

Приложение № 2 към чл. 6 от Наредбата за ОВОС

(Изм. - ДВ, бр. 3 от 2006 г., изм. и доп. - ДВ, бр. 3 от 2011 г., изм. и доп. - ДВ, бр. 12 от 2016 г., в сила от 12.02.2016 г., изм. - ДВ, бр. 3 от 2018 г., изм. - ДВ, бр. 31 от 2019 г., в сила от 12.04.2019 г.)

Информация за преценяване на необходимостта от ОВОС

I. Информация за контакт с възложителя:

1. Име, постоянен адрес, търговско наименование и седалище.

Фирма „РИТЕЙЛ ПОЙНТ“ ЕООД ЕИК 206322978 със седалище и адрес на управление на дейността търговското дружество гр. Пазарджик, бул. „Христо Ботев №69,

2. Пълен пощенски адрес. Гр. Пазарджик, бул. „Христо Ботев №69

3. Телефон, факс и e-mail.): _____

4. Лице за контакти. Светла Петкова тел

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;

Инвестиционното предложение е за проектиране и изграждане на нов обект на базата на издадена виза за проектиране с №548/12.06.2024 г.на отдел УТ , издадена от Гл. арх. На Община Пазарджик, задание за проектиране от възложителя, документи за собственост, геодезическо заснемане, становища и изходни данни за предварителни договори със дружествата доставчици на електро и ВиК услуги.

Съгласно чл.137, ал. 1т.4в от ЗУТ и чл.8 ал.3 от Наредба №1 за номенклатурата на видовете строежи- обслужващите сгради, инсталации съоръжения прилежаща инфраструктура и други, включително и съоръженията към тях, към които се отнася и настоящия обект, принадлежат към ЧЕТВЪРТА (IV) категория , буква „б“ Общата площ на обекта включва площта на имота - 12 458 кв.м. урбанизирана територия с НТП за търговски обект и пътната връзка към имота с дължина на трасето 87 кв. м. и общо засегната площ 0.360 кв. м. общинска публична собственост-територия на транспорта.

Обхват: Инвестиционното предложение обхваща изцяло територията на УПИ III „за търговия услуги и производство“ , ПИ 55155.21.113, гр. Пазарджик, местност „Малък Якуб“, вид собственост –Частна, вид територия –Урбанизирана, НТП за търговски обект, комплекс. За него има влязъл в сила ПУП-ПРЗ одобрен със Заповед №110/2020 г. на Кмета на Община Пазарджик.

Проектът предвижда изграждане на следните сгради и подзони в търговския комплекс:

Сграда 1- представлява едноетажна постройка -16 кв.м. с предназначение за административно обслужване.

Сграда 2 представлява едноетажна постройка - 540 кв.м. функционално предназначение сграда за търговия

Сграда 3 представлява едноетажна постройка -1135 кв.м. функционално предназначение – за търговия и производство

Сграда 4 представлява едноетажна постройка -504 кв.м. функционално предназначение – за търговия и производство

Сграда 5 представлява постройка -504 кв.м. функционално предназначение – за търговия и производство

Сграда 6 представлява постройка -504 кв.м. функционално предназначение – за търговия и производство Всички сгради са отделени една от друга посредством противопожарни стени със съответна степен на огнеустойчивост .

Техническа инфраструктура – обхваща площи за алеи за обслужване на сградите, паркинги за посетители на комплекса, зелени площи, както и място за разполагане на БКТП .

Общата площ на площадката е 12.458 кв.м.

Общата застроена площ на I-ви и Петап ще е 3220 кв.м.

Градостроитвени показатели:

- Плътност -80% -Кинт 2.5
- Н на застрояване свободно -Озеленяване 20%
- Отреждане -Пп (Предимно производствена зона)

Техническите показатели за комплекса са:

- Плътност на застрояване -26%
- Озеленяване с ниска и средна растителност 23%
- Озеленяване с тревни площи -11%
- Коефициент за интензивност на застрояването 2.5
- Застроена площ за сгради I етап е 32 кв.м.

-Озеленяване – предвидени са терени за рекреационно и защитно и изолационно озеленяване с обща площ 2840 кв.м., което е 23% от площта на имота. Изолационната зеленина е разположена по периферията на имота. Озеленяването заема и част от местата за паркиране, които ще се изградят с перфорирани плочи на тревна фуга общо с площ 1350 кв.м. и представляват 11% от площта на имота.

-Вътрешни комуникации- в имота са предвидени вътрешни комуникации транспортни алеи (главни и второстепенни) с общ габарит 7.5м., от който 6.0 м. е уличното платно и 1.50м. тротоар, които осигуряват транспортен и пешеходен достъп до всяка сграда. Общата площ на вътрешните комуникации е 5048 кв.м. , което е 40% от общата площ.

Достъпът до комплекса ще се осъществява от пътната връзка разположена южно от път I -8 „София – Пловдив“ в дясно при км. 192+100 и ще се изгражда с разрешение за специално ползване чрез изграждане, издадено от Агенция пътна инфраструктура на името на инвеститора „РИТЕЙЛ ПОЙТ“ЕООД. Пътния достъп обхваща части от имоти с идентификатори 55155.507.288, 55155.507.289, 55155.507.290, 55155.507.291. ще бъде с дължина на трасето 87 кв. м. и общо засегната площ 0.360 кв. м. общинска публична собственост-територия на транспорта. Ще се обособят 2 входа , всеки от тях с контролиран достъп чрез бариери с електронно задвижване.

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

Инвестиционното предложение не е във връзка с други съществуващи или одобрени инвестиционни предложения със същия обект. Сградите ще бъдат изградени в строителните граници на имота.

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

По време на изграждане на търговските сгради не се предвижда използване на природни ресурси.

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

Генерирането на отпадъци по време на реализацията на Инвестиционното предложение са от изпълнение на строителството , чието третиране ще бъде съобразено с изискванията на закона за управление на отпадъците. Отпадъците о време на експлоатацията ще се събират и предават разделно на посочените от Община Пазарджик места.

Количеството отпадъчни битови и дъждовни води ще се заустят в съществуваща канализация . Същото е упоменато в Становището предоставено от ВиКУ и

съгласуване на виза №16438/21.06.2024г. Същото ще бъде заложено в договора за присъединяване към водопроводната и канализационна система.

д) замърсяване и вредно въздействие; дискомфорт на околната среда; При строителството и експлоатацията на отделните сгради няма да има отделяне на вредни вещества, които да създават опасност от замърсяване на подземните води. Всички влагани материали, стоманобетон, термопанели и други не променят състава и свойствата на водите и имат оценено и удостоверено съответствие.

При строителството и експлоатацията на сградите няма да има отделяне на вредни емисии във въздуха.

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

Характерът на ИП не предполага риск от възникване на големи аварии или бедствия по време на строителството и експлоатацията

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.

Характерът на инвестиционното предложение, строителството и експлоатацията на търговските зони не предполагат рискове за човешкото здраве.

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

Площадката се намира в собствен поземлен имот с идентификатор ПИ 55155.21.113, местност „Малък Якуб“ в землището на гр. Пазарджик, Представляващ УПИ –II-113 Имота е с площ 12 458 кв.м. урбанизирана територия с НТП за търговски обект. Устройствената зона в ОУП на гр. Пазарджик е зона Пп – Предимно производствена.

За да се осъществи ИН на възложителя ще се използва съществуващата инженерна инфраструктура от където ще се правят отклонения за площадковите трасета. Няма предвидени дейности за взривове. По време на строително-монтажните работи ще са необходими площи за временни дейности. Теренът на площадката е достатъчен за извършване на предвидените дейности и не се налага да бъдат използвани допълнителни площи извън наличната площ на имота.

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.

При експлоатация на търговския комплекс не се предвижда изграждане на други съоръжения, освен търговските сгради. По време на изграждането и експлоатацията на комплекса няма да бъдат генерирани опасни вещества.

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

По време на изграждането и експлоатацията на комплекса не се предвижда промяна на съществуващата пътна инфраструктура или изграждане на нова. За необходимата за функциониране на комплекса техническа инфраструктура- пътен достъп , вода, канал и електрозахранване, Инвеститора предвижда включване към съществуващата техническа и транспортно –комуникационна инфраструктура.

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

Инвеститора е разработил инвестиционен проект , с който да се представят предвидените сгради за изпълнението на функциите си, като се осигури безопасност, сигурност, функционалност, естетика, както за работещия персонал , така и за бъдещите клиенти

Предвижда се реализацията на инвестиционното намерение да се извърши на следните етапи:

- Одобряване на инвестиционното предложени;
- Изготвяне на инвестиционен проект;
- Одобряване на проектната документация;
- Получаване на разрешение за строеж по реда на ЗУТ;
- Изграждане на сградите обекти на Етап I и Етап II;
- Въвеждане в експлоатация;

Към настоящия момент дружеството не планира прекратяване на дейността, предмет на инвестиционното намерение. Изпълнението на всичките етапи ще бъде съобразено със изискванията на действащото към дадения момент национално законодателство.

6. Предлагани методи за строителство.

Настоящото инвестиционно предложение ще се реализира в поземлен имот с идентификатор 55155.21.113 гр. Пазарджик.

За реализацията на намерението по време на строителството ще бъдат необходими строителни материали. Най- често използваните биха могли да се систематизират по следния начин:

- Инертни материали –пясък и стандартна баластра за дренаж и обратен насип;

- Готови строителни материали/смеси;
- Земни маси, вложени в обратен насип;
- Хумус, вложен при благоустрояването на тертена;
- Дървен материал, и използван за кофраж;

Носещата строителна конструкция се състои от монтажни стоманобетонни колони,

Всички фасадни ограждащи стени ще се изпълняват от хоризонтално монтирани MW (минерало - ватни) панели с дебелина 150 мм, върху стоманобетонен цокъл с височина от 50 см и дебелина от 20 см.

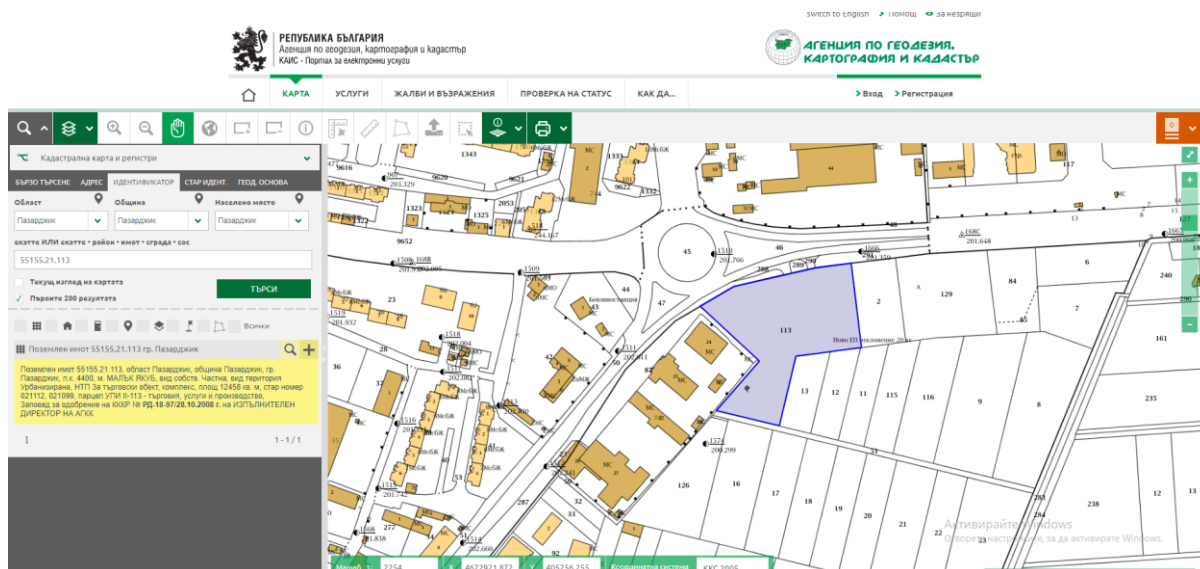
Вътрешните преградни стени ще бъдат 2 типа: стъклени прегради и тип „сандвич“ , състоящи се от двуслойна /трислойна облицовка от GK/GKF плоскости, монтирани на метални водачи по детайл на съответния производител.

Цялата сграда/сгради представляват едноетажни обемни структури функционално разделени на подобекти- търговски зони на различни наематели. Всички обеми са отделени един от друг посредством противопожарни стени със степен на огнеустойчивост от 120 мин.

7. Доказване на необходимостта от инвестиционното предложение.

След направен обстоен анализ на развитието на пазарната икономика в страната , инвеститора е стигнал до заключението, че видовете дейности заложи в инвестиционното намерение са необходими, рентабилни и биха направили вложените инвестиции рентабилни.Бъдещото развитие на района и местоположение на обекта също обуславят потребност от такава дейност.

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.



В близост до обекта няма разположени зони на Националната екологична мрежа и учредени зони за здравна защита.

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

Територията е начин на трайно ползване- Урбанизирана.

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.

Спецификата на инвестиционното предложение не предполага негативно въздействие върху територии и/или обекти на културното наследство.

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

За реализиране на инвестиционното предложение не се предвижда добив на строителни материали на площадката., предмет на инициативата.

Необходимото електрозахранване ще се изпълни от ново БКТП , което трябва да се изгради на границата на имота, следвайки становището на Енергийното дружество ЕР ЮГ

Необходимото количество вода ще се осигурява от „ВиКУ“ Пазарджик. За целите на това намерение е подадено заявление и получено положително становище за присъединяване към водопроводната и канализационна система

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

След одобряване на инвестиционните проекти и издаване на разрешение за строеж от Община Пазарджик, не са необходими други разрешителни свързани с осъществяване на намерението на инвеститора.

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;
2. мочурища, крайречни области, речни устия;
3. крайбрежни зони и морска околна среда;
4. планински и горски райони;
5. защитени със закон територии;
6. засегнати елементи от Националната екологична мрежа;
7. ландшафт и обекти с историческа, културна или археологическа стойност;
8. територии и/или зони и обекти със специфичен санитарен статут или подлежащи на здравна защита.

Инвестиционното намерение няма да окаже отрицателно въздействие върху нестабилни екологични характеристики, поради разположение в урбанизирана територия- градска среда.

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.

Осъществяването на инвестиционното намерение на възложителя няма да окаже въздействие върху елементите на околната среда: атмосферен въздух/ не се генерират вредни вещества / и атмосферата; водите /не се очаква генериране на опасни отпадни води/; не се очаква замърсяване на почвите и земните недра; не се очаква да се измени ландшафта в района; не се генерират опасни отпадъци, които биха изисквали специално транспортиране и преработка. На обследваната площадка се чаква генериране на шумове , свързани с работата на проекта. Обекта се намира в границите на регулацията поради което осъществяването на намерението на описаната площадка няма да се различава или да доведе до съществена промяна на шумовото натоварване

в района. В количествено отношение шумовото натоварване , което се очаква е в границите на допустимите норми.

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

Не се оказва въздействие върху Националната екологична мрежа.

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

Характерът на инвестиционното предложение не предполага риск от възникване на големи аварии или бедствия по време на строителството или експлоатацията.

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

Въздействието на инвестиционното предложение е пряко, краткотрайно, временно, което зависи от това, колко често се зареждат търговските обекти и в кои часове на денонощието се извършва това.

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.).

Обхвата на въздействието е малък, обхваща района на площадката и около нея. След извършване на благоустрояване на площадката, включващи главно озеленяване с подходящи видове дървета и храсти около площадката ще се намали въздействието върху населението в близост, макар , че оякваното въздействие е под определено допустимите норми за шум.

6. Вероятност, интензивност, комплексност на въздействието.

Въздействието на инвестиционното намерение е със слаба интензивност и не нарушава ресурсите

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

Продължителността на въздействието е краткотрайно, честотата е свързана с работа по време на строителството.

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

Инвестиционното предложение няма пряка връзка и съвместно въздействие с други съществуващи или одобрени инвестиционни намерения.

9. Възможността за ефективно намаляване на въздействията.

В проекта за изграждане са предвидени мерки за предотвратяване на отрицателни въздействия.

10. Трансграничен характер на въздействието

Въздействието няма трансграничен характер.

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.

Изготвяне и прилагане на План за управление на строителните отпадъци в съответствие с чл.4, ал.1 от Наредбата за управление на строителни отпадъци и за влагане на рециклирани строителни материали, приета с ПМС №277 от 05.11.2012г., обн., ДВ, бр. 89 от 13.11.2012г. в сила от 13.11.2012 г.

СМР да се ограничат само в имота на инвеститора, с цел опазване на съседните терени от замърсяване.

При извършване на дълбоки изкопи в близост до съседни терени, да не се съхраняват отпадъци и/или опасни вещества.

Своевременно извозване на строителните отпадъци, съгласуване на схемите за извозване на отпадъци с Община Пазарджик.

Спиране на товаро-разтоварните дейности на прахообразни материали и отпадъци при силен вятър.

Оросяване на запрашени повърхности и терени с цел опазване на чистотата на атмосферния въздух.

V. Обществен интерес към инвестиционното предложение.

До настоящия момент към инвестиционното предложение не е проявен обществен интерес.

УВЕДОМИТЕЛ