

ИНФОРМАЦИЯ

ЗА ПРЕЦЕНЯВАНЕ НА НЕОБХОДИМОСТТА ОТ ОВОС

за инвестиционно предложение:

**„Изграждане на спортен и рекреационен (СПА) комплекс към жилищна сграда –
Етап 1“**

в ПИ с идентификатор 36186.40.21 по КККР на с. Каравелово,
местност „Атевата къща“, община Карлово, област Пловдив

I. Информация за контакт с възложителя:

1. „ММ КОНСТРЪКШЪН“ ООД,]

II. Резюме на инвестиционното предложение:

1. Характеристики на инвестиционното предложение:

Инвестиционното предложение /ИП/ е за: „Изграждане на спортен и рекреационен (СПА) комплекс към жилищна сграда – Етап 1“ в поземлен имот с идентификатор 36186.40.21 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Каравелово, местност „Атевата къща“, Община Карлово, Област Пловдив, с обща площ на имота 5 000 кв.м.

Инвестиционното предложение представлява ново строителство на спортен и рекреационен комплекс, изграден като функционална добавка към жилищна сграда, предназначен за собствени нужди и нуждите на гостите на обекта, с предмет на дейност: СПА услуги, спортни и рекреационни дейности.

1.1 Размер, засегната площ, параметри, мащабност, обем, производителност, обхват, оформление на инвестиционното предложение в неговата цялост

Предвижда се изграждане на СПА и рекреационен комплекс с приблизително застроена площ до 500 кв.м., включващ:

- Помещения за СПА процедури (масажни, козметични, релакс зони)
- Вътрешен басейн / джакузи
- Сауна, парна баня, хамам
- Фитнес зала
- Рецепция и съблекални
- Технически помещения

Обектът ще се реализира в рамките на поземлен имот с идентификатор 36186.40.21, собственост на „ММ Констръкшън“ ООД. Строителството ще се осъществи при спазване на действащия устройствен план и показателите за режима на застрояване на имота.

Водоснабдяването за нуждите на обекта ще се осъществява чрез съществуващото водовземно съоръжение, за което следва да бъде издадено ново разрешително за водовземане от подземни води, съгласно указанията на РИОСВ – Пловдив.

Електроснабдяването на обекта ще се осигури от съществуващата електроразпределителна мрежа. Предвижда се и монтаж на фотоволтаична система до 100 kW върху покрива на сградата, предназначена изцяло за собствени нужди – без продажба в мрежата.

1.2 Взаимовръзка и кумулиране с други съществуващи и/или одобрени инвестиционни предложения

Инвестиционното предложение е свързано с вече одобрено основно ИП за жилищна сграда в имота. СПА комплексът се реализира като Етап 1 от разширението. Паралелно е подадено уведомление за изграждане на фотоволтаична електроцентрала до 100 kW, монтирана единствено върху покрива на сградата на СПА центъра.

Не се предвиждат други инвестиционни предложения в непосредствена близост, които да имат кумулиращ ефект.

1.3 Използване на природни ресурси по време на строителството и експлоатацията

По време на строителството ще се използват стандартни строителни материали. Не се предвижда добив на строителни материали от района на обекта.

По време на експлоатацията ще се използват:

- Подземни води – за санитарно-битови нужди, нуждите на басейна и поддръжка на зелените площи, чрез съществуващо водовземно съоръжение с ново разрешително
- Слънчева енергия – чрез фотоволтаична система до 100 kW за собствени нужди
- Електрическа енергия – от мрежата на „Електроразпределение Юг“ ЕАД

Не се предвижда използването на други природни ресурси.

1.4 Генериране на отпадъци – видове, количества и начин на третиране, и отпадъчни води

По време на строителните дейности ще се генерират строителни отпадъци (бетон, метали, опаковъчни материали), които ще се събират разделно и ще се предават за третиране на лица с необходимите документи по чл. 35 от ЗУО.

По време на експлоатацията се очакват следните видове отпадъци:

- Смесени битови отпадъци – ще се предават на регионалното сметище чрез договор с лицензирана фирма
- Отпадъци от поддръжка и консумативи за СПА процедури – ще се предават съгласно Наредба № 2 за класификация на отпадъците

Отпадъчните води, генерирани от обекта, са:

- Битово-фекални – отвеждат се към водоплътна изгребна яма или локална ПСОВ; не се заустват директно във водни обекти
- Дъждовни – оттичат се в зелените площи на площадката
- Технологични (от басейна) – периодично почистване с извозване от лицензирана фирма

1.5 Замърсяване и вредно въздействие; дискомфорт на околната среда

При реализацията и последващата експлоатация на ИП не се очаква замърсяване или вредно въздействие върху околната среда. Дейностите по СПА услуги са нискоинтензивни и не водят до значителни емисии на вредни вещества, шум или вибрации.

1.6 Риск от големи аварии и/или бедствия, свързани с инвестиционното предложение

Инвестиционното предложение не попада в обхвата на Директивата СЕВЕЗО. Обектът ще бъде проектиран и изпълнен при спазване на изискванията на Наредба № Из-1971 от 2009 г. за строително-технически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар.

Предвиждат се следните мерки за превенция:

- Задължителен начален и периодичен инструктаж на персонала
- Наличие на противопожарно оборудване
- Спазване на всички законови изисквания за безопасни условия на труд

1.7 Рискове за човешкото здраве поради неблагоприятно въздействие върху факторите на жизнената среда

Реализирането на ИП не би могло да окаже негативно влияние върху факторите на жизнената среда по смисъла на § 1, т. 12 от ДР на Закона за здравето. Обектът предоставя услуги, насочени към подобряване на здравето и благосъстоянието на ползвателите.

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

Инвестиционното предложение ще се реализира в:

- Поземлен имот с идентификатор: 36186.40.21
- Местност: „Атевата къща“
- Населено място: с. Каравелово
- Община: Карлово
- Област: Пловдив
- Собственост: „ММ Констръкшън“ ООД

Всички строителни дейности ще се извършват в рамките на поземления имот. Не се предвиждат временни площадки извън границите на имота. За нуждите на строителния процес ще се ползват съществуващите транспортни трасета.

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.

Предвижда се изграждане на спортен и рекреационен (СПА) комплекс, включващ:

- СПА зона – масажни кабинети, козметично студио, релакс зона
- Хидротерапия – вътрешен басейн, джакузи, хидромасажни вани
- Термо зона – сауна (финландска), парна баня, хамам
- Спортна зона – фитнес зала с оборудване
- Обслужваща зона – рецепция, съблекални, санитарни и технически помещения

Капацитетът на СПА комплекса е до 30 посетители едновременно.

На площадката не се очаква наличие на опасни химични вещества, достигащи праговете по Приложение № 3 към чл. 103, ал. 1 от ЗООС. Ще се използват стандартни препарати за почистване и поддръжка в малки количества.

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

Не се предвижда изграждане на нова или реконструкция на съществуваща пътна инфраструктура. Достъпът до имота ще се осъществява по съществуващата пътна мрежа.

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

Строителна фаза:

- Подготовка на строителната площадка и изкопни работи
- Изграждане на конструкцията
- Вътрешни довършителни работи и монтаж на оборудване
- Благоустройство и озеленяване на прилежащата площ
- Въвод в експлоатация

Продължителността на строителния период се очаква да бъде приблизително 12–18 месеца.

Обектът ще функционира целогодишно, предоставяйки СПА и рекреационни услуги. Не се предвижда поэтапно закриване – обектът е с дългосрочно предназначение.

6. Предлагани методи за строителство.

Строителството ще се извърши чрез стандартни строителни методи – стоманобетонна конструкция или монолитен скелет с тухлени/газобетонни зидове. Вътрешната отделка ще включва влагоустойчиви материали, подходящи за СПА среда (керамика, мрамор, дърво, стъкло). Не се предвижда използването на взривни материали.

7. Доказване на необходимостта от инвестиционното предложение.

Château Copsa е интегриран туристически и лозаро-винарски обект в Розовата долина, включващ 30 хотелски стаи, два ресторанта и винен изба. Изграждането на СПА комплекс е естествено продължение на хотелския бизнес и ще позволи предлагането на пълен пакет от услуги, увеличаване на продължителността на престоя на гостите и подобряване на конкурентоспособността на обекта.

Ползи от реализацията:

- Икономически: Нови работни места; увеличаване на приходите и туристическата атрактивност на региона
- Социални: Достъп до качествени СПА и рекреационни услуги; развитие на здравния туризъм в региона
- Екологични: Енергийна ефективност чрез интеграция на фотоволтаична система; устойчиво управление на отпадъците

8. План, карти и снимки, показващи границите на инвестиционното предложение.

Настоящото ИП ще се реализира в поземлен имот с идентификатор 36186.40.21 по КKKP на с. Каравелово, местност „Атевата къща“, Община Карлово, Област Пловдив.

Към настоящата информация се прилагат:

- Скица на поземления имот, издадена от СГКК
- Ситуационен план в подходящ мащаб
- Снимков материал на площадката

Имотът не попада в границите на защитени зони по смисъла на Закона за биологичното разнообразие от мрежата „Натура 2000“. Най-близко разположената защитена зона е „Централен Балкан-буфер“ с код BG0001493 – защитена зона по Директива 92/43/ЕЕС. Предвид местоположението, характера и мащаба на ИП, не се очаква значително отрицателно въздействие върху тази защитена зона.

Реализацията на ИП е с локален характер и не се очаква трансгранично въздействие.

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

Имотът с идентификатор 36186.40.21 е собственост на „ММ Констръкшън“ ООД. Съседните имоти са предимно земеделски земи и горски територии. В непосредствена близост се намират обектите на Château Copsa – хотел Maison Copsa и винарска изба Копса. Не се засягат имоти на трети лица.

10. Чувствителни територии, в т.ч. чувствителни зони, уязвими зони, защитени зони, санитарно-охранителни зони и Национална екологична мрежа.

Площадката не попада в обхвата на чувствителни зони, уязвими зони или санитарно-охранителни зони около водоизточници за питейно-битово водоснабдяване.

Имотът не попада в границите на защитени зони от мрежата „Натура 2000“. Най-близко разположената защитена зона е:

- Наименование: „Централен Балкан-буфер“
- Код: BG0001493
- Тип: Защитена зона по Директива 92/43/ЕЕС за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна

В хода на процедурата по чл. 31 от ЗБР ще се извърши допълнителна преценка за въздействие върху защитената зона от РИОСВ – Пловдив.

11. Други дейности, свързани с инвестиционното предложение.

Паралелно с основното ИП е подадено уведомление за изграждане на фотоволтаична електроцентрала с мощност до 100 kW, монтирана единствено върху покрива на сградата на СПА центъра, предназначена изцяло за собствени нужди.

За осигуряване на вода ще се подаде заявление за ново разрешително за водовземане от подземни води до Басейнова дирекция „Източнобеломорски район“ – Пловдив, съгласно изискванията на РИОСВ.

Не се предвижда добив на строителни материали от района на обекта.

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

За реализацията и последващата експлоатация на ИП е необходимо:

- Разрешение за строеж по реда на ЗУТ – от ДНСК/общинска администрация
- Ново разрешително за водовземане от подземни води – от БДИБР – Пловдив
- Съгласуване по реда на ЗЕ за фотоволтаичната система – при необходимост

- Разрешение за ползване/въвод в експлоатация по реда на ЗУТ

Дружеството ще изготви и подаде работни листове за класификация на отпадъците чрез НИСО до РИОСВ – Пловдив.

III. Местоположение на инвестиционното предложение и нестабилни екологични характеристики

Инвестиционното предложение ще се реализира в поземлен имот с идентификатор 36186.40.21, с. Каравелово, местност „Атевата къща“, Община Карлово, Област Пловдив.

Инвестиционното предложение няма да окаже отрицателно въздействие върху нестабилните екологични характеристики на географските райони, а именно:

- Мочурища, крайречни области, речни устия – не са засегнати
- Крайбрежни зони и морска околна среда – не са засегнати
- Планински и горски райони – ИП не засяга горски масиви
- Защитени със закон територии – имотът не попада в такива
- Елементи от Националната екологична мрежа – не се очаква отрицателно въздействие
- Ландшафт и обекти с историческа, културна или археологическа стойност – не са засегнати
- Територии с особен санитарен статут – не са засегнати

Реализацията на ИП е с локален характер и не се очаква трансгранично въздействие.

IV. Тип и характеристики на потенциалното въздействие върху околната среда

1. Въздействие върху населението и човешкото здраве, материалните активи, културното наследство, въздуха, водата, почвата, земните недра, ландшафта, климата, биологичното разнообразие и защитените територии.

Реализацията на ИП няма да окаже отрицателно въздействие върху компонентите на околната среда:

- Хора и здраве: Не се очакват вредни емисии или шум, надвишаващи граничните стойности. Обектът е насочен към подобряване на здравето и благосъстоянието на ползвателите.
- Флора и фауна: ИП не засяга защитени зони от Натура 2000. Не се очаква негативно въздействие върху биологичното разнообразие.
- Почви: Строителството не включва дейности, водещи до унищожаване на почви извън строителното петно.
- Атмосферен въздух: Не се очакват значими емисии. Временно запрашаване по време на строителство ще се контролира.
- Повърхностни и подземни води: Не се предвижда директно заустване на отпадни води във водни обекти.
- Ландшафт: Обектът ще се впише хармонично в ансамбъла на Château Corsa.

- Климат: Монтажът на фотоволтаична система намалява въглеродния отпечатък на обекта.
- Биологично разнообразие: Не се очаква въздействие.
- Материални активи и културно наследство: Не се засягат.

2. Въздействие върху елементи от Националната екологична мрежа.

Реализацията на ИП не е свързана с пряка намеса в защитена зона от Натура 2000. Ще бъде извършена преценка по чл. 31 от ЗБР относно въздействието върху ЗЗ „Централен Балкан-буфер“ (BG0001493). Предвид характера, мащаба и отдалечеността на ИП, не се очаква значително отрицателно въздействие.

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

При реализацията и експлоатацията на ИП не се очакват значими последици от риск от аварии или бедствия. Обектът ще бъде проектиран и изграден при спазване на всички строително-технически и противопожарни норми.

4. Вид и естество на въздействието.

Положително въздействие: Реализацията на ИП ще има положително дългосрочно въздействие върху икономическото и социалното развитие на региона и туристическата атрактивност на Карловска община.

Отрицателно въздействие: Не се очаква значително отрицателно въздействие. Временно въздействие е възможно единствено по време на строителната фаза (шум, запрашаване, строителни отпадъци), което ще бъде контролирано.

5. Степен и пространствен обхват на въздействието.

Въздействието е с локален характер – ограничено до площадката и непосредствената ѝ околност. Положителното икономическо въздействие ще обхваща общинско и регионално ниво.

6. Вероятност, интензивност, комплексност на въздействието.

По време на строителството: временно, с ниска до умерена интензивност, обратимо.

По време на експлоатацията: трайно положително въздействие от икономически и социален характер; без значимо отрицателно въздействие върху компонентите на околната среда.

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

Строителните въздействия ще се проявят по времето на строителния период (приблизително 12–18 месеца) и са напълно обратими. Положителното въздействие от експлоатацията ще бъде трайно и дългосрочно.

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

Инвестиционното предложение е съвместимо и взаимодопълващо се с вече одобрените обекти на Château Corsa (хотел, винарска изба). Не се очаква кумулиращо негативно въздействие.

9. Възможността за ефективно намаляване на въздействията.

Предвидените мерки за намаляване на въздействията включват:

- Организирано строителство с минимизиране на шума и запрашаването
- Разделно събиране и предаване на строителни отпадъци
- Водоплътено събиране на отпадъчни води
- Енергийна ефективност чрез фотоволтаична система
- Екологосъобразно управление на всички видове отпадъци
- Озеленяване и благоустрояване на прилежащите площи

10. Трансграничен характер на въздействието.

Няма трансгранично въздействие.

11. Мерки за избягване, предотвратяване, намаляване или компенсиране на отрицателните въздействия.

11.1 Опазване на „Атмосферния въздух“

Дейността на обекта не предвижда изпускане на вредни газове или прах. По време на строителството ще се прилага навлажняване и почистване на площадката.

11.2 Опазване на компонент „Води“

Битово-фекалните отпадни води ще се събират в изгребна яма / локална ПСОВ и ще се извозват периодично от лицензирана фирма. Не се предвижда директно заустване в повърхностни водни обекти. Ново разрешително за водовземане ще бъде издадено от БДИБР – Пловдив.

11.3 Опазване на компонент „Почви“

Строителните дейности ще се ограничат до строителното петно. Не се предвиждат дейности, водещи до замърсяване на почви извън площадката.

11.4 Опазване на компонент „Биологично разнообразие“

На площадката и в непосредствена близост ще се спазват всички забрани, предвидени в Закона за биологичното разнообразие. Строителните работи ще се организират така, че да се минимизира тревоженето на дивите животни.

11.5 Предотвратяване на негативно въздействие върху населението

Строителните работи ще се организират в рамките на работното време. Нивата на шум и вибрации ще се контролират. Не се очаква дискомфорт за жителите на с. Каравелово.

V. Обществен интерес към инвестиционното предложение.

Съгласно изискванията на чл. 6, ал. 9 от Наредбата за ОВОС, „ММ Констръкшън“ ООД е обявило инвестиционното предложение на интернет страницата на дружеството и чрез средствата за масово осведомяване, в изпълнение на чл. 95, ал. 1 от ЗООС. Доказателства за обявяването се прилагат към настоящата информация.

Към датата на внасяне на Искането по чл. 6, ал. 1 и Информацията по Приложение № 2 от Наредбата за ОВОС, „ММ Констръкшън“ ООД няма информация за проявен негативен обществен интерес към инвестиционното предложение.

