

Информация за преценяване на необходимостта от ОВОС

За инвестиционно предложение: „Изграждане на хотел, жилищно строителство и сондажен кладенец в поземлени имоти с идентификатори 02676.28.53, 02676.28.51, 02676.28.52, в местност „Карантията“ по одобрени кадастрална карта и кадастрални регистри на гр. Банско, община Банско, обл. Благоевград“

1. Информация за контакт с възложителя:

Константин Георгиев Обецанов

Атанас Костадинов Ангелинин

Елена Костадинова Ангелинина

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

Константин Георгиев Обецанов, гр. Банско, общ. Банско, обл. Благоевград, българско

Атанас Костадинов Ангелинин, гр. Банско, общ. Банско, обл. Благоевград, българско

Елена Костадинова Ангелинина, гр. Банско, общ. Банско, обл. Благоевград, българско

3. Пълен пощенски адрес.

Константин Георгиев Обецанов, гр. Банско, общ. Банско, обл. Благоевград, ул. „Сливница“ № 3

Атанас Костадинов Ангелинин, гр. Банско, общ. Банско, обл. Благоевград, ул. „Радон Тодев“ № 15

Елена Костадинова Ангелинина, гр. Банско, общ. Банско, обл. Благоевград, ул. „Радон Тодев“ № 15

4. Телефон, факс и e-mail.

5. Лице за контакти: пълномощник г-жа Загорка Иванова, гр. Благоевград, ул. „Цар Иван Шишман“ № 18, тел.: 0897972714

6. Резюме на инвестиционното предложение:

За инвестиционното предложение „Хотел и жилищно строителство в имот № 028040 в местността „Карантията“ , землище на гр. Банско, общ. Банско, обл. Благоевград“ с възложител Йордан Георгиев Делчев е проведена процедура по преценяване на необходимостта от оценка на въздействието на околната среда (ОВОС), приключила с решение № БД-78-ПР/2007 г. на директора на РИОСВ – Благоевград. Същото е загубило правно действие поради липса на издаден административен акт по реда на Закона за устройство на територията в срока по чл. 93, ал. 8 от ЗООС за разрешаване/одобряване на инвестиционното предложение.

С настоящето инвестиционното предложение се предвижда изграждане на хотел, жилищно строителство и сондажен кладенец в поземлени имоти с идентификатори 02676.28.53, 02676.28.51, 02676.28.52, в местност „Карантията“ по одобрени кадастрална карта и кадастрални регистри на гр. Банско, община Банско, обл. Благоевград. Общата площ на горечитираните имоти е 3.710 дка. Ще бъде изградена четириетажна сграда със застроена площ от 1113 кв. м., като половината ще се обособи за хотел с капацитет около 60 легла, към който ще има ресторант с около 50 места, лоби бар и СПА център. Другата половина на сградата ще бъде за жилищно строителство – апартаментен комплекс. Предвижда се открит и подземен паркинги, всеки с около 20 паркоместа.

За осигуряване на необходимите водни количества за бъдещия обект в размер на 120л/час се предвижда изграждане на сондажен кладенец с дълбочина 20 м. Битовите отпадъчни води ще се отвеждат във водоплътна изгребна яма.

Електрозахранването ще се осъществи чрез изграждане на трафопост, като се измести преминаващия през източната част на имота ел. провод.

7. Характеристики на инвестиционното предложение:

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

Предвижда се изграждане на четириетажна масивна сграда, сондажен кладенец и открит паркинг с около 20 паркоместа. Застроената площ на сградата ще е 1113 кв. м. Площа за паркоместата е около 80 кв. м. и за сондажния кладенец 4 кв. м.

С реализиране на инвестиционното предложени ще се задоволят нуждите на туристите, които посещават гр. Банско, както и нуждите от жилища.

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

Не ни е известно до има връзка и кумулиране с други съществуващи и/или одобрени инвестиционни предложения;

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

По време на строителството се предвижда използване на вода, пясък, чакъл, филц и дървен материал.

По време на експлоатацията ще се ползва вада от предвидения за изграждане собствен сондажен кладенец.

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

По време на строителството ще се генерират строителни отпадъци. По време на експлоатацията на обекта ще се генерират битови отпадъци. Управлението на генерираните отпадъци ще се извършва съгласно изискванията на Закона за управление на отпадъците и подзаконовите нормативни актове към него.

На обекта ще се образуват битови отпадъчни води. Предвидено е тяхното заустване да става във водоплътна изгребна яма , без приливник . С цел изпълнението на чл.127, ал. 1 и 2 от Закона за водите ще бъде сключен договор с лицензиран „ВиК“ оператор за периодично почистване на изгребната яма.

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

Реализацията на инвестиционното намерение няма да доведе до замърсяване и вредно въздействие върху околната среда.

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

На обекта няма да бъдат налични опасни химични вещества от приложение № 1 към Наредбата за предотвратяване на големи аварии и ограничаване на последствията от тях . В близост до обекта, предмет на инвестиционното намерение няма разположени предприятия/съоръжения класифицирани с висок или нисък рисков потенциал.

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.

Съгласно § 1, т. 12 от допълнителните разпоредби на Закона за здравето, "Факторите на жизнената среда" са:

- а) води, предназначени за питейно-битови нужди;
- б) води, предназначени за къпане;
- в) минерални води, предназначени за пиене или за използване за профилактични, лечебни или за хигиенни нужди;
- г) шум и вибрации в жилищни, обществени сгради и урбанизирани територии;
- д) йонизиращи лъчения в жилищните, производствените и обществените сгради;
- е) (изм. - ДВ, бр. 41 от 2009 г., в сила от 2.06.2009 г.) нейонизиращи лъчения в жилищните, производствените, обществените сгради и урбанизираните територии;
- ж) химични фактори и биологични агенти в обектите с обществено предназначение;
- з) курортни ресурси;
- и) въздух.

При извършване на строителните дейности е възможно през ограничен период от времето -20-30 минути да има еквивалентни нива на шум до 60-70 dB. Строителните дейности е предвидено да се извършат само през деня.

С реализацията на инвестиционното намерение не се очаква да се нарушат нито един от горните фактори.

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

Имота се намира в в землището на гр. Банско, м. „Карантията“, общ. Банско обл. Благоевград в поземлени имоти с идентификатори 02676.28.53, 02676.28.51, 02676.28.52, представляващи бивш имот с идентификатор 02676.28.40 по КВС за землището на гр. Банско. Имота е с обща площ от 3710 кв. м., а застроената площ ще бъде 1113 кв.м. , поради което няма необходимост от допълнителни площи за временни дейности по време на строителството.

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.

С настоящето инвестиционното предложение се предвижда изграждане на хотел, жилищно строителство и сондажен кладенец в поземлени имоти с

идентификатори 02676.28.53, 02676.28.51, 02676.28.52, в местност „Карантията“ по одобрени кадастрална карта и кадастрални регистри на гр. Банско, община Банско, обл. Благоевград. Общата площ на горечитираните имоти е 3.710 дка. Ще бъде изградена четириетажна сграда със застроена площ от 1113 кв. м., като половината ще се обособи за хотел с капацитет около 60 легла, към който ще има ресторант с около 50 места, лоби бар и СПА център. Другата половина на сградата ще бъде за жилищно строителство – апартаментен комплекс. Предвижда се открит и подземен паркинги, всеки с около 20 паркоместа. Водоснабдяването ще се осъществи посредством изграждане на сондажен кладенец, който ще осигурява 120 л/час вода. Предвижданата дълбочина на сондажния кладенец е 20 м. Битовите отпадъчни води ще се отвеждат във водоплътна изгребна яма.

Електрозахранването ще се осъществи чрез изграждане на трафопост, като се измести преминаващия през източната част на имота ел. провод.

На обекта няма да бъдат налични опасни химични вещества включително на съоръжения, в които се очаква да са налични опасни вещества от приложение № 3 към ЗООС. В близост до обекта, предмет на инвестиционното намерение няма разположени предприятия/съоръжения класифицирани с висок или нисък рисков потенциал

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

Не се налага промяна на съществуващата или нова пътна инфраструктура. Подхода към имота се осигурява от съществуващ четвъртокласен път.

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

Инвестиционното предложение е за строителство. Строителството се предвижда да се извърши на един етап.

Дейностите, които се предвижда да се реализират са:

- Изготвяне на Подобен устройствен план за имота;
- Изготвяне на работни проекти;
- Одобряване от ОЕСУТ при община Банско;
- Издаване на строително разрешение;
- Извършване на строителните работи;
- Експлоатация;

Тези дейности, които трябва да се осъществят на площадката се предвижда да се изпълнят в рамките на около две години.

Организацията на дейностите по време на строителството е свързано с обособяване на площадка за временни дейност на самия имот, което ще гарантира опазването на останалата част от имота и съседните земи и почви.

По време на експлоатацията на обекта съседните земи и почви не са застрашени от замърсяване.

Поради продължителността на действие на инвестиционното предложение възложителят не е предвидил фази на закриване, възстановяване и последващо използване.

6. Предлагани методи за строителство.

Монолитно строителство, като изпълнението на строителните работи ще бъдат изпълнявани ръчно и механизирани.

7. Доказване на необходимостта от инвестиционното предложение.

Имотът, на който се предвижда да се изгради обекта е собственост на възложителите.

Имотът е с предназначение за изграждане на хотел и жилищно строителство.

Град Банско е известен със своята история, традиции, култура. С всичко онова, което посетителят намира – старинна архитектура, героична история, автентичен фолклор, вековна култура, съхранени традиции и обичаи, специфична кухня, невероятен хумор и богата словесност.

Близо до града започва националният парк Пирин. През Банско протича река Глазне. Климатът е планински и позволява задържането на снежната покривка от декември до април, а алпийският характер на Пирин планина обезпечават отлични условия за професионален и любителски ски-спорт.

Местоположението на имота благоприятства за реализацията на инвестиционното предложение – изграждането на хотел и жилища.

Освен това осъществяването на инвестиционното намерение ще има и положителен социално-икономически ефект върху местното население – осигуряване на нови работни места и ще се увеличат приходите за общината.

Условията за реализацията на намерението са благоприятни, тъй като върху площадката няма разположена дървесната растителност. Тревната растителност е

представена предимно от широко разпространени видове, т.е. няма да се наложи унищожаване на местообитания.

Дейността, която се предвижда да се осъществява в имота не влиза в конфликт с ползването на съседните имоти.

Реализацията на инвестиционното предложение не е свързано с оказване на отрицателно въздействие на други дейности и съседни имоти.

8. План, карти и снимки, показващи границите на инвестиционното предложение, даващи информация за физическите, природните и антропогенните характеристики, както и за разположените в близост елементи от Националната екологична мрежа и най-близко разположените обекти, подлежащи на здравна защита, и отстоянията до тях.

В приложенията към искането за преценяване на необходимостта от ОВОС е приложена схема на разстоянието от имот с идентификатор 02676.28.53, 02676.28.51 и 02676.28.52, предишен имот - 02676.28.40 до зоната с обекти, подлежащи на здравна защита. В близост няма разположени елементи от Националната екологична мрежа.

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

Имотите, съгласно ОУП попадат в устрайствена зона „ОК“ и са частна собственост.

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.

Имотите не попадат в близост до 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. Най-близко са разположени следните защитени зони, чийто граници се припокриват изцяло: защитена зона BG0000209 „Пирин“, включена в списъка от защитени зони, приет с Решение № 122/02.03.2007 г. на Министерски съвет (ДВ, бр.21 от 2007 г., изм. и доп.) и защитена зона BG0000209 „Пирин“, обявена със Заповед № РД-828/16.03.2010 г. на министъра на околната среда и водите (ДВ, бр.28 от 2010 г.)

Съгласно писмо Изх. № П-01-265(1)/13.07.2018 г. на Басейнова дирекция „Западнобеломорски район“ имоти с идентификатори 02676.28.53, 02676.28.51, 02676.28.52, в местност „Карантията“ по одобрени кадастрална карта и кадастрални

регистри на гр. Банско, община Банско, обл. Благоевград попадат в границите на зони за защита на водите по чл. 119а от Закона за водите, а именно: - по чл.119а, ал.1, т.1 – подземно водно тяло с код BG000000Q008 „Порови води в кватернер Разлог“. Същите имоти не попадат в определени и/или в процедура санитарно – охранителни зони около водоизточници за питейно-битово водоснабдяване и/или минерални води по смисъла на чл. 119, ал. 4 от Закона за водите.

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

Ще се изгради сондажен кладенец, като водите ще се ползват за битови нужди. Премества се подземно преместване на ел. провода и изграждане на собствен трафопост. Строителството ще е за смесен тип сграда- хотел и жилищна част.

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

Издаване на разрешение за строеж;

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;

Площадката, обект на настоящето инвестиционното предложение са поземлени имоти с идентификатори 02676.28.53, 02676.28.51, 02676.28.52, в местност „Карантията“ по одобрени кадастрална карта и кадастрални регистри на гр. Банско, община Банско, обл. Благоевград. Общата площ на горечитираните имоти е 3.710 дка.

Имота, съгласно ОУП попада в устрayствена зона „ОК“

2. мочурища, крайречни области, речни устия;

С инвестиционното намерение няма да бъдат засегнати мочурища, крайречни области, речни устия, тъй като няма такива в близост до него.

3. крайбрежни зони и морска околна среда;

В близост до инвестиционното предложение няма крайбрежни зони и морска околна среда

4. планински и горски райони;

Инвестиционното предложение съгласно ОУП попада в устрayствена зона „ОК“

5. защитени със закон територии;

Най- близко са разположени следните защитени зони, чийто граници се припокриват изцяло: защитена зона BG0000209“Пирин“, включена в списъка от защитени зони, приет с Решение № 122/02.03.2007 г. на Министерски съвет (ДВ, бр.21 от 2007 г., изм. и доп.) и защитена зона BG0000209 „Пирин“, обявена със Заповед № РД-828/16.03.2010 г. на министъра на околната среда и водите)ДВ, бр.28 от 2010 г.)

6. засегнати елементи от Националната екологична мрежа;

С инвестиционното предложение няма да бъдат засегнати елементи от Националната екологична мрежа

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

С инвестиционното предложение няма да бъде засегнат ландшафт и обекти с историческа, културна или археологическа стойност

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

С инвестиционното предложение няма да бъдат засегнати територии и/или зони и обекти със специфичен санитарен статут или подлежащи на здравна защита. Това е видно от писмо № П-01-265(1)/13.07.2018 г. на Басейнова дирекция „Западнобеломорски район“ в което се казва, че имоти с идентификатори 02676.28.53, 02676.28.51, 02676.28.52, в местност „Карантията“ по одобрени кадастрална карта и кадастрални регистри на гр. Банско, община Банско, обл. Благоевград не попадат в определени и/или в процедура санитарно – охранителни зони около водоизточници за питейно-битово водоснабдяване и/или минерални води по смисъла на чл. 119, ал. 4 от Закона за водите.

Съгласно представена схема на разстоянието от имоти с идентификатори 02676.28.53, 02676.28.51 и 02676.28.52, предишен имот - 02676.28.40 до зоната с обекти, подлежащи на здравна защита също е видно , че няма да бъдат засегнати такива обекти.

9. 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:

По време на строителството се очакват минимални количества от емисии на вредни вещества, които ще се отделят главно от превозните средства доставящи строителни материали и при изкопните работи –имисии от прах. При експлоатацията на обекта не се очаква отделяне на вредни вещества, поради характера на дейността.

За отопление на бъдещия обект ще се ползва електроенергия.

По време на строителството ще се генерират строителни отпадъци. По време на експлоатацията на обекта ще се генерират битови отпадъци. Управлението на генерираните отпадъци ще се извършва съгласно изискванията на Закона за управление на отпадъците и подзаконовите нормативни актове към него.

В предвид дейността на обекта, който е предмет на инвестиционното предложение не се очакват значителни последици за околната среда.

10. 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.

От реализиране на инвестиционното предложение не се очаква негативно 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.

По време на строителството ще се обособят площадки за временни дейност в самия имот, което ще гарантира опазването на останалата част от имота и съседните земи и почви.

При извършване на строителните дейности е възможно през ограничен период от времето -20-30 минути да има еквивалентни нива на шум до 60-70 dB. Строителните дейности е предвидено да се извършат само през деня.

Битовите отпадъчни води ще се заустват във водоупътна изгребна яма до изграждане на канализационна система от „В и К“ ЕООД. С цел изпълнението на чл.127, ал. 1 и 2 от Закона за водите ще бъде сключен договор с лицензиран „ВиК“ оператор за периодично почистване на изгребната яма.

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

С инвестиционното предложение няма да се въздейства върху елементи от Националната екологична мрежа, включително на разположените в близост до инвестиционното предложение защитена зона BG0000209 „Пирин“, включена в списъка от защитени зони, приет с Решение № 122/02.03.2007 г. на Министерски съвет (ДВ, бр.21 от 2007 г., изм. и доп.) и защитена зона BG0000209 „Пирин“, обявена със Заповед № РД-828/16.03.2010 г. на министъра на околната среда и водите (ДВ, бр.28 от 2010 г.)

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

Инвестиционното предложение не е свързано с употреба и съхранение на опасни вещества, което би довело до риск от големи аварии и/или бедствия.

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

Не се очаква отрицателно въздействие от реализацията на инвестиционното предложение. Най-общо, въздействието върху компонентите на околната среда може да се оцени предварително като локално, с ограничен характер, без кумулативно действие. Не се засягат населени места или обекти, подлежащи на здравна защита. Реализацията на намерението няма да предизвика съществена и негативна промяна.

14. 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.).

С инвестиционното предложение няма да бъдат засегнати населени места, няма да бъде засегнато населението, обхвата на въздействие ще бъде в рамките на имота.

15. Вероятност, интензивност, комплексност на въздействието.

Инвестиционното предложение няма вероятност да въздейства върху околната среда и населението.

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

С инвестиционното предложение не се очаква настъпване на въздействие върху околната среда и населението, а от там и продължителност и обратимост на въздействието.

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

Не се очакват комбинирани въздействия.

18. Възможността за ефективно намаляване на въздействията.

При спазване изискванията на ЗООС и подзаконовите нормативни актове към него ще се намали ефективно всяко въздействие върху околната среда.

19. Трансграничен характер на въздействието.

Не се очаква трансгранично въздействие от реализиране на инвестиционното предложение.


20. 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.

20.1 Заустването на битовите отпадъчни води да се изпълни във водоплътна изгребна яма до изграждане на канализационна система от „В и К“ ЕООД. С цел изпълнението на чл.127, ал. 1 и 2 от Закона за водите ще бъде сключен договор с лицензиран „ВиК“ оператор за периодично почистване на изгребната яма.

20.2 Всички отпадъци, които ще се образуват по време на строителството и експлоатацията на инвестиционното предложение да се управляват съгласно изискванията на Закона за управление на отпадъците и подзаконовите нормативни актове към него.

21. Обществен интерес към инвестиционното предложение.

Инвеститорът е уведомил писмено за своето инвестиционно предложение кмета на община Банско и засегнатото население, като информацията съдържа тази, посочена в чл. 4, ал. 2 от Наредбата за извършване на оценка за извършване на въздействие върху околната среда (ОВОС).


1 Авг. 3. 2020 г.