хигиенни и противопожарни нужди на обекта ще се осигури посредством изграждането на собствен водоизточник /сондажен кладенец/ с помпена станция и резервоар. Собственият водоизточник ще се изгради в югоизточната част на имота. Водата от водоизточника ще се използва за хигиенни нужди на персонала и складовата сграда. За питейни нужди на персонала, ще се доставя бутилирана вода от търговската мрежа.

Местоположението му се определя от следните координати:

Географски координати: X-42,0212,2318 , Y-24,5033,2437 и H-199,20м

Координати в с-ма 2005 г.: X-4555931,65 , Y-445563,46 и H-199,20 м

Предвидено е проектната дълбочина на сондажния кладенец да бъде 20м., с диаметър на сондажа 160 мм.

Необходимия дебит е 15 л/сек. След направа на сондажния кладенец ако се установи, че дебита е по-малък, ще се изгради съоръжение за събиране и съхранение на необходимото количество вода за противопожарни и хигиенни нужди.

Очакват се битови отпадъчни води, които ще се заустват в изгребна яма, изградена в имота. Тя ще се почиства периодично от оторизирана фирма. Битовите отпадъци, които се очакват, ще се извозват от фирма за сметосъбиране, която обслужва гр.Асеновград. Не се очакват вредни отпадъци.

Наблизо има и електрификация. Ел.захранването ще се осъществи от съществуващ наблизо електропровод. Няма необходимост от изкопни работи за изграждане на нови пътища.

2.Доказване необходимостта от инвестиционното предложение

С реализирането на това инвестиционно предложение ще се осигури нов урегулиран имот за складова дейност, като се има в предвид близостта на имота до гр. Асеновград и Кв.Долни Воден. В съседство има имоти с променено предназначение за промишлена и складова дейност.

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

За инвестиционното предложение предстои процедура по промяна на предназначението на земеделската земя, за обект "Складова дейност, магазин и офиси".

4.Подробна информация за разгледаните алтернативи

Имотът е собственост на Възложителя и се предвижда реализация на инвестиционното предложение. Според извършените предварителни

проучвания, същият е подходящ и удовлетворява изискванията за строителство и инфраструктурно изграждане на обекта.

Според ПЗР на ЗООС „нулевата алтернатива“ е възможността да не се осъществява дейността предвидена с инвестиционното предложение. Нулевата алтернатива по принцип може да бъде изпълнена от гледна точка на опазване на компонентите на околната среда от замърсяване и увреждане. При спазване на законовите изисквания, реализацията на инвестиционното предложение няма да повлияе негативно върху компонентите на околната среда и няма да доведе до замърсяването или увреждането им, поради което, в случая не би следвало да бъде изпълнена нулева алтернатива. Освен това изграждането на обекта ще има и социален ефект, свързан с населението на Кв.Долни Воден и гр. Асеновград и осигуряване на нови терени за построяване на складове в близост гр. Асеновград.

5.Местоположение на инвестиционното предложение

Площадката на която ще се осъществи инвестиционното предложение се намира в Пловдивска област, Община Асеновград, Кв.Долни Воден, Местността "Стария път"- ПИ 99088.18.28 по кадастралната карта и кадастралните регистри на Кв.Долни Воден, гр.Асеновград, Община Асеновград, област Пловдив, одобрени със заповед № 300-5-52/08.07.2004г. на Изпълнителния Директор на АГКК. Площ 4212 кв.м., Трайно предназначение на територията-земеделска. Начин на трайно ползване-Нива. Реализирането на обекта ще стане съгласно утвърден ПУП/ПРЗ и работните проекти при спазване на ограничителната линия на застрояване.

6.Описание на основните процеси, капацитет

Инвестиционното предложение е свързано с изграждането на една складова сграда с магазин и офиси, както и открита складова площадка. Застроената площ на сградата с предназначение склад, се предвижда да е около 500 кв.м.

7.Схема на нова или промяна на съществуваща пътна инфраструктура

Не се налага строителство на нова пътна инфраструктура или промяна на съществуваща такава. Достъпът до имота ще се осъществява посредством преминаване през полския път, минаващ до имота.

8.Програма за дейностите ,включително за строителството, експлоатация

Дейностите, които ще се извършват при строителството и експлоатацията на инвестиционното предложение ще бъдат по одобрени и съгласувани от съответните инстанции проекти.

За реализацията им ще се премине през следните етапи:

-Основно строителство

Основното строителство ще се осъществи в рамките на една година от издаване на строително разрешение за строеж. Предвижда се изпълнението на стандартни за такъв вид строителство дейности-изкопни, кофражни, армировъчни, бетонови и монтажни. През този етап ще бъдат изградени и елементите на спомагателната инфраструктура-електроснабдяването, водоснабдяване, септичната яма и т.н.

На площадката, върху участъка предвиден за фундиране на сградата, преди започване на основното строителство, се предвижда отстраняване на повърхностния хумусен слой, след което ще се извършат изкопите за фундаментите на сградата. Конструкцията на сградата ще е масивна, изпълнена със стоманобетонови колони, греди, тухлени стени. Конкретните параметри на строителните дейности, респективно съответните технически строителни решения, ще бъдат предмет на бъдещо работно проектиране.

Поради не големия мащаб на строителните дейности, няма да се наложи ползването на допълнителни площи за временни дейности по време на строителството.

- Закриване на строителството и възстановителни дейности

След изграждане на обекта, спомагателните площадки ще бъдат закрити. Генерираните по време на строителството отпадъци ще бъдат депонирани на общинско депо за строителни отпадъци. Земните маси от изкопите и хумусният пласт ще бъдат използвани при изпълнение на вертикалната планировка на обекта и за рекултивация на засегнатите от строителството площи в имота. Имота се намира в близост до път, от който ще се осъществява достъпа на строителна механизация, строителни материали и оборудване.

На този етап ще бъде извършено озеленяване на незастроената част от имота.

- Експлоатация

При експлоатацията на обекта ще се осъществяват дейности свързани с характера на обекта.

9.Предлагани методи за строителство

Основните строителни дейности ще се осъществят в рамките на един до два строителни сезона. Предвижда се изпълнението на стандартни за такъв вид строителни дейности.

Дейностите, които ще се извършват при строителството и експлоатацията на инвестиционното предложение ще бъдат по одобрени и съгласувани от отговорните институции проекти

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

Реализацията на инвестиционното предложение е свързано с използване на земеделска земя за неземеделски нужди на площ 4212 кв.м. с начин на трайно ползване-Нива. Други природни ресурси, които ще се използват по време на строителството и експлоатацията са вода, инертни материали, дървен материал и горива.

11. Отпадъци, които се очакват да се генерират-видове, количества и начини на третиране

От бъдещия обект се очаква да се генерират следните видове отпадъци:

*Строителни отпадъци, които ще се събират в границите на имота и ще се извозват на специализирано депо за отпадъци посочено от Община Асеновград

* При експлоатацията на обекта ще се формират битови отпадъци, които ще се депонират на регламентирано за целта място

Битовите отпадъчни води ще се събират в безотточна септична яма и ще се извозват до пречиствателна станция на база сключен договор с оторизирана фирма

На територията на обекта не се очаква формиране на опасни отпадъци.

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

При спазване на одобрените и съгласувани проекти и законови изисквания не се очаква строителството и експлоатацията да окажат отрицателно въздействие върху околната среда

За намаляване на отрицателните въздействия се предвижда:

-Стриктно спазване на изискванията и процедурите, предвидени в екологичното законодателство

-Задължително изпълнение на ограничителните мерки в разрешенията издадени от компетентните органи

-Минимизиране на източниците за въздействие върху околната среда

-Използване на най-добрите технологии и практики при проектирането , строителството и експлоатацията на обекта

- Осигуряване на необходимото озеленяване на незастроената част от имота

-Изготвяне на проект за оползотворяване на хумуса

- По време на строителството, строителните отпадъци ще се събират на отделна площадка и своевременно да се извозват на специализираното депо за строителни отпадъци

13. Други дейности свързани с инвестиционното предложение

Освен гореописаното не се предвиждат други дейности, свързани с инвестиционното предложение

14. Необходимост от други разрешителни, свързани с инвестиционното предложение

За реализацията на обекта е необходимо провеждане процедура по промяна предназначението на земята и издаване на разрешение за строеж от Главния архитект на Община Асеновград.

Преди въвеждането на обекта в експлоатация е необходимо да се изпълнят изискванията на ЗУО.

15. Замърсяване и дискомфорт на околната среда

По време на строителните дейности е възможно само временно замърсяване чрез запрашаване на въздуха през периода на работа на машините и техниката. При правилното изпълнение на предвидените дейности по време на реализацията на строителството няма да възникнат ситуации свързани с отделяне на емисии замърсяващи въздуха и/или подземните води, както и генериране на опасни отпадъци и създаването на дискомфортна околната среда. Възможно е по време на строителството увеличаване на шумовото въздействие, в резултат от действието на строителните машини, но това ще бъде краткотрайно и временно и няма да превишава пределно допустимите норми.

При спазване на изискванията на екологичното законодателство, не се очаква замърсяване или дискомфорт на компонентите на околната среда при реализацията на инвестиционното предложение.

16. Риск от инциденти

Като риск може да се разглежда вероятността дадена потенциална опасност свързана със строителството и експлоатацията на инвестиционното предложение да окаже негативно влияние върху компонентите на околната среда или населението.

Риск е всеки случай на съмнително извънредно събитие (възникнало или неизбежно), което може да има неблагоприятен ефект върху околната среда и/или човека. За предотвратяване на евентуални рискови ситуации, се предвижда обучение и инструктаж на служителите.

С предвидените за осъществяването на инвестиционното предложение техника и методи не се очаква риск от инциденти за околната среда и здравето на хората.

III. Местоположение на инвестиционното предложение:

1. План, карти, снимки, показващи границите на инвестиционното предложение, даващи информация за физическите, природните и антропологичните характеристики, както и за разположените в близост елементи от Националната екологична мрежа

Инвестиционното предложение се предвижда да се осъществи в: Пловдивска област, Община Асеновград, Кв. Долни Воден, Местност „Стария път” - ПИ 99088.18.28 по кадастралната карта и кадастралните регистри на Кв. Долни Воден, гр. Асеновград, Община Асеновград, област Пловдив одобрени със заповед №300-5-52/08.07.2004г. на Изпълнителния Директор на АГКК, Площ 4,212 дка, трайно предназначение-земеделска територия, начин на трайно ползване-Нива. Реализирането на обекта ще стане съгласно утвърдения ПУП-ПРЗ и работните проекти при спазване на ограничителната линия на застрояване.

Имота не попада в границите на защитени територии и защитени зони, част от Националната екологична мрежа.

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

ПИ 99088.18.28 по кадастралната карта и кадастралните регистри на Кв. Долни Воден, гр. Асеновград, Община Асеновград, област Пловдив одобрени със заповед №300-5-52/08.07.2004г. на Изпълнителния Директор на АГКК, Площ 4,212 дка, е собственост на възложителя и няма други ползватели на земята

3. Зониране или земеползване, съгласно одобрени планове – да

4. Чувствителни територии, в това число чувствителни зони, уязвими зони, защитени зони, санитарно-охранителни зони и др. Национална екологична мрежа

Разглежданият имот не попада в обхвата на санитарно-охранителни зони около водоизточници, защитени територии, съгласно Закона за

защитените територии и зони, съгласно Закона за биологичното разнообразие.

4а.Качеството и регенеративната способност на природните ресурси

Реализацията на инвестиционното предложение няма да повлияе върху качествата на регенеративната способност на природните ресурси. Компонентите на околната среда в района не са подложени на въздействия, предизвикващи наднорменото им замърсяване

5.Подробна информация за всички разгледани алтернативи за местоположение

По отношение на местоположението не се разглеждат други алтернативи, тъй като имота е собственост на инвеститора.

Според ПЗР на ЗООС „нулевата алтернатива“ е възможност да не се осъществява дейността предвидена с инвестиционното предложение.

Нулевата алтернатива по принцип може да бъде изпълнена от гледна точка на опазване на компонентите на околната среда от замърсяване и увреждане. От описаното по-горе става ясно, че реализацията на инвестиционното предложение няма да повлияе негативно върху компонентите на околната среда и няма да доведе до замърсяването или увреждането им, поради което, в случая не би следвало да бъде изпълнена нулева алтернатива.

IV. Характеристики на потенциалното въздействие

1.Въздействие върху хората и тяхното здраве, земеползването, материалните активи, атмосферният въздух, атмосферата, почвата, водите, земните недра, ландшафта, биоразнообразието и неговите елементи, защитените територии, както и очакваното въздействие от естествени антропогенни вещества и процеси, различни видове отпадъци, рискове енергийни източници-шумове, вибрации, радиации, както и някои ГМО.

Не се очаква отрицателно въздействие върху хората и тяхното здраве.

При спазване на одобрените и съгласувани проекти и законови изисквания не се очаква отрицателно въздействие върху компонентите на околната среда-атмосферният въздух, атмосферата, почвата, водите, земните недра, ландшафта, биоразнообразието и неговите елементи.

Имотът е нива и отрицателно въздействие върху растителния и животинския свят не се очаква. Не се засягат защитени територии, съгласно Закона за защитените територии. Възможно е по време на строителството увеличаване на шумовото въздействие ,в резултат от действието на строителните машини, но това ще бъде краткотрайно и временно и няма да превишава пределно допустимите норми. При

реализацията на обекта не се очакват наднормени нива на шум, вибрации, или поява на вредни лъчения.

Работните проекти, както и експлоатацията на обекта ще бъдат изпълнени по всички нормативни изисквания и бъдещия обект няма да доведе до замърсяване на компонентите на околната среда.

При спазване на необходимите норми на проектиране и нормативни изисквания, риск от аварии и инциденти в околната среда няма да има.

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

Имота не попада в границите на защитени зони част от Националната екологична мрежа.

3. Вид на въздействието

Не се очаква отрицателно въздействие от реализацията на инвестиционното предложение.

4. Обхват и въздействие-географски район, засегнато население, населени места

Инвестиционното предложение ще се реализира в землището на Кв. Долни Воден, гр. Асеновград, Община Асеновград. Същото има изцяло положителен ефект, ще се реализира в близост до регулацията на квартала и няма да засегне в негативен аспект жителите на населеното място.

5. Вероятност на поява на въздействието

При изпълнение на изискванията на екологичното законодателство, реализацията на Инвестиционното предложение няма да повлияе отрицателно върху компонентите на околната среда.

6. Продължителност, честота и обратимост на въздействието

Не се очаква отрицателно въздействие от реализацията на инвестиционното предложение. Вероятност от поява на слаби шумови въздействия има само по време на строителството, но те ще са краткотрайни и временни и в рамките на допустимите норми.

7. Мерки които е необходимо да се включат в инв. предложение, свързани с предотвратяване, намаляване и компенсиране на значителни отрицателни въздействия върху околната среда

При спазване на одобрените и съгласувани проекти и законови изисквания не се очаква строителството и експлоатацията да окажат отрицателно въздействие върху околната среда

За намаляване на отрицателните въздействия се предвижда:

-Стриктно спазване на изискванията и процедурите, предвидени в екологичното законодателство

-Задължително изпълнение на ограничителните мерки в разрешенията издадени от компетентните органи

-Минимизиране на източниците за въздействие върху околната среда

-Използване на най-добрите технологии и практики при проектирането , строителството и експлоатацията на обекта

- Осигуряване на необходимото озеленяване на обекта

26.03.2026г.

Изготвил:...

