ИНФОРМАЦИЯ

ЗА ПРЕЦЕНЯВАНЕ

НА НЕОБХОДИМОСТТА ОТ ОВОС
ЗА ИНВЕСТИЦИОННО ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

Изграждане на вилна сграда в поземлен имот с идентификатор 04279.300.511, местност „Чимово дере“ по КК на гр. Благоевград.

Възложител: Иван Димитров Терзийски

октомври, 2026 г.

С Ъ Д Ъ Р Ж А Н И Е

Стр.

I. Информация за контакт с възложителя:
1. Име, местожителство, гражданство на възложителя - физическо лице, търговско наименование, седалище и единен идентификационен номер на юридическото лице.....4

2. Пълен пощенски адрес.....4

3. Телефон, факс и e-mail.....4

4. Лице за контакти.....4

II. Резюме на инвестиционното предложение:

1. Характеристики на инвестиционното предложение.....4

2. Местоположение на площадката, включително необходима площ за временни дейности по време на строителството.....7

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.....7

4. Схема на нова или промяна на съществуваща пътна инфраструктура.....8

5. Програма за дейностите, включително за строителство, експлоатация и фазите на закриване, възстановяване и последващо използване.....8

6. Предлагани методи за строителство.....8

7. Доказване на необходимостта от инвестиционното предложение.....8

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.....9

9. Съществуващо земеползване по границите на площадката или трасето на инвестиционното предложение.....10

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.....10

11. Други дейности, свързани с инвестиционното предложение (например добив на строителни материали, нов водопровод, добив или пренасяне на енергия, жилищно строителство).....10

12. Необходимост от други разрешителни, свързани с инвестиционното предложение.....11

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

1. Съществуващо и одобрено земеползване.....11

2. Мочурища, крайречни области, речни устия.....12

3. Крайбрежни зони и морска околна среда.....12

4. Планински и горски райони.....12

5. Защитени със закон територии.....12

6. Засегнати елементи от Националната екологична мрежа.....12

7. Ландшафт и обекти с историческа, културна или археологическа стойност.....12

8. Територии и/или зони и обекти със специфичен санитарен статут или подлежащи на здравна защита.....13

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.....13

2. Въздействие върху елементи от Националната екологична мрежа, включително на разположените в близост до инвестиционното предложение.....18

3. Очакваните последици, произтичащи от уязвимостта на инвестиционното предложение от риск от големи аварии и/или бедствия.....18

4. Вид и естество на въздействието (пряко, непряко, вторично, кумулативно, краткотрайно, средно- и дълготрайно, постоянно и временно, положително и отрицателно).....19

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.).....19

6. Вероятност, интензивност, комплексност на въздействието.....19

7. Очакваното настъпване, продължителността, честотата и обратимостта на въздействието.....20

8. Комбиниране с въздействия на други съществуващи и/или одобрени инвестиционни предложения.....20

9. Възможността за ефективно намаляване на въздействията.....20

10. Трансграничен характер на въздействието.....21

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.....21

V. Обществен интерес към инвестиционното предложение.....22

VI. Приложения 22

Приложение №2 към чл.6 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка на въздействието върху околната среда

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕЦЕНЯВАНЕ НА НЕОБХОДИМОСТТА ОТ ОВОС

I. Информация за контакт с възложител:

1. Име, местожителство, гражданство на възложителя – физическо лице, търговско наименование, седалище и единен идентификационен номер на юридическо лице:

Иван Димитров Терзийски, ЕГН 8308140046, с адрес: гр. Благоевград, ж.к.. „Еленово“ № 47А, , ет. 2

2. Адрес за кореспонденция: гр. Благоевград, ул. „Тодор Александров” №47, ет.2, офис 8

3. Лице за контакти /пълномощник/: Веселин Руменов Мишев

4. Телефон: 0878/52-40-51, e-mail: info@cad.bg

II. Резюме на инвестиционното предложение:

При изготвянето на информацията за преценяване на необходимостта от оценка на въздействие върху околната среда (ОВОС) на инвестиционното предложение за **Изграждане на вилна сграда в поземлен имот с идентификатор 04279.300.511, местност „Чимово дере“, по КК на гр. Благоевград**, са спазени изискванията на глава шеста, раздел трети на Закона за опазване на околната среда и разпоредбите на Наредбата за условията и реда за извършване на оценка на въздействието върху околната среда.

Информацията е съобразена и с изискванията на нормативната уредба за биологично разнообразие по отношение съвместяването на процедурата по преценяване на необходимостта от ОВОС и преценката за вероятната степен на отрицателно въздействие върху защитени зони, съгласно разпоредбите на чл.40 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените зони (Наредбата за ОС).

1. **Характеристика на инвестиционното предложение:**

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

Инвестиционното намерение на възложителя е свързано с ново инвестиционно предложение – **Изграждане на вилна сграда в поземлен имот с идентификатор 04279.300.511, местност „Чимово дере“, по КК на гр. Благоевград.** Имотът е с площ 2831 кв. м, с трайно предназначение на територията „Земеделска“ и начин на трайно ползване „За земеделски труд и отдих“.

Инвестиционното предложение ще се реализира въз основа на изработен Подробен устройствен план – план за застрояване (ПУП–ПЗ) за промяна на предназначението на имота от „за земеделски труд и отдих“ в „за вилно строителство“.

Проектът е изработен въз основа на Решение № 110 по Протокол № 2 от 27.02.2026 г. на Общински съвет – Благоевград, с което е разрешено изработването на ПУП–ПЗ.

Имотът попада в рекреационна устройствена зона за вилен отдих „**Ов**“, със следните устройствени показатели:

- Максимална височина на застрояване – до 7,00 м;
- Максимална плътност на застрояване – 40%;
- Максимален коефициент на интензивност на застрояване (Кинт) – 0,8;
- Минимална озеленена площ – 50%;
- Начин на застрояване – свободно.

Предвижда се изграждането на една двуетажна еднофамилна вилна сграда с приблизителна застроена площ 100 кв. м, предназначена за вилен отдих. Конкретното архитектурно решение,

разпределението на помещенията и окончателните параметри на сградата ще бъдат определени на етап инвестиционно проектиране, при спазване на нормативно изискуемите отстояния от съседните имоти.
Транспортният и пешеходният достъп ще се осъществяват посредством съществуващата пътна инфраструктура, без необходимост от изграждане на нови пътища. Паркирането ще бъде осигурено в границите на собствения поземлен имот.
Инвестиционното предложение е самостоятелно и не предвижда дейности, които да влизат в противоречие с установеното ползване на съседните имоти.
Като част от инвестиционното предложение се предвижда изграждането на собствен водоизточник – сондажен кладенец в границите на поземления имот, предназначен за водоснабдяване на вилната сграда. Изграждането и използването на водоизточника ще се осъществяват след провеждане на необходимите процедури по Закона за водите и съгласуване с компетентните органи, включително Басейнова дирекция „Западнобеломорски район“.
Съгласно предварителните данни на „ВиК“ ЕООД – Благоевград най-близкият съществуващ водопровод PE DN200 се намира на приблизително 540 м от имота. Предвиденото водоснабдяване ще бъде от собствения водоизточник.
Битово-фекалните отпадъчни води ще се събират в новоизградена водоплътна изгребна яма в границите на имота, като периодично ще бъдат извозвани от специализирана фирма. Най-близкият съществуващ канализационен клон PVC DN315 се намира на приблизително 880 м от имота.
Захранването на имота с електроенергия ще бъде осъществено в съответствие със Становище № 1206140063/16.01.2026 г., издадено от „ЕРМ Запад“ ЕАД, и изготвената електрическа схема към ПУП–ПЗ.
Реализацията на инвестиционното предложение ще се осъществи при спазване на изискванията на Закона за устройство на територията, Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените планове и приложимото екологично законодателство.

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

Инвестиционното предложение ще се реализира в поземлен имот с идентификатор 04279.300.511 по КК на гр. Благоевград, с трайно предназначение на територията „Земеделска“ и начин на трайно ползване „За земеделски труд и отдих“.

Предвиденото вилно строителство е съобразено с устройствените предвиждания за района и не влиза в противоречие с установеното ползване на съседните имоти.

Инвестиционното предложение е самостоятелно и не е функционално обвързано с други съществуващи или одобрени инвестиционни предложения в района. Предвид характера и ограничените мащаби на предвиденото застрояване не се очаква значително допълнително натоварване на околната среда и човешкото здраве.

Не се очаква значително отрицателно кумулативно въздействие при реализацията и експлоатацията на инвестиционното предложение.

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 стандартни строителни материали – пясък, чакъл, бетон, керамични изделия, метал, изолационни и ВиК материали, доставяни от специализирани фирми с необходимите документи за качество и произход.

Основните природни ресурси, които ще се използват при реализацията и експлоатацията на инвестиционното предложение, са земя, вода и строителни суровини. Не се предвижда добив на подземни богатства.

По време на строителството водата ще се използва в ограничени количества за нуждите на строителните работници, строителните дейности и оросяване при необходимост, като ще се доставя с цистерни.

Водоснабдяването на вилната сграда ще бъде осигурено чрез собствен водоизточник – сондажен кладенец, предвиден в границите на имот 04279.300.511, след провеждане на необходимите процедури по Закона за водите. Водата ще се използва за питейно-битови нужди при спазване на приложимите нормативни изисквания.

Земните маси, получени при изкопните работи, ще бъдат използвани по възможност за подравняване и оформяне на терена. Отнетият хумусен слой ще се съхранява отделно в границите на имота и впоследствие ще се използва при озеленяването.

Не се предвижда използване на значителни количества природни ресурси, както и дейности, свързани с добив на суровини или пряко използване на ресурси от биологичното разнообразие.

При строителството ще се предприемат необходимите мерки за опазване на почвите и недопускане на замърсяване на околната среда. Инвестиционното предложение не предвижда по време на изграждането на обекта използване, съхранение, транспорт и производство на материали, опасни за околната среда, както и използване на невъзстановими или в недостатъчно количество природни ресурси.

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

При реализацията на инвестиционното предложение се очаква образуването на ограничени количества строителни и битови отпадъци, основно от изкопните, строително-монтажните и довършителните работи.

Очакваните видове отпадъци са:

Код 17 05 04 – почва и камъни, различни от упоменатите в 17 05 03;

Код 17 01 01 – бетон;

Код 17 01 02 – тухли;

Код 17 04 05 – желязо и стомана;

Код 17 09 04 – смесени отпадъци от строителство и събаряне, различни от упоменатите в 17 09 01, 17 09 02 и 17 09 03;

Код 20 03 01 – смесени битови отпадъци от строителния персонал.

Количествата на строителните отпадъци ще бъдат определени на етап инвестиционно проектиране в зависимост от конкретните строителни решения и обема на предвидените строително-монтажни работи.

При извършване на изкопните работи хумусният слой ще бъде отнет и съхраняван отделно, като впоследствие ще бъде използван за озеленяване и възстановяване на засегнатите площи. Подходящите изкопни земни маси ще се използват за подравняване и оформяне на терена в границите на имота.

Останалите строителни отпадъци ще се събират разделно и временно ще се съхраняват на определени места в границите на имота, без да се допуска замърсяване на прилежащите терени. Отпадъците, които не могат да бъдат оползотворени на място, ще се предават на лица, притежаващи необходимите документи по чл. 35 от Закона за управление на отпадъците (ЗУО), за последващо третиране.

При необходимост ще бъде изготвен план за управление на строителните отпадъци съгласно изискванията на ЗУО и Наредбата за управление на строителните отпадъци и за влагане на рециклирани строителни материали.

Отпадъци по време на експлоатацията:

При експлоатацията на вилната сграда ще се образуват предимно битови отпадъци, характерни за обичайното домакинско потребление:

Код 20 03 01 – смесени битови отпадъци;

Код 20 01 08 – биоразградими отпадъци от кухни и заведения за обществено хранене;

Код 15 01 01 – хартиени и картонени опаковки;

Код 15 01 02 – пластмасови опаковки;

Код 15 01 06 – смесени опаковки.

Очакваните количества ще бъдат незначителни и ще зависят от честотата на обитаване на вилната сграда. Битовите отпадъци ще се събират в подходящи съдове и ще се предават чрез организираната система за сметосъбиране и сметоизвозване на община Благоевград. Отпадъците от опаковки ще се събират разделно, съобразно действащата система за разделно събиране.

Отпадъчни води:

При експлоатацията на вилната сграда ще се формират единствено битово-фекални отпадъчни води от санитарно-битовото обслужване на обитателите.

Поради липсата на изградена канализационна мрежа в непосредствена близост до имота се предвижда изграждането на една водоплътна изгребна яма в границите на имот 04279.300.511.

Съоръжението ще бъде изпълнено при спазване на нормативните изисквания, като няма да се допуска просмукване на отпадъчни води в почвата и подземните води. Натрупаните отпадъчни води ще бъдат периодично извозвани за пречистване от специализирана фирма.

Не се предвижда формиране на производствени отпадъчни води или заустване на непречистени отпадъчни води в повърхностни и подземни водни обекти.

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

Въздействието върху земите и почвите ще се изразява в нарушаване на почвения слой, върху който ще се изграждат сградите и останалите съпътстващи обекти (вътрешни алеи и др.) и ще бъде използвана при озеленяване на терена и възстановяване на нарушената при строителството почва. Не се очаква увреждане на други почви от предвижданата дейност.

В района на имота не се срещат защитени видове растения и животни и няма разположена дървесна растителност. Растителността е представена от тревни съобщества, предвидено е да бъде реализирано озеленяване след изграждането на обектите в имота. Реализацията на инвестиционното предложение няма да бъде свързано с каквито и да било въздействия върху местообитанията. По време на експлоатацията на обектите също не се предвижда негативно въздействие върху растителността и местообитанията.

При строителството и експлоатацията на обектите, риска от аварии и бедствия се състои от:

- авария по време на строителство;
- опасност от наводнения;
- опасност от възникване на пожари;

Мерките за предотвратяване на описаните рискови инциденти ще се разработят в следваща фаза на проектиране с изготвяне на авариен план и план за безопасност и здраве.

Рискове за човешкото здраве поради неблагоприятно въздействие върху факторите на жизнената среда по смисъла на §1, т.12 от допълнителните разпоредби на Закона за здравето поради естеството на инвестиционното предложение са нулеви.

При реализацията на инвестиционното предложение и при неговата бъдеща експлоатация не се очаква въздействие върху:

- води, предназначени за питейно-битови нужди;
- води, предназначени за къпане;
- минерални води, предназначени за пиене или за използване за профилактични, лечебни или за хигиенни нужди;
- шум и вибрации в жилищни, обществени сгради и урбанизирани територии;
- йонизиращи лъчения в жилищните, производствените и обществените сгради;

- нейонизиращи лъчения в жилищните, производствените, обществените сгради и урбанизираните територии химични фактори и биологични агенти в обектите с обществено предназначение;
- курортни ресурси;

Проектът ще бъде придружен с план за управление на строителните отпадъци, съгласно чл.11 от ЗУО.

Реализацията на инвестиционното предложение не е свързана със замърсяване и вредно въздействието върху околната среда, тъй като описания в настоящата информация дейност не представлява източник на емисии в околната среда.

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

При експлоатацията на обектите няма да се ползват химически вещества, които могат да доведат до възникване на големи бедствия и аварии.

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

Реализацията на инвестиционното предложение не е свързана с пряко или косвено въздействие върху води, предназначени за питейно-битови нужди; води, предназначени за къпане; минерални води, предназначени за пиене или за използване за профилактични, лечебни или за хигиенни нужди. При реализацията на дейностите не се генерират йонизиращи и нейонизиращи лъчения, както и отделяне на химични и биологични замърсители в околната среда.

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

Инвестиционното предложение е ново и предвижда изграждане на вилна сграда и собствен водоизточник в поземлен имот с идентификатор 04279.300.511 по КК на гр. Благоевград. Имотът е с площ 2831 кв. м, с трайно предназначение на територията „Земеделска“ и начин на трайно ползване „За земеделски труд и отдих“.

За имота е изработен ПУП–ПЗ за промяна на предназначението му в „за вилно строителство“, въз основа на Решение № 110 по Протокол № 2 от 27.02.2026 г. на Общински съвет – Благоевград.

Местоположението на площадката на инвестиционното предложение е избрано като са взети предвид следните изисквания:

- Разполагане на инвестиционното предложение в имот на възложителя.

- Съобразяване на местоположението на обекта с общия устройствен план и одобрен ПУП.

- Ползване на изградена инфраструктура: електроснабдяване, удобна връзка с регионалната пътна мрежа.

- координати - съгласно приложената скица.
- собственост - съгласно приложените документи, доказващи качеството на възложителите.
- близост до или засягане на елементи на Националната екологична мрежа (НЕМ)

По време на строителството ще се определят площи за временно разтоварване и складиране на строителни материали, както и площи за временно събиране на отпадъци *(непозволяващо разпиляването им)*. Тези площи ще са необходими с цел да се опазят от замърсяване имотите и съседните терени. При разработването на проекта за организацията на строителния процес при строителството ще бъдат отразени и площите за временно разтоварване и складиране на материалите.

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 предложение предвижда изграждане на една двуетажна еднофамилна вилна сграда в поземлен имот с идентификатор 04279.300.511, след промяна на предназначението на имота от „за земеделски труд и отдих“ в „за вилно строителство“.

Площта на поземления имот е 2831 кв. м, като се предвижда изграждането на вилна сграда с приблизителна застроена площ 100 кв. м, предназначена за вилен отдих.

При строителството ще бъдат спазени устройствените показатели за рекреационна устройствена зона за вилен отдих „Ов“ – максимална височина на застрояване до 7,00 м, максимална плътност на застрояване 40%, коефициент на интензивност на застрояване (Кинт) до 0,8 и минимална озеленена площ 50%.

Като част от инвестиционното предложение се предвижда изграждането на собствен водоизточник – сондажен кладенец в границите на имота, предназначен за осигуряване на необходимите водни количества за битови нужди при експлоатацията на вилната сграда. Изграждането и използването на водоизточника ще се осъществяват след провеждане на необходимите процедури по Закона за водите и при спазване на условията, определени от компетентните органи. Конкретните технически параметри на сондажния кладенец, включително дълбочина, конструкция и експлоатационен дебит, ще бъдат определени въз основа на съответните проучвания и техническа документация.

Битово-фекалните отпадъчни води ще се събират в една водоплътна изгребна яма, чието местоположение и обем ще бъдат определени на етап инвестиционно проектиране. Съоръжението ще се обслужва периодично от специализирана фирма, без заустване на отпадъчни води в повърхностни или подземни водни обекти.

Захранването на имота с електроенергия ще бъде осъществено в съответствие със Становище № 1206140063/16.01.2026 г., издадено от „ЕРМ Запад“ ЕАД, и изготвената електрическа схема към ПУП–ПЗ.

Основните строителни процеси включват подготовка на терена, извършване на изкопни работи за фундаментите, изграждане на конструкцията на вилната сграда, изпълнение на необходимите сградни инсталации, изграждане на водоплътната изгребна яма, изпълнение на сондажните дейности за собствения водоизточник, довършителни работи и благоустрояване на прилежащите площи.

Изграждането на сондажния кладенец ще включва необходимите подготвителни и сондажни дейности, оборудване на водовземното съоръжение и осигуряване на техническите условия за неговата експлоатация, съобразно одобрената техническа документация и приложимите нормативни изисквания.

Строителството ще се извършва по стандартни строителни технологии, без използване на взривни вещества. При експлоатацията на вилната сграда няма да се осъществяват производствени или промишлени дейности.

Не се предвижда изграждане на съоръжения за производство или съхранение на опасни вещества, попадащи в обхвата на Приложение № 3 към ЗООС, както и използването им в количества, определящи обекта като предприятие или съоръжение с нисък или висок рисков потенциал.

4. Схема на нова или промяна на съществуваща пътна инфраструктура

За целите на инвестиционното предложение не се предвижда изграждането на нова или промяна на съществуващата пътна инфраструктура.

За достъпа до обекта, предмет на инвестиционното предложение, ще се ползва съществуващата пътна мрежа.

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

Инвестиционното предложение предвижда изграждането на една двуетажна еднофамилна вилна сграда с приблизителна застроена площ 100 кв. м в поземлен имот с идентификатор 04279.300.511, местност „Чимово дере“, по КК на гр. Благоевград, община Благоевград, при спазване на устройствените показатели за зона „Ов“.

Реализацията на инвестиционното предложение ще започне след приключване на необходимите административни процедури и получаване на съответните разрешителни документи.

Строителните дейности ще включват подготовка на терена, извършване на изкопни работи, изграждане на фундаментите и конструкцията на вилната сграда, изпълнение на необходимите сградни инсталации, изграждане на водоплътна изгребна яма, както и извършване на сондажни дейности и оборудване на собствения водоизточник. Предвиждат се също довършителни работи, благоустрояване и озеленяване на незастроените части от имота.
Изграждането и използването на сондажния кладенец ще се осъществяват при спазване на изискванията на Закона за водите и условията, определени от компетентните органи.

След приключване на строителството засегнатите площи ще бъдат почистени и възстановени, а незастроените части от имота ще бъдат благоустроени и озеленени.

В експлоатационния етап вилната сграда ще се използва за вилен отдих, като необходимите водни количества ще се осигуряват от собствения водоизточник. Образуваните битово-фекални отпадъчни води ще се събират във водоплътна изгребна яма, която ще се обслужва периодично от специализирана фирма.
Не се предвижда ограничен срок на експлоатация или предварително определен етап на закриване на обекта. При евентуално преустановяване на използването му ще бъдат предприети необходимите мерки за обезопасяване на сградата и съоръженията, включително на сондажния кладенец, съобразно приложимите нормативни изисквания.

Доказване необходимостта от инвестиционното предложение

Инвестиционното намерение се налага от възникнали нови обстоятелства – инвестиционни намерения на възложителя и необходимостта от задоволяване на инвестиционни и жилищни потребности.

Реализацията на инвестиционния проект представлява по-добрата алтернатива от гледна точка на социално-икономическите условия за развитие на района.

Осъществяването на инвестиционното намерение ще има и положителен социално-икономически ефект върху местното население – покупка на нужни материали, работни места, заплащане на последващи административни услуги и такси.

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.

Имотът е разположен извън урбанизираната територия на гр. Благоевград. Предвижда се изграждането на една двуетажна еднофамилна вилна сграда при спазване на устройствените показатели за рекреационна устройствена зона за вилен отдих „Ов“.

.



Имота, предмет на инвестиционното предложение не попада в границите на Защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии и в граници на защитени зони по смисъла на Закона за защитените територии.

Имота не попадат в защитени територии, резервати, площи с обособен вид или ограничен статут на ползване. В близост не са разположени защитени природни обекти, обекти, свързани с национална сигурност, културни и археологични обекти и ценности.

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

Инвестиционното предложение се предвижда да се реализира в границите на поземлен имот с идентификатор **04279.300.511**, с площ **2831** кв.м и начин на трайно ползване „**За земеделски труд и отдих“.**.

Дейността, която се предвижда да се осъществява в имота няма да влиза в конфликт със съседните територии. С реализацията на инвестиционното предложение няма да се засегнат територии собственост на други физически или юридически лица.

Реализацията на инвестиционното предложение няма да промени земеползването на съседните територии.

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.

Имота не попада в планински и гористи местности, водни течения, повърхностни водни обекти, защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии, паметници на културата и др.
Имота, в които е предвидено да се реализира инвестиционното предложение, не попада в границите на защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии и защитени зони от мрежата „НАТУРА 2000“, определени съгласно Закона за биологичното разнообразие.
Инвестиционното намерение не засяга територии за опазване на обектите на културното наследство.

Информация за опасността от пряко или непряко отвеждане на замърсители в подземните води: в резултат от реализиране на инвестиционното предложение не съществува опасност от пряко или непряко отвеждане на замърсители в подземните води:

Инвестиционното предложение не попада в санитарно-охранителни зони по чл.119, ал .4, т. 2 от Закона за водите.

Защитени зони в близост до имотите, в който се предвижда да се реализира инвестиционното предложение са:

- В близост до имота няма защитени зони.

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

Инвестиционното предложение предвижда изграждане на вилна сграда в поземлен имот с идентификатор 04279.300.511, с площ 2831 кв. м.

Водоснабдяването на вилната сграда ще се осъществява чрез собствен водоизточник – сондажен кладенец, предвиден в границите на имота, след провеждане на необходимите процедури по Закона за водите.

Битово-фекалните отпадъчни води ще се събират в една водоплътна изгребна яма, чието местоположение и обем ще бъдат определени на етап инвестиционно проектиране. Натрупаните отпадъчни води ще се извозват периодично от специализирана фирма.

Захранването на имота с електроенергия ще бъде осъществено в съответствие със Становище № 1206140063/16.01.2026 г., издадено от „ЕРМ Запад“ ЕАД, и изготвената електрическа схема към ПУП–ПЗ.

Не се предвижда добив на строителни материали или други подземни богатства. Строителните материали ще се доставят от специализирани доставчици.

На строителната площадка не се предвиждат дейности по зареждане с горива или ремонт на строителната техника, както и съхранение на значителни количества опасни вещества.

Не се предвиждат други производствени или промишлени дейности, свързани с реализацията и експлоатацията на инвестиционното предложение.

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

За реализацията на инвестиционното предложение за изграждане на вилна сграда в поземлен имот с идентификатор 04279.300.511 по КК на гр. Благоевград, е необходимо приключване на процедурата по одобряване на ПУП–ПЗ и промяна на предназначението на земеделската земя за неземеделски нужди.

След приключване на съответните административни процедури ще бъде изготвен инвестиционен проект, който ще се съгласува с компетентните органи и експлоатационните дружества, след което ще бъде издадено разрешение за строеж по реда на Закона за устройство на територията.

Във връзка с предвиденото водоснабдяване чрез собствен водоизточник – сондажен кладенец, ще бъдат проведени необходимите процедури по Закона за водите пред Басейнова дирекция „Западнобеломорски район“, съобразно предназначението на водовземането и приложимия разрешителен или регистрационен режим.

Присъединяването към електроразпределителната мрежа ще се осъществи след изпълнение на условията и изискванията на „ЕРМ Запад“ ЕАД.

При реализацията на инвестиционното предложение ще бъдат спазени всички приложими нормативни изисквания и условия, поставени от компетентните органи..

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.

Настоящото инвестиционно предложение предвижда изграждането на вилна сграда в поземлен имот с идентификатор 04279.300.511, по КК на гр. Благоевград,

Имотът е с площ 2831 кв. м, с трайно предназначение на територията „Земеделска“ и начин на трайно ползване „За земеделски труд и отдих“. Предвижда се промяна на предназначението му в „за вилно строителство“ въз основа на изработен Подробен устройствен план – план за застрояване (ПУП–ПЗ), допуснат с Решение № 110 по Протокол № 2 от 27.02.2026 г. на Общински съвет – Благоевград.

За разглеждания имот няма предоставени данни за наличие на находища на подземни богатства.

Територията на община Благоевград се характеризира с преходноконтинентален климат със средиземноморско влияние и разнообразен релеф, включващ долинни, хълмисти и планински участъци. Земеползването в района е свързано със земеделски дейности, вилен отдих и застрояване в прилежащите урбанизирани територии.

Реализацията на инвестиционното предложение ще доведе до промяна на предназначението единствено на разглеждания поземлен имот, без да се предвижда промяна в земеползването на съседните територии.

2. Мочурища, крайречни области, речни устия

Имотът, предмет на инвестиционното предложение, разположен в землището на гр. Благоевград и не попада и не засяга мочурища, крайречни области и речни устия.

3. Крайбрежни зони и морска околна среда

Имотът, предмет на инвестиционното предложение, и е с начин на трайно ползване „**За земеделски труд и отдих**“ разположен в землището на гр. Благоевград и не засяга крайбрежни зони и морска околна среда.

4. Планински и горски райони

Имотът не е част от горски поземлен фонд.

5. Защитени със закон територии

Защитените територии са предназначени за опазване на биологичното разнообразие в екосистемите и на естествените процеси, протичащи в тях, както и на характерни или забележителни обекти на неживата природа и пейзажи. Защитените територии са чувствителни към натоварване и тяхното стопанско използване е ограничено.

Те представляват не само ограничител в стопанското развитие, но те са и източник на доходи на местното население в контекста на устойчивото развитие.

В близост до площадката на инвестиционното предложение няма разположени защитени територии, по смисъла на Закона за защитените територии.

6. Засегнати елементи от Националната екологична мрежа

Имотът, предмет на инвестиционното предложение, не попада в граници на Защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии.

Инвестиционното предложение няма да окаже значително отрицателно влияние върху природните местообитания и местообитания на видове, предмет на опазване в защитените зони.

Няма данни за наличието на условия за местообитания на животни и птици. В близост до имота не са регистрирани чувствителни територии, уязвими зони и други защитени зони.

7. Ландшафт и обекти с историческа, културна или археологическа стойност

Ландшафтът в района на инвестиционното предложение се определя като устойчив, тъй като запазва в условията на антропогенни въздействия, своята структура и свойства. Липсата на

сериозни замърсители на отделните компоненти на околната среда е предпоставка за добър самоочистващ и възстановителен потенциал на ландшафта. Ландшафтът е природо-географски комплекс и териториален комплекс със специфична структура и облик, жизнена среда за човека и природния генетичен фонд, източник на ресурси, социална среда.

Инвестиционното предложение предвижда изграждането на една двуетажна вилна сграда в поземлен имот с идентификатор 04279.300.511.

Предвид ограничения мащаб на застрояването и планираното озеленяване не се очакват съществени изменения в структурата и функционирането на ландшафта, както и нарушаване на екологичното равновесие в района.

В границите на имота не са регистрирани културни, исторически или археологически ценности, нито имотът попада в охранителни зони. При евентуално откриване на археологически находки ще се прилагат мерките, предвидени в Закона за културното наследство.

В близост до имота няма обекти с историческа, културна или археологическа стойност, които да бъдат засегнати.

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

В близост до местоположението на инвестиционното предложение отсъстват територии, зони и обекти със специфичен санитарен статут или подлежащи на здравна защита.

На територията на общината има зони и обекти със специфичен хигиенно-охранителен статут, между които в урбанизираните територии попадат детските и учебните заведения, здравните заведения, предприятията на хранително-вкусовата, фармацевтичната и козметичната промишленост, складовете за храни и фуражи. Имотът е разположен извън урбанизираната територия на гр. Благоевград. В предоставената документация няма данни за наличие на обекти със специфичен санитарен статут или подлежащи на здравна защита в непосредствена близост до имота.

По време на реализация на плана, ще бъде използвана и товарна и транспортна техника. Тъй като строителните работи са предвидени да се извършат само в светлата част на денонощието и в ограничен период от време, може да се твърди, че той няма да оказва шумово натоварване и неблагоприятен здравен ефект върху населението и обекти, подлежащи на здравна защита (болници, училища, детски градини и др.).

При реализиране на плана няма да се използва, съхранява, транспортира, произвежда и да се работи с материали, които могат да бъдат опасни за околната среда и здравето на хората.

В близост до местоположението на инвестиционното предложение отсъстват територии, зони и обекти със специфичен санитарен статут или подлежащи на здравна защита.

IV. Тип и характеристики на потенциалното въздействие върху околната среда, като се вземат предвид вероятните значителни последици за околната среда вследствие на реализацията на инвестиционното предложение:

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

Реализацията на инвестиционното е свързана с извършване на изкопни, насипни, строително-монтажни и транспортни дейности.

По време на реализация на плана е възможно запрашване на площадката, като разпространението на праха ще зависи от посоката на въздушните течения. Препоръчително при извършване на строителните дейности е да се предприемат действия насочени към ограничаването на праховите емисии чрез оросяване на площадката. Като се има предвид, че експозицията ще е временна и че ще се предприемат мерки за намаляването на праховите емисии, може да се приеме, че неблагоприятния ефект върху атмосферния въздух и върху хората (работещи на площадката) ще е минимален.

В етапа на строителството на обекта могат да се идентифицират евентуални вредности отнасящи се в по-голяма степен за работниците, отколкото за живущите в населеното място. Характерните за

всяко строителство работи, са съпроводени с отделянето на известни количества неорганизирани емисии на прах и емисии от изгорели газове от техниката. Тези количества са в много малки концентрации и при използването на лични предпазни средства от работниците, не биха имали негативно влияние върху дихателните функции. Трябва да се има в предвид, че тези работи ще се извършват на открито и извън населено място и не се предвижда да се получи наднормени нива на прахови и емисии от изгорели газове (ще се разнасят в атмосферата).

Строително-монтажните работи са свързани и с известно шумово замърсяване, но по интензитет и времетраене не се очаква надвишаване на нормите за производствен шум. Те ще са само по време на строителството и с ограничен обхват.

В процеса на експлоатация на инвестиционното предложение не се предвижда да се оформят съществени професионални вредности. Реализацията на дейността няма да доведе до поява на определени болести. При спазване на технологичната и трудова дисциплина, както и при стриктно спазване на указанията при инструктажа по охрана на труда, хората работещи на обекта и тяхното здраве ще бъдат защитени.

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

При движението на техниката към площадката ще се ползва съществуващата пътна инфраструктура.

На територията при реализацията на инвестиционното предложение няма да се използват или складират опасни и вредни вещества, предизвикващи последствия върху човешкия организъм. При тази дейност няма да се използват и токсични вещества.

Материални активи

Имот с идентификатор **04279.300.511**, в които се предвижда да се извърши строителството е собственост на възложителя. При строителството на обектите се предвижда да се използват материални активи собственост също на възложителя.

Културно наследство

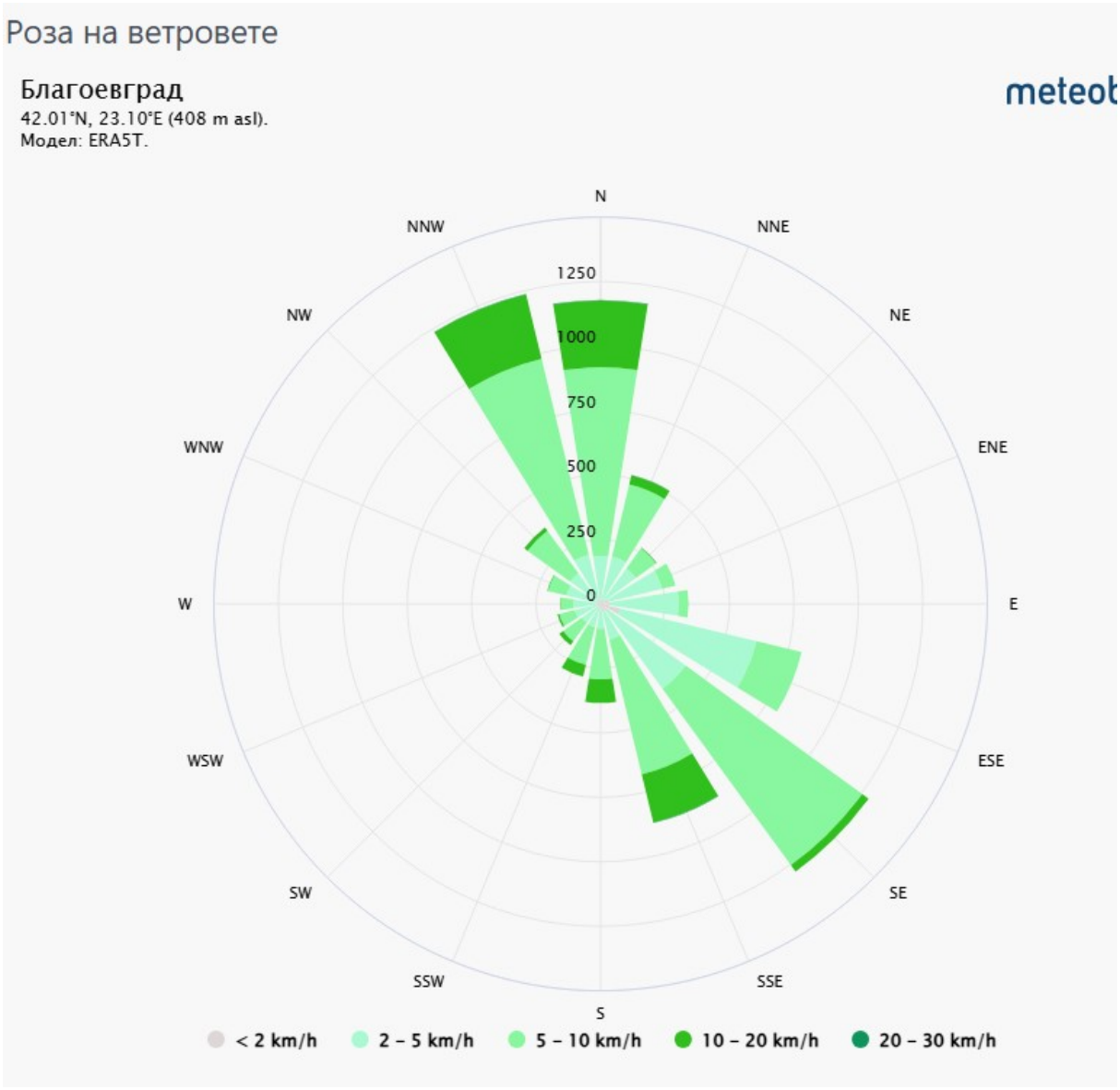
В района на инвестиционното предложение не са установени архитектурни и други паметници на културното наследство.

В района липсват архитектурно–исторически и археологически паметници на културата. Съгласно сега действащия Закон за паметниците на културата и музеите, гл. V, чл. 22, ако по време на работа се попадне на археологически материали или останки от градежи и други подобни възложителите се задължават в 3 дневен срок да информират община Благоевград.

Атмосферен въздух и климат

Районът на инвестиционното предложение се характеризира с преходно-континентален климат с ясно изразено средиземноморско влияние, типичен за югозападната част на страната. Климатичните условия се отличават с мека зима и горещо, сухо лято, както и продължителен вегетационен период. Средногодишните валежи са по-ниски в сравнение с планинските райони, като най-валежни са месеците през късна есен и пролет. Снежната покривка е нетрайна и се наблюдава рядко.

Вятърният режим в района е слаб до умерен, без наличие на устойчиви силни ветрове. Това, в съчетание с откритият характер на терена, създава благоприятни условия за разсейване на атмосферни замърсители. Качеството на атмосферния въздух в района може да се определи като добро, поради липсата на значими промишлени източници на емисии. Основните потенциални източници на локално замърсяване са свързани с автомобилен трафик и битово отопление в населеното място, като въздействието им е ограничено и краткотрайно.



Имотът, предмет на инвестиционното предложение, е разположен на открит терен, което е предпоставка за бързо разсейване на възможни емисии и предотвратяване на натрупване на замърсители в приземния въздушен слой. В района не се установяват значими източници на промишлено замърсяване.

От гореизложеното е видно, че географското разположение на имота, обект на инвестиционното предложение, както метеорологичната и синоптична обстановка в района няма да допринасят за натрупване на замърсители в атмосферния въздух при провеждане на предлаганата дейност.

В заключение може да се каже, че при реализацията на инвестиционното предложение не се очакват изменения в качеството на атмосферния въздух в района.

<u>Води – повърхностни и подземни</u>

При реализацията на инвестиционното предложение ще бъдат предприети необходимите мерки за предотвратяване на замърсяването на повърхностните и подземните води. Строителните дейности ще се извършват при спазване на приложимите нормативни изисквания, като образуваните строителни отпадъци ще бъдат събирани и временно съхранявани на определени за целта места до предаването им за последващо третиране по установения ред.

Инвестиционното предложение не предвижда заустване на отпадъчни води в повърхностни водни

обекти, както и пряко отвеждане на замърсяващи вещества в подземните води.

По време на строителството ще се използват стандартни строителни материали и технологии, като ще се предприемат мерки за недопускане на разливи на горива, масла и други вещества, които биха могли да доведат до замърсяване на почвите и водите.

Предвид характера и мащаба на предвиденото строителство въздействието върху водната среда се очаква да бъде ограничено. При спазване на предвидените мерки за опазване на околната среда не се очаква значително отрицателно въздействие върху качеството на повърхностните и подземните води.

Битовите отпадъчни води, образувани при експлоатацията на вилната сграда, ще се отвеждат във водоплътна изгребна яма, разположена в границите на имота. Съоръжението ще бъде изпълнено така, че да не допуска инфилтрация на отпадъчни води в почвата и подземните води, като натрупаните количества ще бъдат периодично извозвани от специализирана фирма по установения ред.

Почва и земни недра

Реализацията на инвестиционното предложение ще окаже локално въздействие върху почвите, свързано основно с извършването на изкопни работи за изграждане на фундаментите на предвидената вилна сграда и необходимата техническа инфраструктура.

Имотът представлява земеделска територия с начин на трайно ползване „За земеделски труд и отдих“. Почвената покривка в района е повлияна от природните условия и съществуващото земеползване, като в зависимост от релефа и геоложките особености е възможно наличие на кафяви горски почви и делувиални наслаги.

При извършване на строителните работи хумусният слой ще бъде отнет и съхраняван отделно, като впоследствие ще се използва за озеленяване и възстановяване на засегнатите площи. Подходящите изкопни земни маси ще бъдат използвани за обратно засипване и подравняване на терена.

Изграждането на сондажния кладенец ще бъде свързано с локално проникване в геоложките пластове чрез сондиране до необходимата дълбочина, която ще бъде определена въз основа на съответните проучвания. Сондажните дейности ще се извършват по подходяща технология, при спазване на изискванията за опазване на почвите, земните недра и подземните води. Образуваните при сондирането земни и скални материали ще бъдат събирани и третирани по установения ред, без да се допуска замърсяване на прилежащите терени.

Не се предвижда добив на подземни богатства или извършване на дейности, които биха довели до значително въздействие върху земните недра. След приключване на строителството незастроените части от имота ще бъдат благоустроени и озеленени..

Ландшафт

Ландшафтът в района има устойчив характер и по същество няма да настъпят съществени промени в структурата и функционирането му в резултат на реализацията на инвестиционното предложение.

Биологично разнообразие и неговите елементи

Поземлен имот с идентификатор 04279.300.511, местност „Чимово дере“, по КККР на гр. Благоевград, е с площ 2831 кв. м, с трайно предназначение на територията „Земеделска“ и начин на трайно ползване „За земеделски труд и отдих“.

Растителността в района е характерна за земеделски и открити терени, като включва предимно тревни съобщества и широко разпространени растителни видове. В подобни местообитания могат да се срещнат троскот (Cynodon dactylon), детелина (Trifolium), синя жлъчка (Cichorium intybus), овчарска торбичка (Capsella bursa-pastoris) и представители на семейство Житни (Poaceae).

Животинският свят в района е представен от характерни за откритите и земеделските територии видове, включително насекоми, птици, дребни бозайници и други представители на местната фауна.

Реализацията на инвестиционното предложение ще доведе до локално изменение на растителната покривка в границите на предвиденото застрояване и прилежащите строителни площи. По време на строителството е възможно временно безпокойство на животинските видове вследствие на шум, движение на строителна техника и присъствие на хора.

Предвид ограничения мащаб на инвестиционното предложение и сравнително малката площ, която ще бъде заета от предвидената вилна сграда, не се очаква съществено въздействие върху биологичното разнообразие в района.

След приключване на строителните дейности незастроените части от имота ще бъдат благоустроени и озеленени, като ще се създадат условия за възстановяване и развитие на растителната покривка.

Не се предвиждат дейности, свързани със значително увреждане или фрагментиране на местообитания извън границите на имота. Очакваното въздействие върху растителния и животинския свят ще бъде предимно локално, с ограничен териториален обхват, като въздействието от строителните дейности ще има временен характер.

При спазване на приложимите природозащитни изисквания не се очаква реализацията на инвестиционното предложение да доведе до значителни неблагоприятни изменения в състоянието на биологичното разнообразие в района.

Защитените територии

Поземлен имот с идентификатор 04279.300.511 не попада и не засяга защитени зони по смисъла на Закона за биологичното разнообразие. В близост няма защитени територии, по смисъла на Закона за защитените територии. (защитени територии, по смисъла на Закона за защитените територии (ДВ, бр. 133 от 1998г.) и защитени зони, по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (ДВ, бр. 77 от 2002г.).

Реализирането на инвестиционното предложение няма вероятност да окаже отрицателно въздействие върху природни местообитания и местообитания на видове на дивата флора и фауна, поради краткотрайността на строителството и отдалечеността от най-близката защитена зона.

Замърсяването на почвите по принцип е възможно от атмосферния въздух, отпадъчни води и отпадъци. Реализирането на плана не предвижда отделянето на емисии над допустимите норми, както и не предвижда дейности, които да доведат до замърсяване и физическо унищожаване на почвите.

Относно нивата на шум за най-близко стоящите обекти и зони подлежащи на здравна защита, каквито са жилищните сгради, лечебните заведения, училищата, детските градини и ясли, висшите учебни заведения, спортните обекти, обектите за временно настаняване *(хотели, мотели, общежития, почивни домове, ваканционни селища, къмпинги, хижи и др.)*, места за отдих и развлечения (*плувни басейни, плажове и места за къпане, паркове и градини за отдих, вилни зони, атракционни паркове, аквапаркове и др*.), както и обектите за производство на храни, не се очаква шумово натоварване. В заключение, въздействията на дейността върху обектите и зоните подлежащи на здравна защита ще се характеризират с ниско или под ПДН за деня и нощта шумово натоварване.

Показателите на шум в околната среда се регламентират с Наредба № 6/26.06.2006г., където за жилищните зони и територии допустимото ниво на шум е определено до 55 dB – през деня и до 45 dB – през нощта.

Нивото на шумовия фон по време на строителството и експлоатацията на обекта ще е много по ниско от допустимите, съгласно изискванията на Наредба № 6 от 26 юни 2006 г. за показателите за шум в околната среда, отчитащи степента на дискомфорт през различните части на денонощието, граничните стойности на показателите за шум в околната среда, методите за оценка на стойностите на показателите за шум и на вредните ефекти от шума върху здравето на населението.

Строително-монтажните работи са свързани и с известно шумово замърсяване, но по интензитет и времетраене не се очаква надвишаване на нормите за производствен шум. Те ще са само по време на строителството и с ограничен обхват. По литературни данни шумът генериран от тежкотоварни камиони е в диапазона от 80 до 90 dBA. Следователно шумовите нива в района на обекта се очаква да бъде около 80-90 dBA.

На територията при реализацията на инвестиционното предложение няма да се използват или складират опасни и вредни вещества, предизвикващи последствия върху човешкия организъм. При тази дейност не се използват и токсични вещества.

Въздействие върху културно наследство не се очаква, тъй като няма данни за исторически, археологически и архитектурни паметници в района на имота.

Като източници на незначително замърсяване в обектите могат да бъдат посочени отработените горива от механизацията (автотранспорт), прахообразуването от движението на автотранспорта по

ненавлажнени пътища и локално, на някои работни места в района на имота.

Предлаганият с инвестиционното намерение за реализация обект няма да промени състоянието на приземния слой на атмосферата в района.

Прогнозата е и при най-неблагоприятни условия запрашаването на въздуха в най-близките обекти, подлежащи на здравна защита да не надвишава:

ПДК за прах (ФПЧ) се регламентират в Наредба №9/03.05.1999 г., където за жилищните зони и територии допустимата норма на прах е определена до 50 μg/m^3 за ФПЧ10 и до 40 μg/m^3 за ФПЧ2,5 – за 24 часа. ПДК за общ суспендиран прах се регламентират в Наредба №14/03.05.1999 г. за норми за пределно допустими концентрации на вредни вещества в атмосферния въздух на населените места, където допустимата норма на прах е определена до 0,25 mg/m^3 за 24 часа. При извършване на изкопните и товаро-разтоварните работи, които са относително малки като обем ще се образуват незначителни количества неорганизирани прахови емисии**,** които ще се отлагат в близост до източниците. Прогнозата е и при най-неблагоприятни условия запрашването на въздуха в най-близките обекти, подлежащи на здравна защита да не надвишава цитираните пределни стойности.

По отношение на атмосферния въздух, критичен екологичен проблем би могъл да се очаква вследствие наднормени или близки до наднормените количества вредни емисии. В разглежданият район не съществуват условия за възникване на такъв проблем. Основните източници на въздействие върху качеството на атмосферния въздух на територията на община Благоевград и в частност за района, в който е предложен проекта за промяна предназначението на имота и строителството на вилната сграда:

- въздействие от промишлени източници – в близост няма разположени промишлени източници, които да повлияят върху качеството на атмосферния въздух;
- въздействие от автомобилния транспорт – няма голям трафик в близост;
- въздействие от трансграничен пренос на замърсители – климатичните условия не позволяват трансграничен пренос на замърсители в т.ч. тежки метали, които да се утаяват в района.

Изводите от тези източници са:

- липсват емисии на вредни вещества от промишлени източници;
- битово отопление и транспортните емисии могат да се изведат като основен екологичен проблем за атмосферния въздух при сегашното състояние на района. Районът, за който е разработен проектът е един от чистите в България по отношение на атмосферния въздух.

В заключение може да се каже, че при реализацията на инвестиционното предложение не се очакват изменения в качеството на атмосферния въздух в района.

Растителността и животинският сват на територията, за която се разработва плана е малка и не се характеризира с наличието на редки и застрашени видове и такива, които да не са широко разпространени в района. В резултат от реализацията на плана няма вероятност от проява на значителни неблагоприятни въздействия върху растителния и животинския свят в района на прилагане на плана.

При реализиране на плана няма да се използва, съхранява, транспортира, произвежда и да се работи с материали, които могат да бъдат опасни за околната среда и здравето на хората.

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

Имотът, предмет на инвестиционното предложение не попада в граници на защитени територии и защитени зони, предвид което не се очаква отрицателно въздействие върху тях.

Реализирането на инвестиционното предложение няма вероятност да окаже отрицателно въздействие върху природни местообитания и местообитания на видове на дивата флора и фауна.

За целите на инвестиционното предложение не се предвижда изграждането на нова или промяна на съществуващата пътна инфраструктура.

Реализацията на инвестиционното предложение няма вероятност да доведе фрагментация на местообитания, нарушаване на екологични коридори или значително безпокойство на видове, предмет на опазване в защитени зони от Националната екологична мрежа.

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

Всяко строителство крие потенциална опасност от инциденти и аварии. За намаляване на риска от аварии ще бъде създадена организация на строителния процес, като всеки вид дейност ще се изпълнява от квалифицирани работници. За предотвратяване на възникнало по един или друг начин замърсяване е необходимо незабавно да се локализира разлива.

Осъществяването на инвестиционното предложение не предвижда извършването на дейности и изграждането на съоръжения, които могат да доведат до инциденти, застрашаващи околната среда и човешкото здраве.

Инвеститора ще разработи инвестиционен проект „ПБЗ“ за всяка от отделните сгради, където ще се предвидят необходимите превантивни мероприятия за предотвратяване риска от неприятни инциденти по време на строителството, включващи - ограничителни ленти, предупредителни табели, лични предпазни средства и др. По време на строителството ще се извършва и ежедневен инструктаж на работниците по техниката на безопасност.

При спазване на мерките за здравна защита и управление на риска при реализирането на инвестиционното предложение няма да доведе до значима промяна на здравния статус и здравния риск може да се прогнозира като нисък. В процеса на строителство е необходимо обезопасяване на труда на работещите чрез:

- Инструкции за боравене с необходимите машини и съоръжения
- Инструкции за работа при изкопи
- Инструкции при монтаж на подкрепящи стени
- Инструкции при бетоновите работи
- Инструкции при противопожарна работа
- Стриктно използване на предвидените лични и колективни предпазни средства.

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

Не се очакват значителни неблагоприятни въздействия от прилагането на плана. Въздействието на климата може да се оцени като незначително, кратковременно, възстановимо, с малък териториален обхват и без кумулативен ефект. Не се предвижда отделяне на емисии на замърсители или опасни, токсични или вредни вещества в атмосферния въздух в района. Прилагането на плана няма да окаже отрицателно въздействие върху питейни водоизточници. В резултат от реализацията на плана няма вероятност от проява на значителни неблагоприятни въздействия върху растителния и животинския свят в района на прилагане на плана. Обектите не засягат и не попадат в границите на имоти и обекти с културно-историческо значение. С реализирането на плана не се очаква отрицателно въздействие върху паметниците на културата. При осъществяване на плана няма да се използва, съхранява, транспортира, произвежда и да се работи с материали, които могат да бъдат опасни за околната среда и здравето на хората. Очаквано въздействие: краткотрайно по време на реализация на плана, непряко по време на експлоатация. Въздействията са предимно преходни, слабо интензивни и контролируеми, като не се очаква значително отрицателно влияние върху околната среда или човешкото здраве.

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

Въздействието от реализацията на инвестиционното предложение ще бъде предимно локално, с ограничен пространствен обхват, съсредоточен основно в границите на разглеждания имот. По

време на строителството е възможно временно въздействие върху непосредствено прилежащите територии, свързано с повишаване на нивата на шум, запрашаване и движение на строителна и транспортна техника.

Най-близкото населено място е гр. Благоевград, който е административен център на община и област Благоевград. Предвид характера и ограничения мащаб на инвестиционното предложение не се очаква значително отрицателно въздействие върху населението на града. Възможното въздействие ще бъде ограничено до непосредствената близост на строителната площадка и периода на извършване на строително-монтажните работи.

Не се очаква пряко засягане на значителен брой жители. Евентуалното временно въздействие би могло да засегне основно лицата, пребиваващи или осъществяващи дейности в непосредствена близост до имота.

В експлоатационния етап не се предвиждат производствени дейности или други източници на значителни вредни емисии и шум. Ползването на вилната сграда ще бъде свързано с обичайни битови дейности и отдих, поради което не се очаква неблагоприятно въздействие върху населението и околните територии.

При спазване на нормативните изисквания за безопасност и здраве при работа, както и на предвидените мерки за ограничаване на шума и запрашаването, здравният риск за работещите на строителната площадка и пребиваващите в близост лица се оценява като нисък.

За осигуряване на транспортен достъп ще се използва съществуващата пътна инфраструктура. Не се предвижда изграждане на нови пътища или съществено изменение на съществуващите инфраструктурни елементи в района.

В заключение, очакваното въздействие ще бъде локално, временно през строителния период и без значителни неблагоприятни последици за населението на гр. Благоевград и прилежащите територии.

Възложителя е уведомил всички заинтересовани страни и засегнатото население за своето инвестиционно предложение с поставяне на информацията на интернет сайта - https://www.cadpro.bg. Не са изразени устни или депозирани писмени възражения от заинтересованите лица или засегнатата общественост срещу реализацията на инвестиционното предложение.

6. Вероятност, интензивност, комплексност на въздействието.

Прилагането на проекта няма вероятност да окаже значително отрицателно въздействие върху компонентите на околната среда и човешкото здраве, както по време на неговата реализация, така и по време на експлоатацията.

Възможното въздействие върху околната среда е пряко и краткотрайно, обхватът е локализиран на територията на площадката, в рамките на строителните петна на сградите и съоръженията. Не се очаква отрицателно въздействие върху компонентите на околната среда и населението, тъй като ще бъдат спазвани всички нормативни изисквания за извършваните дейности.

Вероятността от поява на въздействие ще бъде избегната чрез изпълнение на всички мерки за предотвратяване на негативни влияния от дейността и при необходимост предприемане на необходимите действия за ликвидиране на последствия при аварии.

Шум - не се очаква нивото на шума в мястото на въздействие да превишава пределно допустимите стойности. Основния източник на шум на площадката ще бъдат само по време на строителството. Експлоатацията не е свързана с отделяне на шум в околната среда.

Вредни вещества във въздуха - само по време на строителството от строителните машини и превозните средства. Транспортните средства могат да бъдат класифицирани като линейни подвижни организирани източници. Емисиите на серни оксиди, азотни оксиди, ЛОС, метан, въглероден оксид, въглероден диоксид и двуазотен оксид от превозните средства няма да замърсяват съществено атмосферния въздух в региона и ще бъдат част от емисиите на отоплението от жилищната зона на с. Поленица.

Емисии на интензивно миришещи вещества във въздуха няма да се отделят.

Гореизброените вещества не попадат в Приложение 3 на ЗООС.

На територията на площадката не се предвижда съхранение на опасни вещества, включени в таблица 1 и 2 на Приложение №3 към чл.103, ал.3 от ЗООС.

Не се очакват интензивни миризми, които да достигнат до жилищната зона.

Като заключение след обстойно извършения анализ може да се потвърди, че реализирането на инвестиционното предложение няма да окаже негативно въздействие върху здравето на хората.

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

Продължителността на въздействието може да се каже, че съвпада с периода на извършване на строителните дейности в рамките на работното време. Като се вземат предвид несъществените изменения, които могат да настъпят по отделните компоненти, вследствие на същите и при експлоатацията на обекта и добрите възможности на района за самовъзстановяване, може да се говори за обратимост на въздействието.

Очаквано въздействие: краткотрайно по време на реализация на плана, непряко по време на експлоатацията.

Въздействието, което ще бъде оказвано ще е обратимо за всички компоненти на околната среда, с изключение на част почвите върху които ще бъде реализирано строителство.

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

Обектите ще бъдат самостоятелни и не са свързани с други планирани дейности.

Дейността, която се предвижда да се осъществява в имота не влиза в конфликт с ползването на съседните имоти, както и извършваните в съседство дейности няма да окажат отрицателно въздействие върху обекта, предмет на инвестиционното предложение.

В близост до имота, предмет на инвестиционното предложение няма разположени производствени обекти и обекти свързани с търговия и услуги, при които е възможно възникне на комбинирано въздействие от дейността която развиват и не се очаква възникване на въздействие върху околната среда в отрицателна посока.

9. Възможността за ефективно намаляване на въздействията.

Отрицателните въздействия са главно по време на строителството и намаляването им може да се постигне с добра организация на работата и добра трудова и технологична дисциплина.

В периода на строителните работи атмосферния въздух ще се замърси с прах и отпадъчни газове от работата на ДВГ на строителната техника и товарните МПС при извършване на изкопните работи, обратното засипване на земните маси и товаро – разтоварителните работи.

Местата на временно складиране на насипните материали и строителните отпадъци ще бъдат източници на неорганизирани емисии при сухо и ветровито време.

Мерките, които следва да бъдат предприети, за да се намали негативното въздействие върху околната среда са следните:

- Да не се допуска да работят строителни и товарни машини с неизправни ДВГ;
- Да не се допуска извънгабаритно товарене на машините с насипни материали.
- Да се допуска депониране на отпадъци в района на строителните площадки, само на определените за това места и площи;
- Отпадъците да се транспортират с превозни средства с нужния лиценз, добре почистени и дезинфекцирани;
- Ежедневно да се проверява за нерегламентирано изхвърлени отпадъци, които да се отстраняват и поставят на определените за това места;
- Да се въведат и изпълняват добри управленски практики;
- Да се въведат мерки за съхранение;
- Опазване на чистотата на почвите и подземните води;
- Гарантиране за законосъобразното третиране на отпадъчните води;
- Сключване на договори с лица, притежаващи разрешителни за дейности с отпадъци, за предаване на генерираните отпадъци до последващо оползотворяване или обезвреждане;

- Екологосъобразно третиране на отпадъците;
- Опазване на съседните терени от замърсяване;
- Предотвратяване появата на шумови емисии;
- Предотвратяване загуби на питейна вода;
- Предотвратяване поява на неорганизирани прахови емисии в атмосферния въздух;

Местата за временно съхранение на насипни материали и строителни отпадъци при сухо време да се мокрят, за да се намалят неорганизираните емисии на прах.

След приключване на строителните работи складираните инертни материали и строителни отпадъци своевременно да се почистват, като отпадъците се извозват на определените за това места.
Необходимо е на местата на лагеруване на строителната техника да се проведат саниращи мероприятия за опазване на почвения слой.
Фирмата изпълняваща строителните дейности да предава образуваните отпадъци на фирми с разрешително за дейности с такива отпадъци с цел предотвратяване и намаляване на риска от замърсяване.

С цел намаляване на шумовото въздействие да не се допуска работа на строителната техника и обслужващия транспорт на празен ход, а така също строителните дейности да се извършват само през светлата част на денонощието.

Въздействието, вследствие инвестиционното предложение ще има локален характер и ще се ограничи само в рамките на имота и площадката и няма да засегнат съседните имоти. Всички строителни материали и разтвори ще бъдат транспортирани готови за ползването им на обекта.

Няма да има отрицателно въздействие върху околната среда.

10. Трансграничен характер на въздействието.

Като местоположение и характер на дейността, инвестиционното предложение не предполага трансгранично въздействие при преминаването през всички етапи на изпълнение и експлоатация.

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

Мерките, за провеждане на наблюдения и контрол по отношение на околната среда и човешкото здраве, на проекта **Изграждане на вилна сграда с идентификатор 04279.300.511, местност „Чимово дере“ по КК на гр. Благоевград** са представени в следната таблица.

Мерки за наблюдение и контрол по отношение на околната среда и човешкото здраве	Периодичност Срокове	Резултат и контролен орган /отговорник
Включване в проекта на разгледаните мерки и условия	Проектиране	Минимизиране на отрицателните въздействия върху околната среда. Запазване на доброто състояние на съседните територии.
Използване на изправна техника	Строителство	Ограничаване разпространението на вредни емисии
Да се спазва необходимата трудова дисциплина при изпълнение на изкопните работи	Строителство	Защита на почвата. Опазване на съществуващата растителност.
Да не се допуска ремонт на строителна и транспортна техника на строителната площадка	Строителство	Опазване на подземните води и почвите

Изземване на хумусния слой и съхранение	Строителство	Възстановяване на съществуващото състояние
Съхранение на строителните отпадъци на определеното за целта място	Строителство	Опазване на почвата и подпочвените води.
Контрол на работата на съоръжението	Експлоатация	Опазване на природните ресурси.
Предотвратяване/разрешаване на екологични проблеми, в резултат на дейности по прилагане на проекта за изменение на ПУП	При изпълнение на съответната дейност	Възложителя
Редовен контрол за използването на материалите и качеството на изпълнение на проекта	Постоянно	Специалист по строителен контрол в община Благоевград,
Спазване на нормативните изисквания относно проектирането на строителните конструкции, както и качеството на използваните материали	Постоянно	Проектанти, ОЕСУТ, Главен архитект

V. Обществен интерес към инвестиционното предложение.

В резултат от осигурения 14-дневен обществен достъп до информацията по Приложение № 2 за инвестиционно предложение **„Изграждане вилна сграда в поземлен имот с идентификатор 04279.300.511, местност „Чимово дере“ по КК на гр. Благоевград“**, няма постъпили становища /възражения/ мнения и др. от заинтересовани лица/организации.

Съгласно изискванията на чл. 4, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка на въздействието върху околната среда възложителите са уведомили засегнатото население чрез поставяне на съобщение на интернет адрес https://www.cadpro.bg.

Съгласно извършено уведомление на интернет адрес https://www.cadpro.bg в рамките на 14-дневния срок не са постъпили писмени становища и възражения по инвестиционното предложение.

С уважение: .....
/Веселин Мишев - пълномощник/