

РИОСВ – Пловдив
Reg. № ОВОС-87240.35.72/0262026

Информация за преценяване на необходимостта от извършване на ОВОС относно инвестиционно предложение „Жилищно строителство” в поземлен имот с идентификатор 87240.35.72 по кадастралната карта на с. Ягодово, общ. „Родопи“, местност „Агълите“.

I. Информация за контакт с възложителя:

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

СВИ _____ КАЧАКОВА,]

2. Лице за контакти.

II. Резюме на инвестиционното предложение:

1. Характеристики на инвестиционното предложение:

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

Инвестиционно предложение – промяна на предназначението на имот с идентификатор 87240.35.72 с цел- от имота да се обособят четири урегулирани поземлени имота (УПИ) за индивидуално ниско жилищно застрояване като се предвижда се във всеки УПИ да се построи еднофамилна жилищна сграда. Имот с идентификатор 87240.35.72 е нива с площ 2.502 дка. От него ще се обособят четири УПИ с площ 0.6 дка. От североизток и от югозапад, имотът граничи с общински пътища, по които ще се осъществи пътната/транспортната връзка и по които ще се изгради електропроводната връзка за присъединяване към електроразпределителната мрежа.

В новообразуваните УПИ се предвижда застрояване, съответстващо на устройствена зона **Жм**-жилищно малкоетажно свободно застрояване с височина до 10 м.

Устройствените показатели (градоустройствени параметри) съгласно Наредба №7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, са следните:

Плътност на застрояване –максимално допустима - 60%

Минимална озеленена площ – 40%

Коефициент на интензивност на застрояване – до 1.2

Ограничителни линии на застрояване:

Към страничните регулационни линии – на 3 м

Към дъното на имота- на 7.5 м

Към уличната регулационна линия – на 3 м.

Не се предвижда застрояване с намалени отстояния към съседни имоти

Съгласно с нормативните изисквания, във всеки УПИ ще се осигури паркоместо

Предполагаема дълбочина на изкопите – 1м. Не се предвижда използването на взрив.

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

Инвестиционното предложение е самостоятелно, индивидуално, няма взаимовръзка с други инвестиционни предложения

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

По време на строителството ще се използват обичайните ресурси при стандартно строителство на еднофамилни жилищни сгради: инертни материали, дървен материал и строителни смеси, които ще се доставят на обекта от строителната фирма във вид-готови за употреба.

При експлоатацията на построените жилища, ще се използват ток от електроразпределителната мрежа и вода за битови нужди от сондажни кладенци – един съществуващ и един нов.

Водоснабдяването за битови нужди ще се реализира от съществуващ сондажен кладенец в имота, за който е подадено заявление за регистрация в Басейнова дирекция ИБР с вх. № РР-10-394/ 07.09.2022 г. както и от един нов кладенец, който ще се изгради след реализиране на разделянето на имота на четири самостоятелни урегулирани имота /УПИ/, в резултат на което два от новообразуваните имоти ще се запазват от единия - съществуващия кладенец, а другите два имота – от другия - новия кладенец.

В четирите имота ще се построи по една еднофамилна жилищна сграда.

Четирите домакинства ще ползват водата от кладенците само за хигиенно-битови нужди. Питейните нужди ще се задоволяват с бутилирана вода. Отчитайки така предвиденото потребление, проектният капацитет / дебит на един кладенец се определя на 1.2 куб.м на денонощие.

Дълбочината на новия сондажен кладенец ще бъде до 15 м.

За питейни нужди ще се използва бутилирана вода.

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

По време на строителството ще се генерират следните строителни отпадъци по кодове:

17 01 01 - Бетон (СМР), получен от остатъчни количества и пробиване на непредвидени технологични отвори. Предполагамото генерирано количество е 2.24 т., съгласно приложение 8 количествените цели за материално оползотворяване са 85 %, т.е. 1.9 т. Ще бъдат предадени за подготовка за материално оползотворяване в обратни насипи след като се предаде на лица с лиценз R10. Това предполага, че около 15% или 0.34 т. от разбития бетон на обекта няма да може да се оползотвори и ще остане като замърсяване на строителната площадка. Строителят е длъжен да организира транспорта на това количество до депо за СО;

17 04 05 - желязо и стомана (СМР), получено от остатъчни количества и рязане на обекта - предава се за подготовка за повторна употреба чрез рециклиране. Очакваното генерирано количество е 0,1 т., а съгласно приложение 8 минималното количество за селектиране и материално оползотворяване е 90%, което е 0,09 т. Възложителят ще осигури предаването му на лица с лиценз R4. Това предполага, че около 10%, т.е. 0,01 т. от общото генерирано количество метали на обекта няма да може да се оползотвори и ще остане като замърсяване на строителната площадка. Строителят ще организира транспорта на това количество до депо за СО;

17 01 02 - тухли (СМР), получени от счупване при транспортиране и зидане. Очакваното генерирано количество е 0.64 т., а съгласно приложение 8 минималното количество за селектиране и материално оползотворяване е 50%, което е 0.34 т. Това количество ще бъде предадено за подготовка за материално оползотворяване в обратни

насипи след като се натрошат до определена зърнометрия, след предаване на лица с лиценз R10. Това предполага, че около 50%, т.е. 0.34 т. от счупените тухли на обекта няма да може да се оползотвори и ще остане като замърсяване на строителната площадка. Строителят ще организира транспорта на това количество до депо за строителни отпадъци чрез лица с лиценз R10;

17 01 03 - плочки, фаянсови и керамични изделия (СМР) - предполагаемото генерирано количество е 0.48 т. - получени от счупване при транспортиране и монтаж, облицовки, настилки и санитария. Предвижда се 50% по Приложение 8 (или 0.24 т.) да бъдат предадени за подготовка (натрошаване до необходимата зърнометрия) за материално оплозотворяване в обратни насипи след като се предадат на лица с лиценз R10, а останалото количество (0.24 т.) да отиде на депо за СО.

17 05 04 - изкопани земни маси, различни от упоменатите в 17 05 03 – 216 т. Изкопаните земни маси не образуват строителен отпадък. Общото количество земни маси е 216 т. като от тях приблизително 130 т. ще се върнат в изкопа за обратен насип. Останалите 86 т., които няма да могат да се върнат за обратен насип на основите и за дворните ВиК изкопи ще се транспортират на депо за земни маси. Строителят е длъжен да организира транспорта на това количество до определено от Община „Родопи“ депо за земни маси от лица регистрирани по R10.

Хумусния пласт в зоната на строежа ще се из земе предварително. Хумусът ще бъде депониран на подходящо място в имота и след завършване на строителството ще бъде използван за възстановяване на нарушените теренни участъци в имота и създаване на озеленени площи.

За строителните отпадъци, ще бъде изработен и одобрен План за управление на строителните отпадъци.

По време на експлоатацията на обекта ще се генерират смесени **битови отпадъци**, които ще се събират разделно в подвижни контейнери и периодично ще се извозват и депонират, като се използва изградената система за управление на битовите отпадъци на Община „Родопи“ и на база сключен договор с фирма за сметосъбиране и сметоизвозване.

Отпадъчните води, които се очаква да се генерират при ползването на жилищата, са битово-фекални и ще се отвеждат в индивидуална водоплътна изгребна яма във всеки от новообразуваните УПИ. Ямите ще се обслужват и почистват периодично от специализирана лицензирана фирма въз основа на договор.

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

Изграждането на сградите няма да наложи отсичане на трайна дървестна растителност. Предвидените в плана строителни дейности не са свързани със замърсяване на подземни води. По тази причина въздействие на плана върху повърхностните и подземни води няма да има.

Замърсяване:

Основните източници на замърсяване на околната среда в етапа на строителството ще са прахо-газови емисии. Очакваните прахо-газови емисии ще са от неорганични източници както следва:

Прахови емисии - при строителните работи (основно изкопно насипните работи по технологичните площадки) - Емисии от работата на двигателите на строителната механизация.

Експлоатацията на обекта на ИП не е източник на вредни физични фактори като светлинно и топлинно излъчване или електромагнитни лъчения.

Дискомфорт:

При реализацията на ИП се очаква дискомфорт по отношение на околната среда само в етапа на строителство, тъй като ще се извършват изкопни работи за изграждане на фундамента на сградите. При етапа на строителство не се очаква генериране на светлинно и топлинно излъчване или електромагнитни лъчения. По време на строителството на ИП не се очакват негативни въздействия върху здравето на хората и компонентите на околната среда.

Не се предвижда създаването на дискомфорт по отношение на хората и околната среда в резултат на реализация на ИП.

При експлоатацията не се очакват негативни въздействия както върху компонентите на околната среда и здравето на хората на площадката на ИП, така и в непосредствена близост до нея и в трансграничен контекст.

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

Реализацията на инвестиционното предложение не поражда риск от големи аварии и/или бедствия.

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.

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) (изм. - ДВ, бр. 41 от 2009 г., в сила от 2.06.2009 г.) 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.

Доколкото инвестиционното предложение е за изграждане на четири еднофамилни къщи, същите ще бъдат проектирани и изградени съобразно с действащата нормативна уредба и по съществуващото си, то има за цел да не въздейства неблагоприятно върху факторите на жизнената среда, а тъкмо обратното – да създаде максимално благоприятна среда за живеене.

Рисковите фактори за увреждане на здравето на хората при изграждането на обекта е свързано с изпълнение на изкопни работи, строителни работи, монтаж на съоръжения, транспорт на материали, машини и др. Строителните, монтажните и транспортните работи могат да бъдат източник на следните въздействия:

- шумово въздействие;
- локално замърсяване с отработени газове;
- запращаване на средата;
- вибрации (при работа на строителните машини и транспортната техника).

Съществува риск от злополуки по време на строителството на обекта, но той е в пряка зависимост от спазването на мерките за безопасни условия на труд, предвидени в проекта и в съответните правилници и инструкции, както и от квалификацията и съзнанието за отговорност на работещите на обекта.

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

Имотът се намира в землището на с. Ягодово, общ. „Родопи“, местност „Агълите“.

Географски координати на вътрешна точка от имота: С42°07'44.922", И26°20'01.311"
Имотът е с площ 2.502 дка. Необходимата площ за дейностите по време на строителството се ограничава в рамките на имота и не се налага използването на околни терени.

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.

Инвестиционното намерение предвижда във всеки от новообразуваните урегулирани имоти (УПИ) да изгради по една еднофамилна жилищна сграда сградата със следните показатели:

Площ на УПИ – 0,6 дка.

Височина на застрояване – до 10 м (3 ет.)

Застроена площ на сградата – до 200 кв.м

Разгънатата застроена площ – до 500 кв.м

Озеленяване в имота – мин. 40% от площта му

Производствена дейност не се планира.

Сградите ще бъдат със свободно застрояване в имотите (на разстояние от границите със съседните имоти) и ще се ситуират според изискванията по плана за застрояване.

Конструкция на сградите ще бъде монолитна, стоманобетонна.

Всички конструктивни елементи ще са пожарозащитени според изискванията на действащата нормативна уредба.

Строителни материали, които ще се използват по време на строителството ще са:

-Бетон клас В 12,5 за подложен бетон.

-Бетон клас В 30 за фундаментната плоча, единични фундаменти и ивичните основи.

-Стомана АІ с $R_s = 22.5 \text{ kN/cm}^2$ и стомана В500 с $R_s = 43.0 \text{ kN/cm}^2$.

-Фасадни материали - каменна облицовка и мазилка

-Външни стени – 25 см тухла + 10 см топлоизолация

-Вътрешни преградни стени – тухла и преградни системи за сухо строителство, 15см

За осигуряване на сградата за земетръсни въздействия се предвижда сеизмичните сили да се поемат от стоманобетонни шайби. Няма да се разчита на тухлените зидове и колоните.

Отоплението на сградите ще бъде на ел. енергия-климатици.

Имотите ще бъдат захранен с ел. енергия от електроразпределителната мрежа по предварителен договор с «Електроразпределение Юг ЕАД», след влизане в сила на ПУП-ПРЗ и издаване на виза за проектиране.

Ще бъде монтиран търговски електромер към всяка сграда на границата на съответния имот за отчитане на количеството консумирана ел.енергия.

Електромерното табло ще бъде изградено съгласно нормативните изисквания.

Кабелите ще са положени в предпазни тръби, като преминаването през бетонови плочи и стени ще се запълва с негорим материал.

Във всяка жилищна сграда ще се изпълнят следните видове ел. инсталации:

-Осветителна инсталация

Осветителната инсталация ще се изпълни с проводник 3хПВ-А1 1,5 кв. мм в PVC инсталационни тръби, скрито под мазилката.

Управлението на осветлението ще е с ключове на място.

Предвидени ще са противовлажни осветителни тела в мокрите помещения и на терасите.

Осветлението на всеки етаж ще се изпълнява с осветителни тела, отговарящи на съответните технически норми и изисквания.

Ел. ключовете ще се монтират на височина 1.4 м от кота готов под и на 0,15 м от касите на вратите.

-Силова инсталация

Всички контактни излази ще са защитени с дефектно токови защиты. Тази защита ще осигурява висока степен на безопасност на обслужване и повишава степента на пожарна безопасност.

Инсталацията ще се изпълнява с кабели с медни жила със сечение според консумацията, но задължително с трето или пето жило.

Силовата инсталация ще се изпълни с проводник 3хПВ-А1 4 кв. мм за главните линии и 3хПВ-А1 2,5 кв. мм за отклоненията за обикновени контакти.

Електрическите контакти ще се монтират на височина 0,4 м от кота готов под, а в кухните на 1,0 от пода.

Захранващите кабели за етажите ще се изпълнят с 3хПВ-А1 10 кв. мм до съответното Т мерене.

Разпределителните електрически табла ще са негорими, защитени от механични повреди и ще се изключват. Степен на защита IP 33.

-Заземителна инсталация

На заземление ще подлежат всички метални нетоководещи части на съоръженията, които нормално не са под напрежение, но могат да попаднат под такова при пробив в изолацията. Зануляват се посредством нулевото жило на захранващия кабел. Ще се заземи главното разпределително табло посредством поцинкована шина 40/4 мм с комплект заземители. Преходното съпротивление няма да надвишава 4 ома.

-Мълниезащитна инсталация

За да се предпазят сградите от попадения на мълния ще бъде предвиден монтаж на гръмоотводен прът с $H = 3.00\text{м}$. и през токоотводи от бетонно желязо $\Phi 10$ до 2 бр. заземители изпълнени с два броя поцинковани колове $2 \frac{1}{2}$ цола с $l = 3\text{м}$.

Токоотводите, съединяващи мълниеприемната мрежа със заземителите ще се прокарат на разстояние до 25м, отчитано по периметъра на сградата.

Всички връзки ще се изпълнят чрез заварка.

Импулсното съпротивление няма да надвишава 20 ома.

-Слаботокови инсталации

Те включват- интернет и телевизионна инсталации.

-Телевизионна инсталация

За всички стаи ще е предвиден по един излаз за антенен извод. Захранващ кабел RJ6 в PVC $\phi 16$ – за отклоненията от РК до изводите .

- Интернет инсталация

Кабелът в главните трасета ще се избере след избор на съответната уредба и ще се положи в PVC $\phi 20$.

Двата от новообразуваните метири имоти ще се захранват от единия, съществуващия кладенец, а другите два имота – от другия - новия кладенец. Водата от кладенците ще се ползва само за хигиенно-битови нужди

Питейните нужди ще се задоволяват с бутилирана вода.

Топла вода за хигиенно-битови нужди ще се осигурява електрически бойлери.

Сградната водопроводна инсталация ще е разклонена, с долно разпределение.

Вертикалните водопроводни клонове ще се монтират открити, а впоследствие ще се скриват. На отклоненията ще са монтирани СК. Хоризонталната мрежа по етажите ще е скрита (вкопана) в стените.

Във всеки новообразуван УПИ ще бъде изградена водоупътна изгребна яма за битовите отпадни води. Ямите ще се обслужват и почистват периодично от специализирана лицензирана фирма въз основа на договор.

Дъждовните води, по характер условно чисти ще се оттичат свободно по терена.

Отоплението на сградите ще бъде на ел. енергия-климатици

Теренът е достатъчен за извършване на предвидените строителни дейности.

По време на СМР не се предвижда използване на взрив.

Транспортният достъп ще се осъществи, чрез съществуващите около имота пътища.

Изграждането на бъдещия обект ще бъде съобразено с изискванията на Закона за устройство на територията и всички други действащи закони и подзаконови актове.

За озеленяване и външно оформление на площадките ще се изготви отделен проект след завършване на вертикалната планировка.

Разположението на основните елементи на площадката ще бъде съобразено с изградената инфраструктура в района.

Екологичните условия в района няма да се нарушат при нормална експлоатация на обекта.

Временните дейности по време на строителството ще бъдат развити изцяло в границите на имота.

От дейността на обекта не се очаква да бъдат достигнати праговете за минимални количества от категориите опасни вещества, посочени в приложение № 3 към чл. 103, ал. 1 от ЗООС. Затова няма основание да се смята, че ще възникнат ситуации, водещи до замърсяване на околната среда или застраващи живота и здравето на хората.

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

Имотът – обект на инвестиционното предложение, от двете си страни граничи със съществуващи пътища и не се налага изграждане на нова или промяна на съществуваща пътна инфраструктура. Достъпът до площадката ще се осигурява посредством съществуващите пътища до имота на които, при необходимост и въз основа на одобрен проект, може да бъдат оптимизирани геометричните характеристики в определени участъци с цел - привездането им в съответствие с нормативните изисквания.

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

След настоящата процедура в РИОСВ по глава шеста от ЗООС, в конкретния случай за преценка необходимостта от ОВОС, съгласно чл. 93, ал.1, т.1 от ЗООС, дейностите протичат в следната последователност:

На този етап са налице: одобряване на площадка за проектиране по реда на ЗОЗЗ, допускане за изработване на ПУП-ПРЗ и изработен проект на ПУП-ПРЗ за имота и следва:

1. Одобряване на проекта на ПУП-ПРЗ, срок един месец (община „Родопи“)
2. Промяна на предназначението на земята от Комисията за земеделските земи, срок – един месец (МЗХГ)
3. Издаване на виза за проектиране, изработване, съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти, издаване на разрешение за строеж, срок – три месеца (Община „Родопи“)
4. Строителство, срок – дванадесет месеца.

Преди началото на строителството ще бъде иззет хумусния пласт от строителната площадка. Хумусът ще бъде депониран на подходящо място в

имота и след завършване на строителството ще бъде използван за възстановяване на нарушените теренни участъци в имота и създаване на озеленени площи.

5. Последният етап е процедурата по въвеждане в експлоатация на обекта, при която се гарантира, че строителството е реализирано в съответствие с одобрените проекти и са спазени всички относими норми и изискванията на държавните и общински органи, срок – един месец.

Етапи на строителството

Строителството на всяка от жилищните сгради ще се реализира в рамките на един етап. По отношение на последователността на строителните дейности те се разделят на:

- **Временно строителство.**

Поради неговия мащаб на обекта, не е наложително извършването на временно строителство. Предвижда се обособяването на спомагателни площадки, които ще бъдат ситуирани в границите на всеки от новообразуваните УПИ:

- Площадка за строителните материали, малогабаритна строителна механизация и фургон за работниците, в който ще бъде съхраняван дребен инвентар.
- Площадка за временно съхраняване на строителни отпадъци. Нейната площ ще бъде малка тъй като на нея ще се съхраняват главно отпадъци от некачествени строителни материали и отломки от новото строителство.
- Площадка за временно съхраняване на изкопани земни маси, предвидени за обратен насип както и изветия хумусния пласт.

- **Основно строителство.**

Този етап ще се осъществи в рамките на един строителен сезон. За изграждане на жилищните сгради се предвижда изпълнението на стандартни за такъв тип строителство дейности – изкопни, кофражни, армировъчни, бетонови и монтажни. По време на този етап ще бъдат изградени и елементите на спомагателната инфраструктура – електроснабдяването, ВиК мрежата.

- **Закриване на строителната площадка.**

След изграждане на сградите, спомагателните площадки ще бъдат закрити. Генерираните по време на строителството отпадъци ще бъдат предавани на лица притежаващи съответните разрешителни по реда на ЗУО. Земните маси от изкопните дейности и хумуса, ще бъдат използвани при изпълнение на вертикалната планировка и за рекултивация на терена.

6. Предлагани методи за строителство.

В конструктивно отношение сградите ще представлява класическо монолитно строителство с ивични фундаменти за всяка от сградите, със стоманобетонна носеща конструкция и стени от тухлени зидове. Ще се използват конвенционални методи за строителство - извършване на изкопни работи, кофраж, армиране, бетонови работи. Не се предвиждат специални видове строителни дейности (пилотни, взривни, тежки фундаменти и т.н.). Строително-монтажните работи, както и евентуалните временни площадки за тях ще се извършват само в границите на имота- предмет на инвестиционното предложение. Ще се използват съвременни строителни технологии, строителна и транспортна техника. Изпълнението на СМР ще се извършва в съответствие с проект за технология и организация на строителството като част от Плана за безопасни условия на труд.

Фирмата, осъществяваща строителен надзор ще извършва контрол по изпълнението на всеки етап от строителството, както и ще следи за качеството на използваните материали.

7. Доказване на необходимостта от инвестиционното предложение.

Антропогенното въздействие през годините е дало отражение върху естествените природни характеристики и ландшафтен облик на прилежащата територия. Зоната, в която се намира разглежданият имот е подходяща за жилищно застрояване, за което свидетелства наличието на редица имоти в съседство, на които е променено предназначението както и такива, които са в процедура по промяна на предназначението, а има и такива в които вече е реализирано жилищно строителство (справка-извлечението от кадастралната карта). За реализиране на инвестиционната си инициатива, инвеститорът не притежава друг подходящ имот и съгласно чл. 17а, т. 3 от ЗОЗЗ: *промяна на предназначението на земеделски земи се допуска за създаване на отделни урегулирани поземлени имоти извън строителните граници на съществуващи урбанизирани територии (населени места и селищни образувания.* С реализирането на ИП ще се подпомогне устойчивото социално-икономическо развитие на района. През последните години нараства търсенето на имоти за жилищно строителство. Поради тази причина, реализирането на ИП ще спомогне за удовлетворяване на нарастващата необходимост от жилища за населението на гр. Пловдив и околностите му.

Алтернативи за реализацията на ИП:

Алтернатива 1 е свързана с реализацията на инвестиционното предложение, както е описано по-горе:

Преимствата на тази алтернатива се изразяват в следните области:

- Изграждане на жилища в крайградските територии (с. Ягодово се намира на 4 км от покрайнините на гр. Пловдив).
- Наличието на необходимите компоненти на техническата инфраструктура – електроразпределителна, в приемлива близост с имота.

По отношение на местоположението площадката на сградите не се разглеждат други алтернативи, защото то е оптимално, отговаря на всички необходими условия за реализацията на ИП, а освен това имотът е собственост на възложителя.

Алтернатива 0:

Нулева алтернатива е възможността да не се осъществи дейността, предвидена с инвестиционното предложение. В случая не се препоръчва реализиране на нулева алтернатива, тъй като успешната реализация на инвестиционното предложение ще има социален ефект, свързан с осигуряване на жилищни сгради в поземления имот в крайградска среда.

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.

Обектът на инвестиционното предложение не представлява източник, отделящ вредности в околната среда и за него не се определя хигиенно-защитна зона за осигуряване на здравна защита на селищната среда.

Приложени са необходимите картни материали, онагледяващи местоположението и границите на инвестиционното предложение – Скици в различен мащаб и с различен обхват на територията както и карта на най-близките защитените природни обекти.

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

Непосредствените съседи на площадката са имоти с начин на трайно ползване „Нива” и „Селскостопански път“, но голяма част от околните имоти са с променено предназначение за **жилищно строителство**. За илюстрация е приложено извлечение от кадастралната карта.

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.

Площадката на ИП не попада в чувствителни, уязвими, защитени или санитарно-охранителни зони или територии. Най-близко намиращата се защитена зона е **Река Чая (BG0000194)**, на разстояние 2.1 км., както може да се види на приложената карта. Поради своята отдалеченост и малкото по мащаб строителство, не се очаква инвестиционното предложение да окаже въздействие върху защитената зона.

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

В района, в който наонада ИП няма изградена ВиК мрежа. Водоснабдяването за битови нужди ще се реализира от съществуващ сондажен кладенец в имота, за който е подадено заявление за регистрация в Басейнова дирекция ИБР с вх. № РР-10-394/07.09.2022 г. както и от един нов кладенец, който ще се изгради след реализиране на разделянето на имота на четири самостоятелни урегулирани имота /УПИ/, в резултат на което два от новообразуваните имоти ще се захранват от единия (съществуващия) кладенец, а другите два имота – от другия (новия) кладенец.

За питейни нужди ще се ползва бутилирана вода.

Във всеки новообразуван УПИ ще бъде изградена водоплътна изгребна яма за битовите отпадни води. Ямите ще се обслужват и почистват периодично от специализирана лицензирана фирма въз основа на договор.

Електрозахранването до имота ще се осъществи по съществуващите пътища от наличната в квартала електроразпределителна мрежа.

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

Разрешителни и съгласувателни процедури: с Община „Родопи“ – за разрешаване на проектирането и строителството, с „ЕВН България” за присъединяване към електроразпределителната мрежа и БД-ИБР във връзка със сондажния кладенец.

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:

Имотът се намира в землището на с. Ягодово, общ. „Родопи“, местност „Агълите“.

Географски координати на вътрешна точка от имота:

S42°07'44.922", I26°20'01.311"

Реализирането на настоящото инвестиционно намерение, ще стане съгласно предвижданията на ПУП както и конкретните работни проекти за строителство при спазване на ограничителните линии на застрояване. Към документацията е приложена

скица на имота. Имотът представлява в момента земеделска земя с начин на трайно ползване “нива” .

1. съществуващо и одобрено земеползване;

Земите в района на имота- обект на инвестиционното предложение, са с преобладаващо земеделско предназначение и ползване - ниви, но голяма част от околните имоти са с променено предназначение за жилищно строителство, съобразно влезли в сила подробни устройствени планове.

2. мочурища, крайречни области, речни устия;

Имотът не попада в район с мочурища, крайречни области и речни устия, поради което не се очаква реализацията му да окаже негативно влияние върху тези водни обекти и свързаните с тях влажни зони.

3. крайбрежни зони и морска околна среда;

Имотът, предмет на инвестиционното предложение се намира в землището на с. Ягодово и не засяга крайбрежни зони и морска среда.

4. планински и горски райони;

Имотът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното предложение се намира в равнинен район. В него както и в съседните имоти, липсва дървесна растителност, представляваща гора по смисъла на Закона за горите и не попада в планински и гористи местности.

5. защитени със закон територии;

Имотът, предмет на инвестиционното предложение не попада в границите на защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии, или в други защитени със закон територии.

6. засегнати елементи от Националната екологична мрежа;

В района на инвестиционното предложение - няма. Най-близко намиращата се защитена зона е Река Чая (BG0000194), на разстояние 2.1 км.

7. ландшафт и обекти с историческа, културна или археологическа стойност;

В района на инвестиционното предложение няма обекти с историческа, културна или археологическа стойност. Ландшафтът е със смесени характеристики: Североизточно от имота е урбанизираната територия на селото, а в покрайнините на населеното место, е трансформиращ се- от земеделски в урбанистичен, с трайна тенденция за изграждане на еднофамилни къщи. По отдалечените зони на землището, ландшафтът е основно основно земеделски.

8. територии и/или зони и обекти със специфичен санитарен статут или подлежащи на здравна защита.

Няма информация за наличието на такива в района на ИП.

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.

Здраве

Реализирането на инвестиционното предложение няма да окаже отрицателно въздействие върху здравето на населението в околността.

По време на строителството, здравният риск за работещите се формира от наличните вредни фактори на работната среда (шум, вибрации, прах, заваръчни аерозоли). Определените въздействия са ограничени в периода на строителството и при работна среда на открито в рамките на работния ден. Потенциален здравен риск би бил налице ако системно не се спазват правилата за здравословни и безопасни условия на труд, съгласно изискванията на Наредба №2/2004г. при извършване на строително-монтажни работи.

Атмосфера и атмосферен въздух

На етап строителство на сградите може да се очакват емисии с неорганичен характер в атмосферния въздух, причинени основно от движението и дейността на използваната техника (въглероден, азотни и серни оксиди, оловни аерозоли, сажди).

При експлоатацията на обекта не се очаква промяна в качеството на атмосферния въздух. Дейността на обекта не предвижда отделяне на неприятни миризми. Не се предвижда отделяне на емисии на замърсители или опасни, токсични или вредни вещества във въздуха над ПДН, поради което не се очаква негативно въздействие върху качеството на атмосферния въздух. За отопление през зимния сезон няма да се използва твърдо гориво, а електрическа енергия

Въздействие върху водите и почвата

За да се избегне замърсяване на почвата и водите при строителните дейности, ще се избягват и ограничават разливи на лесно запалими вещества (нефтени деривати), а при наличие на такива ще се използват абсорбенти за тяхното отстраняване. Техническото обслужване на аварийния машинен парк ще се извършва в лицензирани сервиси.

За обекта е предвидено подходящо и екологосъобразно третиране на формираните отпадъчните води. Инвестиционното предложение е допустимо от гледна точка на действащото законодателство. Очаква се незначително въздействие от неговата реализация върху водите и водните екосистеми.

Земни недра, минерално разнообразие, почви и ландшафт

Характерът на инвестиционното предложение не е свързан с промяна на вида, състава и характера на земните недра и не предвижда добив на подземни богатства. Същото не притежава потенциал за повлияване върху климата.

Биоразнообразие и неговите елементи, защитени територии, паметници на култура

Влиянието на антропогенния фактор върху съществуващото биологичното разнообразие в района в настоящия момент е постоянно и незначително, като тенденцията е да нараства в бъдеще. Понастоящем в имота и близката до него околност, се наблюдават само синантропни видове. На територията, обект на

инвестиционното предложение, не са установени видове животни, включени в списъка на защитените (на национално или световно ниво), застрашените от изчезване или под режим на опазване и регулирано ползване, съгласно Закона за биологичното разнообразие, ДВ бр. 77/2002) или в Червената книга на България. Малко вероятни до невъзможни са ефекти като влошаване състоянието на местообитанията или намаляване разнообразието на видовете и числеността на съществуващите популации.

Имотът-предмет на ИП не попада в границите на защитени територии.

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

ИП, поради своя характер и отдалеченост няма да се окаже никакво въздействие върху най-близко намиращата се защитена зона Река Чая (BG0000194), на разстояние 2.1 км. Евентуалното въздействие върху елементи от НЕМ би било еднократно, индиректно и ограничено по време на строителството.

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

По време на строителните дейности е възможно само временно замърсяване чрез запрашаване на въздуха през периода на работа на товарните машини. При правилно изпълнение на предвидените дейности по реализация на строителството няма да възникнат ситуации свързани с отделяне на емисии замърсяващи въздуха и/или подземните води, както и генериране на опасни отпадъци.

Има вероятност от поява на шумови въздействия по време на строителството, но те ще са краткотрайни и временни и в рамките на 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 компонентите на околната среда.

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

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

Въздействието върху компонентите на околната среда при строителството може да се оцени предварително като незначително, краткотрайно и временно (в периода на строителство), пряко и непряко, без кумулативно действие и локално само в района на строителната площадка. Не се засягат населени места или обекти, подлежащи на здравна защита. Единствено въздействието върху почвата в рамките на площадката е дълготрайно, защото една част от нея се отстранява, а друга се превръща в антропогенна от разположените върху нея сгради, съоръжения и настилка.

При спазване на законовите изисквания и мерки, експлоатацията на обекта не се очаква да окаже отрицателно въздействие върху компонентите на околната среда. Генерираните отпадъци ще се третират съгласно изискванията на Наредба за управление на строителните отпадъци и за влагане на рециклирани строителни материали и ЗУО, поради което не се очаква да окажат отрицателно въздействие върху компонентите на околната среда. Като цяло въздействието от експлоатацията на бъдещият обект, може да се оцени предварително като, незначително, без кумулативно действие и локално в само района на имотите, в които ще се реализира инвестиционното предложение.

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.).

Като се има предвид характера и малките мащаби на инвестиционното предложение, реализацията му има локален обхват и не се очаква да засегне в негативен аспект населението на с. Ягодово и други близки населени места. Същото има изцяло положителен ефект – ще се подпомогне социално – икономическото развитие на района и ще се насърчи устойчивото му развитие. Реализацията на инвестиционното предложение няма да засегне в негативен аспект жителите на населеното място.

6. Вероятност, интензивност, комплексност на въздействието.

Реализацията на инвестиционното предложение няма да повлияе отрицателно върху компонентите на околната среда. При фазата на строителство, продължителността на въздействието е краткотрайно само по време на строително-монтажните дейности. То е еднократно без обратимост.

Строителните, монтажните и транспортните работи могат да бъдат източник на следните въздействия:

- шумово въздействие;
- локално замърсяване с отработени газове;
- запрашаване на средата;
- вибрации (при работа на строителните машини и транспортната техника).

Във фазата на експлоатация, въздействието е непрекъснато и постоянно. Предвид характера на обектите, предмет на инвестиционното предложение и липсата на производствена дейност, реализацията на инвестиционното предложение няма да повлияе върху качеството и регенеративната способност на природните ресурси. Компонентите на околната среда в района няма вероятност да бъдат подложени на интензивни и комплексни въздействия, предизвикващи наднорменото им замърсяване.

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

Продължителност на въздействието – краткотрайно, около 1 г. (за срока на строителството); Честота на въздействието – краткотрайно и периодично (в условие на светъл работен ден) въздействие, без необратими последствия.

Очакваното потенциалното въздействие по време на експлоатацията ще бъде постоянно, но ако изобщо бъдат регистрирани промени в екологичната обстановка, те ще бъдат незначителни и обратими.

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

Районът, в който ще бъде реализирано инвестиционното предложение в настоящия момент е слабо застроен. Имайки предвид цялостната характеристика на ИП очакваното въздействие върху компонентите на околната среда е незначително и без кумулативен ефект.

9. Възможността за ефективно намаляване на въздействията.

Използване на съвременна строителна техника и транспортни средства и прилагане на съвременни строителни системи и методи за намаляването на шума, вибрациите, отделените газове и прах по време на строителството.

Освен това, при строителството ще се вземат следните мерки за намаляване на отрицателното въздействие на обекта върху околната среда и хората:

- Ограничаване на прахоотделянето при строителните работи, при транспортиране на материала и санитарно хигиенните изисквания за безопасна работа
- На работниците ще се осигурят необходимите лични предпазни средства (антифони, противопрахови маски, каски) за опазване здравето на работниците при съществуващите параметри на работната среда
- Своевременно и регулярно оросяване на пътищата по време на строителството, през сухите и топли периоди
- Механизацията ще работи в изправно състояние, за да се предотвратят всякакви аварии от горивно смазочни материали, което би довело до замърсяване на подземните води в района
- Ще се разработи план за аварийни, кризисни ситуации и залпови замърсявания и мерки за тяхното предотвратяване или преодоляване;
- Упражняване на ефективен контрол от страна на възложителите за спазването на вътрешния ред и програмата за управление на генерираните отпадъци при производствената дейност

10. Трансграничен характер на въздействието.

Не се очакват трансгранични въздействия.

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.

Характеристиките и мащабът на ИП – изграждане на еднофамилни жилищни сгради, не притежава потенциал за значителни отрицателни въздействия върху околната среда и човешкото здраве

Изпълнението на обекта няма да унищожи приоритетни типове местообитания. Изграждането на сградите няма да наложи отсичане на трайна дървестна растителност. Планът не обхваща горски територии с приоритетни за опазване животински видове.

Мерките, които ще се предвидят за намаляване на евентуалното негативно влияние от реализирането на инвестиционното предложение са свързани със спазване на мероприятията по опазване на околната среда и мерките за безопасност на работниците при извършване на необходимите строителни дейности за преустройството.

При извършване на строителните дейности ще се вземат следните мерки за намаляване на отрицателното въздействие на обекта върху околната среда и хората:

- Своевременно и регулярно оросяване на пътищата по време на строителството, през сухите и топли периоди.
- Механизацията да работи в изправно състояние, за да се предотвратят всякакви аварии от горивно смазочни материали, което би довело до замърсяване на подземните води в района.
- Разработване на план за аварийни, кризисни ситуации и залпови замърсявания и мерки за тяхното предотвратяване или преодоляване;
- Упражняване на ефективен контрол от страна на ръководството на фирмата за спазването на програмата за управление на генерираните отпадъци при строителните дейности;

- Осигуряване на необходимите лични предпазни средства (антифони, противопрахови маски, каски) за опазване здравето на работниците при изпълнение на техните дейности.

Също така:

- Да се отнеме и оползотвори хумусния почвен слой;
- Да се осигури подходящо озеленяване мин 40% от площта на имота, изцяло с местни видове;
- Природните ресурси да се използват рационално;
- Да се предотвратява замърсяване на съседните имоти с генерирани на обекта отпадъци, а при констатирано такова, своевременно да се почиства;
- Да се предотвратява замърсяването на водите с нефтопродукти;
- Да се осигури разделно събиране на отпадъците, за да не се възпрепятства тяхното оползотворяване/обезвреждане;
- Да се спазят изискванията на действащото законодателство за всички отделни етапи от реализацията на инвестиционното предложение.

V. Обществен интерес към инвестиционното предложение.

Съгласно изискванията на ЗООС и Наредба за условията и реда за извършване на оценка на въздействието върху околната среда ще бъде осигурен обществен достъп до настоящата информация на всички заинтересовани лица. Получените становища за проявен интерес ще бъдат приложени към документацията

Февруари, 2026 г.