

## Информация за преценяване на необходимостта от ОВОС

### I. Информация за контакт с възложителя:

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

Тодор Хараламбиев Хараламбиев, ЕГН 6012091420, българско гражданство, гр. Павликени, бул. „Руски“ №6, ет. 2 – Собственик и пълномощник на „Индустриалинвест“ ООД, гр. София

2. Пълен пощенски адрес

гр. Павликени, бул. „Руски“ №6, ет. 2

3. Телефон/GSM, факс и e-mail.

GSM 0895 439 610, e-mail: tonel@abv.bg

4. Лице за контакти, адрес, телефон/GSM, факс и e-mail

Тодор Хараламбиев Хараламбиев, гр. Павликени, бул. „Руски“ №6, ет. 2, GSM 0895 439 610, e-mail: tonel@abv.bg

### II. Характеристики на инвестиционното предложение:

#### 1. Резюме на предложението:

Разделяне на урегулиран поземлен имот III в кв. 77а по плана на гр. Полски Тръмбеш на два УПИ и промяна отреждането на урегулиран поземлен имот III в кв.77а по плана на гр. Полски Тръмбеш от „за петролна база“ – в „за комплексно обществено обслужване“ с цел поетапно изграждане на сгради за обществено обслужване в областта на хотелиерството, търговията и услугите – заведения за обществено хранене, хотел и съпътстващите ги сгради и съоръжения за развлечения, спорт и атракции, като инвестиционното предложение е и за нови дейности в имота“, което ще се реализира в гр. Полски Тръмбеш.

#### 2. Доказване на необходимостта от инвестиционното предложение

Тодор Хараламбиев Хараламбиев, заедно със съпругата си Нели Илиева Хараламбиева и „ИНДУСТРИАЛИНВЕСТ“ ООД, гр. София са съсобственици в поземлен имот с идентификатор 57354.300.1201 по кадастралната карта на населеното място.

Площта му е 9611 кв.м.

За него по действащия план за регулация е отреден урегулиран поземлен имот III за петролна база В кв. 77а, по плана на гр. Полски Тръмбеш.

В плана за регулация се предвижда придаване на част от улици с о.т. 272-267-264-265а към урегулирания поземлен имот, което би влошило техническите параметри и видимостта в областта на кръстовищата.

Целта на плана за застрояване и частичното изменение на плана за регулация е:

- улично-регулационните граници на имота да се приведат в съответствие с имотните;

- да се обособят два равноплощни дяла, които да послужат за доброволна делба на съсобствения имот при условията на 201 от Закона за устройство на територията;

- да се промени отреждането на УПИ по плана за регулация и застрояване, тъй като то е било създадено при стари общественно-икономически условия и собственост с оглед удовлетворяване на инвестиционните намерения на новите съсобственици.

В предложението устройствените параметри на зоната, както и направените предварителни проучвания, включващи , капацитет на съществуващата в района инфраструктура и др., показваха, че избраният терен е подходящ за развитие на подобен обект. Проектът е разработен в съответствие с действащото законодателство в областта на строителството, като е съобразен с изискванията на изготвеното от Възложителите задание за проектиране и утвърдените строителни стандарти.

Новата устройствена зона е Оо – за обществено обслужване

Застройката е с височина до 10м, разположена свободно.

Устройствените показатели са със следните режими зона за обществено обслужване (Оо) с плътност на застрояване < 80%, интензивност на застрояване < 1,2 и озеленена площ > 20%, като една трета ще бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност.

В новообразувания УПИ III в северозападната част на имота ще се изградят:

- хотел с до 20 стаи за посетители с лоби-бар с капацитет 20 души посетители, зала за фитнес и др. - ново строителство на масивна двуетажна обществено-обслужваща сграда в областта на хотелиерството – скелетно-гредова конструктивна система със застроена площ 200 кв.м.. разгъната застроена площ 400 м<sup>2</sup> ;

- ресторант с капацитет 50 души посетители – масивна едноетажна сграда в областта на общественото хранене – скелетно-гредова конструктивна система със застроена площ 400 кв.м.;

- паркинг с капацитет 20 паркоместа;

- благоустрояване и озеленяване на прилежащата територия

В новообразувания УПИ IV в югоизточната част на имота ще се изградят:

- закрит басейн с размери 12 / 25м със съответните обслужващи помещения - съблекални, фитнес, кафе-бар, помещения за ароматерапия, масажи и др. и хотелска част с 10 стаи за посетители - ново строителство на едно и двуетажна обществено-обслужваща сграда със смесени функции със застроена площ 500 кв.м., разгъната застроена площ 800 м<sup>2</sup>;

- паркинг с капацитет 20 паркоместа;

- благоустрояване и озеленяване на прилежащата територия

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

Град Полски Тръмбеш разполага с план за регулация, план за застрояване и общ устройствен план.

Установения начин на застрояване в района е:

- ниско жилищно застрояване за териториите на север, северозапад и североизток от имота с устройствени показатели: Плътност на застрояване max 60%, интензивност на застрояване - max 1,2, озеленена площ min 40 %, като min 1/3 от нея е с едроразмерна растителност;

- складова зона за териториите на юг от имота с устройствени показатели: Плътност на застрояване max 80%, интензивност на застрояване - max 2,5, озеленена площ min 20 %, като min 1/3 от нея е с едроразмерна растителност;

- зона за озеленяване на югоизток от имота

С настоящото предложение за план за застрояване и частично изменение на плана за регулация с обхват УПИ I в кв. 77а по плана на гр. Полски Тръмбеш се предлага да се установи устройствена зона за обществено обслужване с височина до 10м, свободно застрояване с плътност на застрояване < 80%, интензивност на застрояване < 1,2 и озеленена площ > 20%, като една трета ще бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност.

### **4. Подробна информация за разгледани алтернативи**

Не са разглеждани алтернативи

### **5. Местоположение на площадката, включително необходима площ за временни дейности по време на строителството**

Територията, на която ще се изгражда обекта е урбанизирана. Попада в границите на населеното място.

В имота има останали сгради и съоръжения от предишната му функция. Те са едноетажни масивни сгради. Една от тях се запазва (сграда №1 от скица №30/01.07.2014г., ЗП 134 м<sup>2</sup>), а тези които няма да бъдат включени в режима на застрояване на новообразуваните имоти и подлежат на премахване са:

- Едноетажна масивна сграда с площ 34 кв.м. (сграда №2 от скица №30/01.07.2014г.)
- Едноетажна масивна сграда с площ 27 кв.м. (сграда №3 от скица №30/01.07.2014г.)
- Едноетажна масивна сграда с площ 36 кв.м. (сграда №4 от скица №30/01.07.2014г.)
- Едноетажна масивна сграда с площ 354 кв.м. (сграда №5 от скица №30/01.07.2014г.)

Подземните съоръжения – резервоари за нафта и др. петролни продукти са демонтирани в периода м. 04.2012г. - м.05.2012 г.

Новите сгради и съоръжения ще са с разгъната застроена площ от около 800 кв.м. за всеки от новообразуваните имоти, при застроена площ от 500кв.м., свободната площ ще е 3800 м<sup>2</sup> за УПИ IV и при застроена площ от 400 кв.м. за УПИ III, свободната площ ще е 3900 кв.м.- достатъчни за разполагане на строителни материали и др. временни дейности по време на строителството

## **6. Описание на основните процеси (по проспектни данни), капацитет**

В новообразувания УПИ III в северозападната част на имота

- хотел с до 20 стаи за посетители с лоби-бар с капацитет 20 души посетители и 8бр. обслужващ персонал, зала за фитнес с капацитет до 8-10 души посетители и 2бр. обслужващ персонал.

- ресторант с капацитет 50 души посетители и обслужващ персонал 5бр.

- паркинг с капацитет 20 паркоместа;

В новообразувания УПИ IV в югоизточната част на имота ще се изградят:

- закрит басейн с размери 12 / 25м със съблекални, с капацитет 12-15 души посетители и обслужващ персонал от 1 инструктор.

- фитнес помещения за ароматерапия, масажи и др. с капацитет 5 души посетители и 3бр. обслужващ персонал;

- кафе-бар с капацитет 15 души посетители и 2бр. обслужващ персонал

- хотелска част с 10 стаи за посетители с 2бр. обслужващ персонал;

- паркинг с капацитет 20 паркоместа;

## **7. Схема на нова или промяна на съществуваща пътна инфраструктура**

Имотът е в границите на населеното място. Прилежащата територия е благоустроена, с изградени улици от всички страни с трайна асфалто-бетонна настилка, с изградени подземни мрежи на общественото водоснабдяване, канализация, електроснабдяване и с изградени противопожарни хидранти.

Отпадните води от новопредвидените дейности ще са от битов характер и ще се заусят в градската канализационна система.

При реализиране на инвестиционното намерение ще се използва съществуващата инфраструктура на населеното място – пътна, ВиК и електроснабдяване.

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

Инвестиционното намерение ще се реализира на етапи.

Като първи етап се предвижда одобряване на плана за застрояване и частичното изменение на плана за регулация през периода август - октомври 2014г.

Като втори етап се предвижда изграждането на хотелската част в УПИ III – в периода 2014-2015г.

Като трети етап на строителство се предвижда изграждането на предвидената застроявка в УПИ IV и ресторанта в УПИ III

Обектът се предвижда да се експлоатира целогодишно, като се очаква по-голям процент посетители през лятно-есенния период – месеците юни, юли, август и септември.

Очаква се да се експлоатира за максимално дълъг период – в рамките на експлоатационната годност на строителните материали, след което ще се обнови и реновира.

#### **9. Предлагани методи за строителство**

Строителството ще е монолитно – скелетно-гредова конструктивна система от стоманобетонни колони, греди. Покривите ще са скатни – дървена конструкция, с покритие керемиди. Стените ще са тухлена зидария на варо-циментова fuga. Подовата настилка и облицовките по стени и тавани ще са съобразно предназначението на помещенията. За мокрите стомано-бетонни работи ще се използва бетоновоз, останалите строителни дейности ще се изпълняват ръчно

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

С промяна предназначението на имота и изграждането на обществено-обслужващи обекти се очаква нарастване на потреблението за ел. енергия и вода, като се очаква да достигне до 75 kW електроенергия и около 20 м<sup>3</sup>/ч питейна вода за всеки от новообособените урегулирани поземлени имота, което ще бъде разписано в договори с експлоатационните дружества.

Новото потребление ще се поеме от съществуващите отклонения от електроснабдителната и водоснабдителната мрежи на населеното място.

В рамките на имотите по проект ВиК ще се монтират локални съоръжения за предварително пречистване на отпадните води от кухненския тракт и от басейна – до битови показатели.

#### **11. Отпадъци, които се очаква да се генерират – видове (с код и наименование), количества и начин на третиране**

По време на изграждане на обекта се очаква генериране на строителни отпадъци. Те ще се складират на площадката в имота и ще се използват максимално за повторно оползотворяване в обратни насипи при основите и направата на мероприятията по вертикалната планировка в имота.

По време на експлоатацията се очаква да се генерират отпадъци от битов характер, които ще се депонират в уличните контейнери и ще се извозват чрез общинската система за сметоизвозване.

По време на строителството и експлоатацията се предвижда водовземане за питейни, промишлени и други нужди - чрез съществуващи съоръжения на обществено водоснабдяване, необходими количества - до 5 м<sup>3</sup>/денонощие, като бъде осигурено 20 l/s водоподаване за пожарогасене.

Отпадъчните води ще са предимно от битов характер.

Построяването на обекта не е свързано с изменение на водните течения, наноси и обезводнявания на терени в резултат на водоземания, корекции на реки и хидротехнически съоръжения и др.

#### **12. Информация за разгледани мерки за намаляване на отрицателните въздействия върху околната среда**

От предвидените дейности не се очаква повишаване на шумовите нива, замърсеността на въздуха и подпочвените води в района.

#### **13. Други дейности, свързани с инвестиционното предложение (например добив на строителни материали, нов водопровод, добив или пренасяне на енергия, жилищно строителство, третиране на отпадъчните води)**

Не се предвиждат други дейности като добив на строителни материали, нов водопровод, добив или пренасяне на енергия, жилищно строителство, третиране на отпадъчните води

#### **14. Необходимост от други разрешителни, свързани с инвестиционното предложение**

Разрешение за строеж, удостоверение за ползване, санитарни разрешителни.

### 15. Замърсяване и дискомфорт на околната среда

В резултат на дейността не се очакват замърсяване и дискомфорт на прилежащата околна среда. За извеждането на парите и праха от кухненските помещения ще се изпълни принудителна вентилация с пречистване и прахозадържане.

Замърсяване на околната среда не се очаква.

### 16. Риск от инциденти

Предвид естеството на предвидените дейности, технологичното оборудване, организацията на обслужване и разположението на отделните звена, ще се получават незначителни вредности и опасности.

Опасност представляват движещите се автомобили.

Опасност от нараняване съществува при работа с някои машини

Ел. задвижваните машини са механично обезопасени, като въртящите им се части са покрити с предпазни капаци.

Машините са електро обезопасени чрез зануляване и заземяване, а ел. инсталацията е с противовлажно изпълнение;

Оборудването на кухненските помещения ще бъде проектирано така, че да са осигурени достатъчни разстояния между уредите и елементите на сградата така, че да се осигурят нормални и безопасни условия за работа, поддръжка и ремонт на същите;

За заостряне вниманието на обслужващия персонал по съответните места и при ел. таблата в помещенията ще бъдат поставени табелки с надписи и знаци за електро и механична опасност.

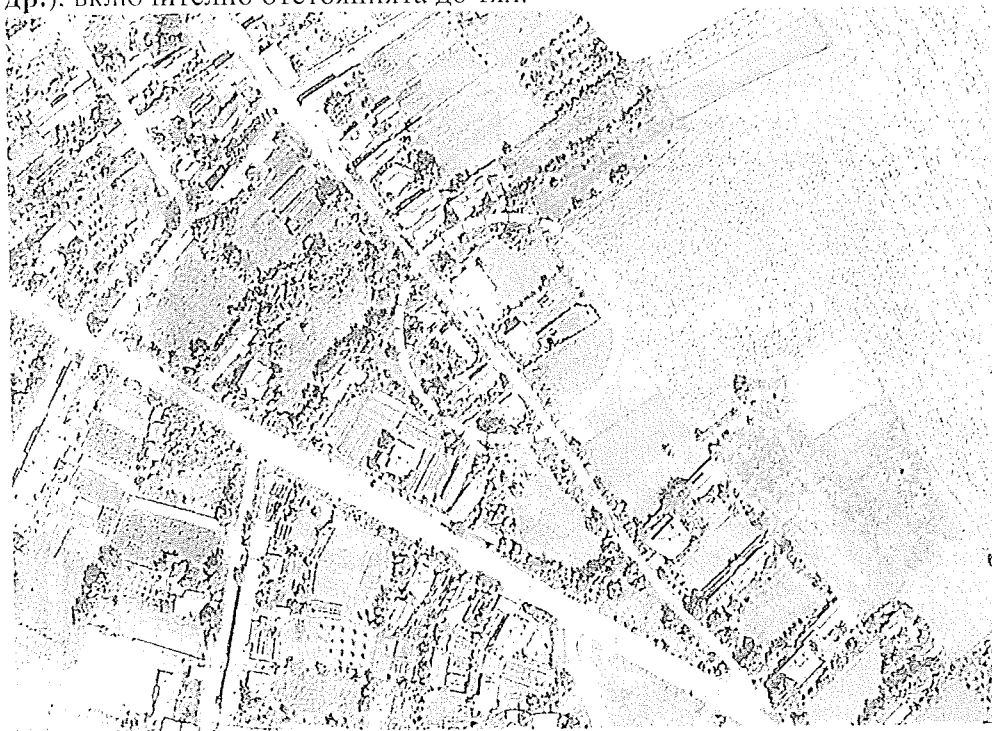
В помещенията е осигурено естествено и изкуствено осветление.

Предвидени са санитарно-битови помещения.

Отоплението се предвижда да е чрез електричество, поради което излъчването на вредни емисии във въздуха не се очаква.

## III. Местоположение на инвестиционното предложение

1. 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 (**училища, болници, жилищни сгради и др.**) включително отстоянията до тях.



**2. Съществуващите ползватели на земи и приспособяването им към площадката или трасето на обекта на инвестиционното предложение и бъдещи планирани ползватели на земи, включително и описание на съседните прилежащи терени и дейности, които се извършват в тях**

Прилежащата територия е благоустроена, с изградени улици от всички страни.

Териториите на север, северозапад и североизток от имота са частна собственост, с изградена жилищна застройка

На юг от имота има имот за складови дейности

На югоизток от имота е обществена зона - за озеленяване

**3. Зониране или земеползване съобразно одобрени планове**

Прилежащите поземлени имоти на север северозапад и североизток са в зона за ниско жилищно застрояване.

На юг от имота зоната е предимно производствена.

На югоизток площадката граничи със зона за озеленяване.

**4. 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.**

Площадката не е в близост и не граничи с чувствителни територии, уязвими, защитени зони, санитарно-охранителни зони около водоизточници и съоръженията за питейно-битово водоснабдяване и около водоизточниците на минерални води, използвани за лечебни, профилактични, питейни и хигиенни нужди и др.;

**4а. Качеството и регенеративната способност на природните ресурси**

Общественото водоснабдяване е с водоизточник язовир „Йовковци” и е с високо качество на питейната вода.

**5. Подробна информация за всички разгледани алтернативи за местоположение**

**IV. Характеристики на потенциалното въздействие (кратко описание на възможните въздействия вследствие на реализацията на инвестиционното предложение):**

– Въздействие върху отпадъчните води- Не се очаква вредно въздействие. Обектът ще се изгради е с разделна канализация

- за битови отпадни води от персонала;

- за производствени отпадни води от кухненските помещения и

Първия поток се заустват в уличната канализационна система. Той е с нормалната замърсеност за този вид води и не се нуждае от пречистване.

Вторият поток (от кухненските отпадни води) може да бъде замърсен с мазнини и миещи препарати. За контролиране на отпадните води преди заустването в градската канализация е предвиден маслоуловител и събирателно-неутрализираща шахта с обем 1 м<sup>3</sup> за постигане на показатели определени в Наредба № 7/ 14.11.2000г за условията и реда за заустване на производствени отпадъчни води в канализационните системи на населените места. Показателят, който трябва да се следи по тази наредба е рН – да бъде над 6,5.

– Въздействие върху атмосферния въздух- не се очакват вредни емисии.

– Управление на отпадъците: Очакват се отпадъци от битов характер, които ще се събират отделно в кошчета с полиетиленови торби, откъдето в края на работния ден ще се изхвърлят в съответните контейнери за отпадъци. Извозването им ще се извършва от външна фирма, с която е сключен договор.

- Въздействие върху почвите – вследствие дейността не се очакват замърсявания на почвите.

**1. Въздействие върху хората и тяхното здраве, земеползването, материалните активи, атмосферния въздух, атмосферата, водите, почвата, земните недра, ландшафта, природните обекти, минералното разнообразие, биологичното разнообразие и неговите елементи и защитените територии на единични и групови недвижими културни ценности, както и очакваното въздействие от естествени и антропогенни вещества и процеси, различните видове отпадъци и техните местонахождения, рисковите енергийни източници - шумове, вибрации, радиации, както и някои генетично модифицирани организми**  
Няма да има рисково въздействие върху хората.

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

Инвестиционното предложение попада в защитена зона от Natura 2000 BG 0000610 „Река Янтра“ за опазване на природни местообитания и дива флора и фауна по чл.6, ал.1, т.1 и 2 от закона за биологичното разнообразие, включена в списъка на защитени зони, приет с Решение на Министерски съвет № 122 / 02.03.2007г. на министъра на околната среда и водите по чл. 19 .. ал.1 от Закона за биологичното разнообразие.

Не засяга територии за опазване обектите на културното наследство.

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

Не се предвижда отрицателно въздействие.

В сравнение на предишната функция на територията – „петролна база“, изграждането на обекти за обществено обслужване със съпътстващото богато озеленяване на околното пространство ще окаже дълготрайно положително въздействие върху околната среда.

**4. Обхват на въздействието - географски район; засегнато население; населени места (наименование, вид - град, село, курортно селище, брой жители и др.)**

Прилежащата на площадката територия е източната зона от гр. Полски Тръмбеш. Поради липса на отрицателно въздействие – няма обхват.

**5. Вероятност на поява на въздействието**

Няма вероятност за поява на отрицателно въздействие.

**6. Продължителност, честота и обратимост на въздействието**

Не се предвижда.

**7. Мерки, които е необходимо да се включат в инвестиционното предложение, свързани с предотвратяване, намаляване или компенсиране на значителните отрицателни въздействия върху околната среда и човешкото здраве**

Не са необходими.

**8. Трансграничен характер на въздействията**

Инвестиционното предложение няма трансграничен характер.