

ДО
ДИРЕКТОРА НА РИОСВ-БЛАГОЕВГРАД

И С К А Н Е

за преценяване на необходимостта от извършване на оценка на въздействието върху
околната среда (ОВОС)

от „КПАРК ИНВЕСТ“ ЕООД, ЕИК208598797,

представявано от Петър Георгиев Петров – пълномощник, 0887507323,

p.g.petrov@liberolawyers.com

(име, адрес и телефон за контакт)

Пълен пощенски адрес: гр. Плевен, ул. „Ангел Кънчев“ №24, вх.А

Телефон, факс и ел. поща (e-mail): 0887507323, p.g.petrov@liberolawyers.com

Управител на фирмата-възложител: Киприела Кехайова

Лице за контакти: адв. Петър Петров – пълномощник

УВАЖАЕМА Г-ЖО ДИРЕКТОР,

Моля да ми бъде издадено решение за преценяване на необходимостта от извършване на ОВОС за инвестиционно предложение:

**Изграждане на ваканционни апартаменти в поземлен имот 02676.11.99, м.
„Грамадето“ по КК на гр. Банско.**

(посочва се характерът на инвестиционното предложение, в т.ч. дали е за ново инвестиционно предложение и/или за разширение или изменение на инвестиционно предложение съгласно приложение № 1 или приложение № 2 към ЗООС)

Прилагам:

1. Информацията по приложение № 2 към чл. 6 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка на въздействието върху околната среда - един екземпляр на хартиен носител и един екземпляр на електронен носител.
2. Информация за датата и начина на заплащане на дължимата такса по Тарифата.
 - ☐ Желая решението да бъде издадено в електронна форма и изпратено на посочения адрес на електронна поща.
 - ☐ Желая да получавам електронна кореспонденция във връзка с предоставяната услуга на посочения от мен адрес на електронна поща.
 - ☐ Желая решението да бъде получено чрез лицензиран пощенски оператор.

Дата:

Уведомител:
(подпис)

PETAR
GEORGI
EV
PETROV

Digitally signed
by PETAR
GEORGIEV
PETROV
Date: 2026.07.08
11:04:19 +03'00'

Приложение № 2 към чл. 6

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

ИНФОРМАЦИЯ **за преценяване на необходимостта от ОВОС** **на инвестиционно предложение за изграждане на ваканционни** **апартаменти в поземлен имот 02676.11.99, м. „Грамадето“ по КК на гр.** **Банско**

I. Информация за контакт с възложителя:

1.1 Възложител: „КПАРК ИНВЕСТ“ ЕООД, ЕИК208598797,

1.2 Пълен адрес на седалището на оператора: гр. Плевен, ул. „Ангел Кънчев“ №24, вх.А

1.3 Адрес за кореспонденция (ако е различен от този по т. 1.3)-гр. София-1142, Столична община, район „Средец“, ул. „Любен Каравелов“ № 4, ет.4, ап.11

1.4 тел./факс, електронна поща на оператора: 0887507323, p.g.petrov@liberolawyers.com

II. Резюме на инвестиционното предложение:

1. Характеристики на инвестиционното предложение:

По своя характер, инвестиционното предложение представлява ново строителство на ваканционни апартаменти в многофамилна жилищна сграда, разположена в поземлен имот 02676.11.99, м. „Грамадето“ по КК на гр. Банско.

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

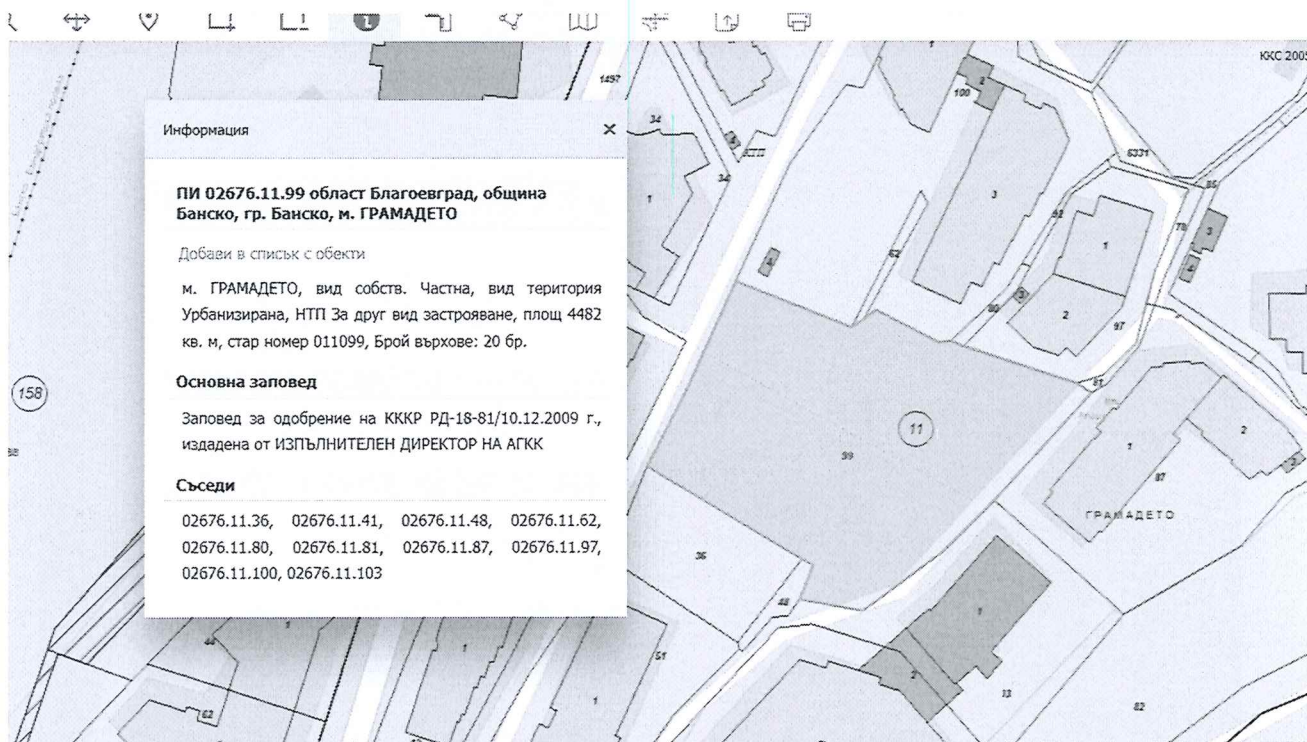
Инвестиционното предложение предвижда в имот с площ от 4482 кв.м., собственост на дружеството-инвеститор, да бъдат изградени ваканционен тип апартаменти. Сградата ще бъде на 4 етажа, разположена в площта, допустима с устройствените показатели на одобрения през 2006 год. ПУП-ПЗ и при спазване на ограничителните линии на застрояване от 3.0 метра от границите на имота.

Сградата ще бъде разделена на два входа с общ партерен етаж с площ от около 1535 кв.м., три типови етажи с площ от около 1675 кв.м всеки и подпокривен етаж с площ от около 800 кв.м.

Сутеренният етаж на сградата е обособен като подземен паркинг с паркоместа, към които ще има обособена и складова площ. Предвидена е възможност паркоместата да бъдат обособени като самостоятелни гаражни клетки с ролетни гаражни врати и леки преградни стени.

Достъпът до апартаментите ще се осъществява посредством асансьор, стълбищна клетка и разпределителен коридор на всеки етаж. Апартаментите ще бъдат проектирани на модулен принцип, позволяващ възможности за реорганизация или комбинация в зависимост от желанието на ползвателите. Предвижда се към дневния тракт на всеки апартамент да има

тераса с изглед към планината. В имота ще се обособи и двор, достъпен за всички обитатели на сградата. Предвижда се изграждане и на вътрешна пешеходна и алейна мрежа, както и обособени паркоместа (освен тези в подземния паркинг), предвидени за гости на комплекса.



Фиг.№1 Информация за ПИ, Източник: КАИС

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

За имот 02676.11.99, по КК на гр. Банско е налице ПУП-ПЗ, одобрен със Заповед №01-418/06.11.2006г., който е със зададено отреждане „за жилищно застрояване“ при показатели за застрояване: Плътност на застрояване – 50%, Кинт – 1,8, Озеленяване 50% и кота корниз до 13 м.

Съгласно скица №15-270883-23.02.2026г. на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, поземлен имот 02676.11.99 е с площ 4482 кв.м. с трайно предназначение на територията-урбанизирана и начин на трайно ползване – за друг вид застрояване. За поземления имот е издадено Решение, което е загубило правно действие и на основание изискванията на ЗОЗЗ и Правилника за прилагането му е необходимо провеждане на нова процедура по промяна предназначението на земята, в т.ч. и становище от компетентния орган по ЗОСС и ЗБР.

Инвестиционното предложение е и в пряка връзка с изготвеният и одобрен със Становище по Екологична оценка на РИОСВ-Благоевград (Становище №БД-01-03/2025) Подобен устройствен план – План за регулация и застрояване за селищни образувания „Гуровица“, „Свети Иван“, „Грамадето“, „Кошарината“, „Карантията“, „Средореко“, „Асаница“, „Герачини улици“, землище на гр. Банско



Предвид местоположението, възприетите устройствени параметри и начина на ползване на имота, предвиден в ИП, не се очаква проява на кумулативен ефект.

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

При изграждането на обекта ще се използват различни по вид суровини и материали, обособени в няколко групи според начина на производство им:

- естествени, които се получават при механично обработване на суровини от природата, при което се запазва техният състав, строеж и свойства;
- изкуствени, които се получават чрез топлинно, химическо или друг вид обработване, при което се променят строежът, съставът и свойствата на материалите.

Според предназначението, суровините и материалите биват:

- основни, които се използват за изграждане на носещите елементи на сградата, в т.ч. и готови конструктивни елементи; материалите, които ще бъдат използвани по време на строителството на този етап са дървен материал за кофраж, тухли, бетонови смеси, цимент, пясък, стомана, тръби, в т.ч. и за провеждане на инсталациите, шайби, кабели, керемиди и други;
- спомагателни, които предпазват конструкцията от вредни въздействия, подобряват експлоатационните качества и осигуряват безопасност (топлоизолация, хидроизолация, остъкляване, електрически инсталации, настилки и др.)
- местни храстови и дървесни видове ще се доставят по-рано, като засаждането ще предхожда окончателното завършване на строителните работи;
- тревни смеси за реализиране на озеленяването и благоустрояването на имота;
- плочи от естествени материали за изграждане на алейна мрежа.

По време на строителството ще се работи с готови строителни смеси и разтвори.

Видовете материали, които ще бъдат използвани от строителната и транспортна техника са различни горива и смазочни масла, чиито количества на този етап на проектиране не са определени.

Точните видове и количествени параметри на необходимите суровини и материали са предмет на работното проектиране чрез количествено-стойностна сметка.

Не се предвижда добив на необходимите за строителството суровини и материали. Всички необходими суровини и материали, които ще се ползват в процеса на строителство на обекта ще бъдат закупувани от фирми - производители и доставчици и в този смисъл в процеса на строителството и експлоатацията няма да се използват директно природни ресурси.

Фундирането е плитко, тоест не се очаква значимо въздействие върху земните недра.

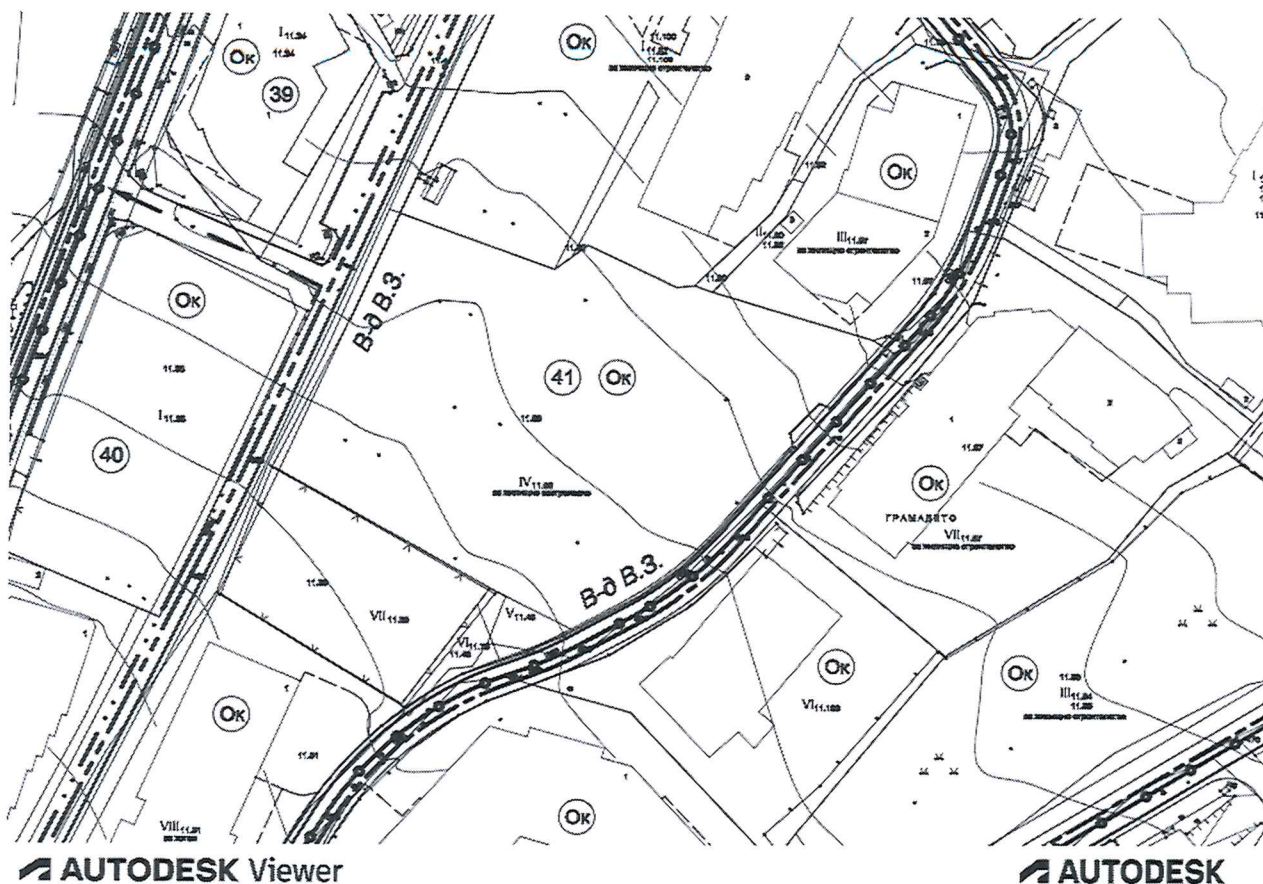
При експлоатацията ще се използва **вода за питейно-битови нужди**, като необходимото количество при приблизително 150 обитатели ще бъде около 18.75 куб.м/ден при водоснабдителна норма от 125 л/ч/ден.

Съгласно предвижданията на ПУП-ПРЗ за селищни образувания „Гуровица“, „Свети Иван“, „Грамадето“, „Кошерината“, „Карантията“, „Средореко“, „Асаница“, „Герачини улици“, водоснабдяването на СО „Грамадето“ се осъществява от напорен резервоар **висока зона**, разположен на кота 1150,00 m с работен обем 1700 m³ и резервоар **ниска зона**, разположен на кота 1119,50 m с работен обем 5000 m³. Имотите находящи се под разделителната линия на зоните определена в идейния проект ще се захранват от водопровод ниска зона по ул. „Найден Геров“. Всички урегулирани имоти над разделителната линия ще бъдат захранени с клонове от висока зона.

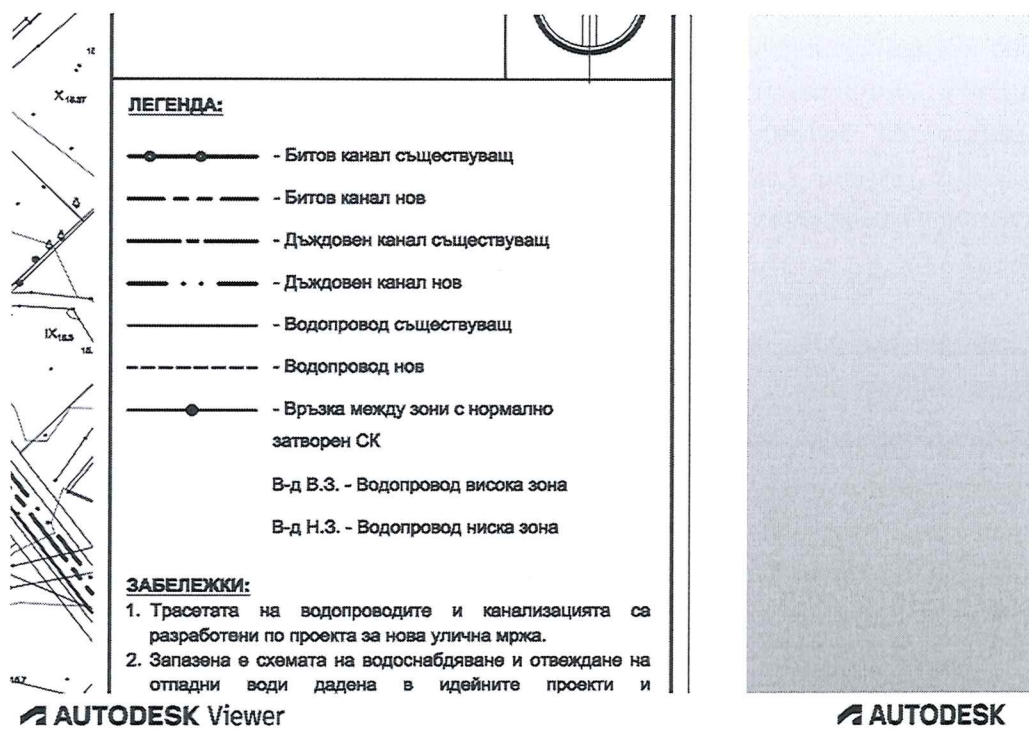
Водното количество за противопожарни нужди ще се определи в съответствие с изискванията на Наредба № I з – 1971 от 29.10.2009г. за строителнотехнически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар обнародвана – ДВ. бр.96 от 04.12.2009г., в сила от 04.06.2010 г., изм. и доп.

Реализацията на ИП се осъществява в урбанизирана среда, тоест не се ползва ресурса „плодородни земи и почви“ и/или „биологично разнообразие“.

PR_SO_BANSKO_VK_1.dwg.png



PR_SO_BANSKO_VK_1.dwg.png



Фиг.№3 Извадка от ПУП-ПРЗ за СО „Грамадето“, показващо наличната и проектна ВиК инфраструктура

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

По време на строителството ще се генерират:

а/ Почва и камъни - Код – 17 05 04; Предвижда се те да бъдат изцяло оползотворени, чрез влагането им като обратна засипка.

б/ Отпадъци от строителството – смеси от бетон, тухли, керемиди и др. подобни - Код – 17 01 07, които подлежат на оползотворяване; количеството им на етап „инвестиционно предложение” е трудно определяемо. При формиране на строителни отпадъци, които не могат да се оползотворят, ще бъде поискано от общината място на третирането/депонирането им.

в/ Смесени битови отпадъци - Код – 20 03 01; В периода на строителството на обекта се предвижда да работят средно по 7 души на ден в продължение на до две години. Като се вземе предвид нормата на натрупване, продължителността на работния ден и броя на работните дни в месеца, количеството на формираните смесени битови отпадъци се изчислява на около 480 кг. Те ще бъдат събирани в полиетиленови торби и изхвърляни в контейнерите за ТБО в гр. Банско, ежедневно, след приключване на работния ден.

По време на експлоатацията на обекта ще се генерират смесени битови отпадъци с код – 20 03 01. Събирането на битовите отпадъци ще се извършва в специализирани съдове, разположени на подходящи места в имота.

От реализацията на инвестиционното предложение ще се генерират **битови отпадъчни води**, с ясно изразена сезонност и с приблизително количество около 16,8 куб.м./ден при максимална заетост на сградата.

Съгласно предвижданията на ПУП-ПРЗ за селищни образувания „Гуровица“, „Свети Иван“, „Грамадето“, „Кошерината“, „Карантията“, „Средореко“, „Асаница“, „Герачини улици“, **отвеждането на битовите и дъждовните води** от СО „Грамадето” е посредством предвидените битови канализационни клонове да се довеждат до съществуваща градска канализация, изградена по ул. „Найден Геров” и от там - отвеждани за пречистване в ГПСОВ-Банско.

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

• **по време на строителството**

В резултат от работата на механизацията, строителната и транспортна техника се очаква повишаване съдържанието на прах в **атмосферния въздух** в сравнение със състоянието му преди започване на строителните работи. Предвид ветровата характеристика в тази част на града праховите емисии бързо ще се разнасят и концентрациите на прах в атмосферния въздух не се очаква да надвишат нормите.

Транспортните и строителни машини на обекта ще използват гориво, при чието изгаряне в атмосферния въздух ще постъпват димни газове, което ще доведе до повишаване съдържанието на въглеродни оксиди, азотни оксиди и въглеводороди спрямо периодите, в които машините не работят. Инвестиционното предложение предвижда съставлящите

дейности да се реализират в рамките на 18-24 месеца и в урбанизирана среда, при което въздействието се определя като краткосрочно, и управляемо и обратимо.

Строителната механизация е източник и на шум. Контролът, извършван на строителни площадки позволява да се направи заключението, че шумовите нива са по-високи в непосредствена близост до работещите машини. С отдалечаване от тях нивата на шум бързо спадат, поради което наднормен шумов фон може да се очаква само в границите на съответната работна площадка.

В периода на строителството може да се очаква известен шумов дискомфорт и запрашаване на въздуха като резултат от движението на строителна техника и транспортни средства към съответната част от строителна площадка. Като правило, строителните работи са ограничени като време и в този смисъл въздействието е времеви ограничено.

■ по време на експлоатацията

По време на експлоатацията на апартаментите не се очаква дискомфорт и вредно въздействие върху околната среда.

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

По време на строителството са възможни аварии на двигателите на строителните машини и изтичане на гориво от тях, при което е възможно замърсяване на почвите, но в ограничен периметър.

По време на експлоатацията, аварии са много малко вероятни, предимно при извънредни ситуации. Извънредни ситуации са всички природни стихийни бедствия и/или аварии, причинени от техническа неизправност на електрическата система на сградата, които създават предпоставки за застрашаване живота и здравето на хората и водещи до замърсяване на околната среда във всичките ѝ аспекти, а именно:

- Природни стихийни бедствия:
 - Зemetресения
 - Наводнения
 - Свлачища
 - Гръмотевични бури
 - Смерч и силни ветрове
 - Снежни виелици
- Технологични/промишлени аварии: пожари

Районът на гр. Банско не се отличава с повишена сеизмична активност. По време на проектирането и изграждането на обекта ще бъдат изпълнени всички нормативно изискуеми стандарти и мероприятия с цел предотвратяване и намаляване на щетите от земетресения.

Територията, на която се разполага сградата е достатъчно отдалечена от водни източници, които биха могли да предизвикат наводнение. Съгласно Становище на БДЗБР с изх.№П-01-260-1/16.06.2026г. имотът не попада в райони със значителен потенциален риск от наводнения по чл. 5 от Директивата за наводненията, които са утвърдени със Заповед № РД-

746/01.10.2013г. на министъра на околната среда и водите, съгласно чл.146 г, ал. 2 от Закона за водите. В ПУРН на ЗБР за БУ (Приложение 4. Програма от мерки) е разработена програма от мерки като предвидените мерки не противоречат на дейностите, предмет на плана.

В близост до площадката не са регистрирани свлачища.

По време на проектирането, изграждането и експлоатацията на обекта ще бъдат изпълнени всички изисквания на нормативната уредба за предотвратяване и намаляване последствията от природни стихийни бедствия.

Обобщено, не са налични предпоставки за риск от големи аварии и/или бедствия, свързани с инвестиционното предложение.

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 Допълнителни разпоредби на Закона за здравето /33/, "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) 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.

По-голямата част от изброените в Закона за здравето фактори (напр. водите за къпане и минералните води за пиене, профилактични, лечебни или хигиенни нужди, химични фактори и биологични агенти и др.) не са съотносими към разглежданото инвестиционно предложение.

Характерът на инвестиционното предложение **не предполага рискове за човешкото здраве** и неблагоприятно въздействие върху факторите на жизнената среда, още повече, че се касае за функция „обитаване“ и/или „отдых и туризъм“.

Видно от фиг.№4 по-долу, имотът е екраниран от всички посоки от сгради с идентичен начин на ползване – апартаменти и/или жилищни сгради, поради което **не се очаква каквото и да е въздействие върху обекти, подлежащи на здравна защита** по реда на §1, т.3 от Допълнителните разпоредби на Наредбата за ОВОС.

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

Инвестиционното предложение се разполага поземлен имот 02676.11.99, м. „Грамадето“ по КК на гр. Банско. Имотът е собственост на Възложителят - „КПАРК ИНВЕСТ“ ЕООД.

Съгласно скица №15-270883-23.02.2026г. на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, поземлен имот 02676.11.99 е с площ 4482 кв.м. с трайно предназначение на територията-урбанизирана и начин на трайно ползване – за друг вид застрояване.

Имотът, обект на настоящото ИП не се намира в близост и не засяга елементи на Националната екологична мрежа, защитени територии по смисъла на Закона за защитените

територии и защитени зони по смисъла на Закона за биологичното разнообразие. При експлоатацията на обекта не се очаква трансгранично въздействие.

Необходимата площ за временни дейности при изпълнение на строително-монтажните работи ще бъде определена в рамките на обекта от изпълнителя на строителните работи в съответствие с проекта за изпълнение и организация на строителството.

Строителната площадка ще бъде временна и ще е ситуирана в границите на терена, предмет на ИП. Дейностите на тази площадка са свързани с временно складиране на изкопаните земни маси за последващо използване при обратна засипка, места за доставени строителни материали и оборудване и др.

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 е за изграждане на ваканционни апартаменти. Предвидените изкопни работи са свързани с оформянето на фундаментите на сградата. Не се предвижда използването на взривни вещества при изкопните работи.

При строителството ще бъде използвана стандартна технология, която включва следните дейности:

- Транспортиране до площадката на оборудване и материали;
- изкопаване на основи на сградите;
- Изграждане на подземна и надземна част на сградния фонд.

По време на строителството ще се използва дизелово гориво за строителната механизация, което попада в т.34 Нефтепродукти и алтернативни горива на приложение №3 към ЗООС, но в количества далеч под праговете, определени в приложението. Същите няма да се съхраняват на площадката, механизацията ще зарежда на бензиностанции в града.

По време на експлоатацията на инвестиционното предложение няма да се използват опасни вещества описани в приложение №3 към ЗООС.

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

Не се предвижда промяна на съществуващата пътна инфраструктура. Транспортният достъп до имота, предмет на инвестиционно предложение, е осигурен от съществуващи улици източно и западно от имота и не се налага изграждане на нова пътна инфраструктура.

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

Реализирането на инвестиционното предложение обхваща четири основни етапа – проектиране, строителство, експлоатация, закриване.

Проектирането на инвестиционното предложение изисква изпълнението на проекта да премине през няколко последователни фази, както следва:

- инвестиционни и икономически анализи и оценки;
- проектиране;
- провеждане на процедури за одобряване по ЗУТ, ЗБР и ЗООС;
- издаване на разрешително за строеж.

Строителството е период, при който се извършват всички присъщи на този период дейности съгласно Плана за организация на строителството, както и на заложените в него срокове и процедури. Като правило, в периода на строителството съдържа три важни групи дейности:

- организиране на строителните работи;
- изпълнение на строителните и монтажни работи, съгласно техническата спецификация за изпълнение на СМР;
- приключване на строителната дейност с подписване на образец 15, окончателно почистване на строителната площадка, възстановяване в изискуемият вид.

Експлоатацията е период, с който се свързва с ползването на обекта. По правило, експлоатационния период на подобен вид сгради е минимум 80 години.

Закриването на обекта като правило е етап, в който експлоатацията се преустановява, сградният фонд се разрушава, техническата инфраструктура се демонтира, извършват се рекултивационни и възстановителни работи.

Етапният план за изпълнение на инвестиционното предложение съгласно предвижданията на инвеститора е както следва:

- Първи етап: прединвестиционни проучвания
- Втори етап: провеждане на процедура по ЗООС и ЗБР
- Трети етап: проектиране;
- Четвърти етап: издаване на разрешително за строеж;
- Пети етап: строителство
- Шести етап: процедура за получаване на разрешителни от компетентните органи за въвеждане в експлоатация на;
- Седми етап: експлоатация.

Предвижда се цялостното изпълнение на обекта да се извърши за 18-24 месеца, в които не са включени периодите за съгласуване.

Характерът на инвестиционните инициативи, предвидени в инвестиционното предложение не предполага дейности по последващо използване.

6. Предлагани методи за строителство.

Предвижда се инвестиционното предложение да бъде реализирано чрез прилагане на конструкции, материали, компоненти и оборудване от съответната най-нова продуктова гама и стандарти.

При строителството на обектите трябва да се спазват стриктно изискванията на Правилника за изпълнение на СМР, както и указанията на Авторския и на Строителния надзор.

В периметъра на строителната площадка ще се извършват земни, бетонови, кофражни, армировъчни и насипни дейности. Те ще се изпълняват механизирано с багери, товарачни машини, а където е необходимо и ръчно. Земните работи ще се извършват така, че по всяко време участъка да бъде отводнен и да не задържа дъждовни и други оттичащи се води.

Кофражни работи – състоят се от качествени платна от водоустойчив шперплат, метални пана, дървен материал – греди и дъски.

Бетонови работи – бетона използван за строителните конструкции на обектите е клас C8/10 и B20/35. Армировката се доставя готова от армировъчен цех на строителната площадка във вид на снопове от пръти.

Строителството ще бъде с използване на съвременни строителни материали и технологии. Няма да се използват материали с неблагоприятно въздействие върху околната среда и хората. Всички материали които ще се използват по време на строителството ще са сертифицирани съгласно националното законодателство.

7. Доказване на необходимостта от инвестиционното предложение.

Необходимостта от реализиране на инвестиционното предложение за изграждане на сграда с апартаменти в гр. Банско произтича от устойчивото развитие на населеното място като водещ национален и международен туристически център. През последните години градът отчита стабилен ръст на туристопотока както през зимния, така и през летния сезон, което създава трайна потребност от нови, модерни и функционални жилищни и ваканционни площи.

Изграждането на нова сграда с апартаменти в имот, който е урбанизиран, разположен в градска среда, без да засяга защитени зони и територии, ще допринесе за подобряване на качеството на жилищната инфраструктура, ще разшири възможностите за настаняване на туристи и сезонни посетители и ще отговори на нарастващото търсене на имоти за краткосрочно и дългосрочно обитаване.

Реализацията на инвестиционното предложение ще има и положителен икономически ефект чрез създаване на временна заетост в строителния сектор, стимулиране на свързаните услуги и увеличаване на приходите в местния бизнес. Проектът е съобразен с действащите устройствени планове, нормативни изисквания и специфичните характеристики на района, като предвижда изграждане на съвременна, естетически издържана и енергийно ефективна сграда, която да се впише хармонично в съществуващата градска среда.

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

Предвид характера на ИП – строителство на ваканционни апартаменти в жилищна сграда не се очаква въздействие върху територии, предмет на здравна защита. В радиус от 300 метри около имота няма наличие на детски ясли, градини, училища, болници или др. подобни обекти, подлежащи на здравна защита.

Съгласно информация от действащият ОУП на община Банско в близост до ПИ не са налични обекти от недвижимото културно наследство.

Инвестиционното предложение не засяга територии, защитени по реда на ЗБР и ЗЗТ. Най-близко разположената територия, предмет на защита е НП „Пирин“, разположена на около 220 метра югозападно от границите на имота (вж. долната фигура)



Фиг.№4 Отстояние до НП „Пирин“, изт. КАИС

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

Инвестиционното предложение се разполага в урбанизиран имот, собственост на инвеститора.

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.

Инвестиционното предложение се разполага в урбанизирана територия. Не се засягат чувствителни територии и зони, както и елементи на Националната екологична мрежа.

Съгласно писмо на Басейнова дирекция „Западнобеломорски район“ (изх.№П-01-260-1/16.06.2026г.) поземленият имот не попада в санитарно-охранителни зони по 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).

Инвестиционното предложение не предвижда добив на строителни или други материали. Не са необходими други дейности, свързани с инвестиционното предложение, освен изграждане на сградно канално и водопроводно отклонение към съществуващата ВиК мрежа.

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

При проектирането и изграждането на обекта ще бъде необходимо издаването на всички съгласувателни документи, свързани със строителството и експлоатацията на обекта, изисквани от българското законодателство.

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.

Съгласно скица №15-270883-23.02.2026г. на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, поземлен имот 02676.11.99 е с площ 4482 кв.м. с трайно предназначение на територията-урбанизирана и начин на трайно ползване – за друг вид застрояване.

Собственик и ползвател на имота е „КПАРК ИНВЕСТ“ ЕООД. Строителството на обекта не засяга ползватели на земеделски земи.

2. Мочурища, крайречни области, речни устия.

Настоящото инвестиционното предложение не засяга мочурища, крайречни области или речни устия.

3. Крайбрежни зони и морска околна среда.

Настоящото инвестиционното предложение не засяга крайбрежни зони и морска околна среда.

4. Планински и горски райони.

Инвестиционното предложение не засяга планински и горски територии.

5. Защитени със закон територии.

Инвестиционното предложение не засяга в територии, попадащи под защита на Закона за защитните територии.

6. Засегнати елементи от Националната екологична мрежа.

Инвестиционното предложение не попада в границите или в близост до защитени зони по реда на Закона за биологичното разнообразие и/или по реда на Закона за защитените територии.

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

Не се засягат ландшафти и обекти с историческа, културна или археологическа стойност. В избраният терен няма специфични ландшафти и трайна дървесна растителност с ценни характеристики.

В обхвата на имота, предмет на ИП не са открити недвижими археологически паметници, единични находки или други останки от древна човешка дейност.

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

В границите на ИП и в близост до него му няма обекти/зони със специфичен санитарен статут или такива, 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.

1.1. Въздействие върху населението и човешкото здраве.

При спазване на всички нормативно определени изисквания при строителството и експлоатацията на сградата замърсяване и дискомфорт на околната среда не се очаква.

Не се очакват негативни влияния върху отделните компоненти на околната среда и върху факторите, които им въздействат.

Отпадъците, които ще се получават в процеса на строителните работи ще бъдат третираны в съответствие със съответните нормативни актове.

Инвестиционното предложение не съдържа предпоставки за неблагоприятно въздействие върху хората и компонентите на околната среда. Техническата документация, свързана с изграждането му ще бъде съгласувана с компетентните институции.

В процеса на изграждане на обекта ще се прояви наднормено шумово натоварване на средата, което е краткотрайно, обусловено от работата на строителните и транспортни машини. Очакваното ниво на излъчвания от механизацията шум, определено на база замервания на обекти от подобен тип се очаква да бъде около 72 dBA и по-ниско, което е в допустимите нива.

Замърсяване на водите и почвите в района на обекта не се очаква.

При строителството не се очаква активиране на ерозионни и свлачищни процеси, т.к. сградата ще се изгради в равнинен терен, без дълбоко фундиране.

Предвидените със строителната документация мерки за безопасност, отговарящи на европейските стандарти са гаранция, че неблагоприятно въздействие върху хората и тяхното здраве не се очаква.

1.2. Въздействие върху материалните активи.

Изграждането на предвидената сграда с ваканционни апартаменти ще окаже ограничено и управляемо въздействие върху материалните активи в района. В обхвата на инвестиционното предложение попадат елементи на техническата инфраструктура – улична мрежа с подземни комуникации и съседни сгради, които могат да бъдат временно засегнати основно през строителния период.

По време на строителството е възможно краткотрайно натоварване на прилежащите улици от транспорт на материали и техника, както и риск от инцидентни повреди на подземна техническа инфраструктура при изкопните дейности. Тези въздействия са локални, краткотрайни и обратими, като се предотвратяват чрез спазване на сервитутите, съгласуване с експлоатационните дружества и прилагане на добри строителни практики.

В етапа на експлоатация сградата няма да предизвика значимо натоварване върху съществуващата инфраструктура. Присъединяването към ВиК, електро- и други мрежи се осъществява в рамките на наличния капацитет, а увеличението на трафика е минимално, подчертано сезонно и в границите на нормалната градска динамика. Новата сграда допринася за подобряване на градската среда чрез благоустрояване и поддържане на прилежащите площи.

Обобщено, въздействието върху материалните активи се оценява като незначително, контролируемо и напълно допустимо, без дълготрайни негативни последици за инфраструктурата и околната среда.

1.3. Въздействие върху културното наследство.

Видно от долната схема, в обхвата на ИП няма наличие на единични или групови паметници на културата.



Фиг.№8 Недвижимо културно наследство граници на охранителната зона и местоположение на имота, отбелязано с червена стрелка, Изт. ОУПО-Банско

1.4. Анализ на въздействието върху компонентите на околната среда.

Анализът на очакваните въздействия върху отделните **компоненти на околната среда** показва следното:

■ **Въздействие върху атмосферния въздух**

Въздействие върху атмосферния въздух може да се очаква само в периода на строителството, както в резултат от транспортната дейност, така и от изгарянето на горивата в ДВГ на товарните автомобили и строителните машини на обекта. Отделящите се в процеса на изгаряне газове /въглеродни и азотни окиси, въгледороди, ЛОС и др./, постъпват в атмосферния въздух и концентрацията им в него се повишава в сравнение с фоновото състояние. Поради сравнително малък брой строителна техника и активният въздушен обмен в района, тези концентрации ще останат в границите на допустимите норми. Същото се отнася и за концентрацията на прах в атмосферния въздух, т.е. строителството на обекта няма да доведе до промяна в качеството на въздуха в района.

По време на експлоатацията емисиите във въздуха са силно ограничени, предимно от моторните превозни средства на обитателите на сградата.

Въздействието върху атмосферния въздух при строителството и експлоатацията на ИП се оценява както следва:

Въздействие	Строителство	Знак	Експлоатация	Знак
Вид	Пряко	-	Пряко	=
Степен	Ограничена	=	Силно ограничена	=
Териториален обхват	Ограничен	+	Силно ограничен	+
Честота	Ниска	=	Ниска	+
Продължителност	Краткотрайно	=	Епизодично	+
Обратимост	Обратимо	+	Обратимо	+
Кумулативен ефект	Не се очаква	=	Не се очаква	+

Легенда: "+" положително; "-" отрицателно; "=" неутрално

■ **Въздействие върху климата**

С реализацията на обекта не се очаква неблагоприятно въздействие върху климата като цяло или върху някои от неговите елементи. Същността и характерът на инвестиционното предложение не създава условия, водещи до негативни промени в климата.

▪ **Въздействие върху водите**

Инвестиционното предложение не предвижда водовземане и/или ползване на подземен воден обект. Налице е техническа инфраструктура, позволяваща централизирано водоснабдяване и отвеждане на битовите отпадъчни води за пречистване към ГПСОВ.

В свое писмо с изх.№П-01-260-1/16.06.2026г. БДЗБР дава мотивирана оценка на значителното въздействие върху водите и водните екосистеми, съгласно която инвестиционното предложение няма да окаже негативно влияние върху водите в района и върху заложените цели за поддържане на тяхното добро състояние.

▪ **Въздействие върху почвата**

Инвестиционното предложение ще се реализира в урбанизирана територия и в този смисъл въздействие върху почвата, в качеството ѝ на ресурс за земеделие, не се очаква. Почвите в конкретния имот не са от категорията на високопродуктивните земеделски земи.

Фундирането на сградата, която ще бъде изградена в имота, е свързано с извършване на изкопни работи, респективно – с въздействие върху почвите. При строителството почвеният хумус ще се запази и използва обратно на терена.

Въздействието върху почвите ще бъде временно и ограничено в рамките на строителния период, без трайно увреждане или загуба на почвен ресурс.

▪ **Въздействие върху геоложката основа**

За фундиране на сградата ще се направят изкопи със съответната дълбочина, съгласно работните проекти, което не предполага нарушаване на геоложката среда в дълбочина. След завършване на строителството, изградения обект ще упражнява постоянно статично налягане, което е неизбежно, но не се очаква да доведе до промяна в структурата и състоянието на геоложката основа и земните недра в границите на ИП.

Въздействието върху земните недра по време на строителството и при експлоатацията се оценява както следва:

Въздействието	Строителство	Знак	Експлоатация	Знак
Вид	Пряко	=	Пряко	=
Степен	Ниска	=	Ниска	=
Териториален обхват	Ограничен	=	Ограничен	=
Честота	Еднократно	=	Постоянно	=
Продължителност	Дълготрайно	=	Дълготрайно	=
Обратимост	Необратимо	-	Обратимо-след закриване	+
Кумулативен ефект	Няма	+	Няма	+

Легенда: “+” положително; “-“ отрицателно; “=” неутрално

▪ **Въздействие от отпадъци, опасни вещества и вредни физични фактори:**

Отпадъци – не се очаква въздействие от отпадъци, генерирани от инвестиционното предложение върху компонентите на околната среда. Генерираните по време на строителството и експлоатацията смесени битови ще се събират в сменяеми съдове.

Генерираните по време на строителството строителни отпадъци – изкопани земни маси ще се използват за обратна засипка.

Въздействието на отпадъците върху околната среда може да се оцени както следва:

Въздействие	При строителство	Знак	При експлоатацията	Знак
Вид	Пряко	=	Пряко	=
Степен	Средна	+	Ниска	+
Териториален обхват	Ограничен	+	Ограничен	+
Честота	Ниска	=	Ниска	=
Продължителност	Ограничено	=	Постоянно	=
Обратимост	Обратимо	+	Обратимо	+
Кумулативен ефект	Незначително	=	Незначително	=

Легенда: “+” положително; “-“ отрицателно; “=” неутрално

Опасни вещества – Предвид целта на инвестиционното предложение – изграждане на ваканционни апартаменти в многофамилни сгради, не се очаква ползване и/или емитиране на опасни вещества.

Шум - при изграждането на обекта, строителната техника е източник на шум, който причинява шумово натоварване на работната среда над нормите. Това въздействие се отразява негативно върху работещите със съответните машини. При експлоатацията на обекта, шумово въздействие ще бъде свързано с МПС на ползвателите на апартаментите. Шумовите нива ще бъдат под нормативно определените гранични стойности.

Въздействието от шума върху околната среда по време на строителството и при експлоатацията на сградата се оценява, както следва:

Въздействие	Строителство	Знак	Експлоатация	Знак
Вид	Пряко	-	Пряко	=
Степен	Ниска	+	Много ниска	+
Териториален обхват	Ограничен	+	Силно ограничен	+
Честота	Средна	=	Ниска	+
Продължителност	Ограничена	=	Епизодична	+
Обратимост	Обратимо	+	Обратимо	+
Кумулативен ефект	Няма	+	Няма	+

Легенда: “+” положително; “-“ отрицателно; “=” неутрално

• **Въздействие върху ландшафта**

Реализацията на ИП няма да доведе до значима промяна на ландшафта, който ще се трансформира от урбанизиран незастроен имот, който се ползва за паркинг от живущи в съседство в урбанизиран – за обитаване.

■ **Въздействие върху биологичното разнообразие и неговите елементи, и защитените територии**

Не се очаква въздействие върху биологичното разнообразие и неговите елементи.

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

Няма и не се очаква въздействие върху елементи на Националната екологична мрежа.

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

Имотът, предмет на инвестиционна инициатива не попада в райони със значителен потенциален риск от наводнения. Инвестиционното предложение е слабоуязвимо от риск от големи аварии и/или бедствия при спазване на технологичните изисквания по време на строителството и експлоатацията на сградата.

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

Въздействието може да се оцени като пряко, дълготрайно, постоянно, положително.

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.).

Инвестиционното предложение се разполага в урбанизирана територия, гр. Банско, който е с население от 9857 души по данни на ГРАО за 2025 год.

Предвид характера и местоположението на инвестиционното предложение не са налични обстоятелства за неблагоприятно въздействие върху населението на града.

6. Вероятност, интензивност, комплексност на въздействието.

Вероятността от поява на въздействия от рискови фактори (запрашеност, шум, вибрации) е минимална по време на строителството.

Интензивността на въздействията се определя като неинтензивна и краткотрайна.

Не се очаква появата на ефект на комплексност на въздействията.

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

Въздействията (основно запрашеност, шум и вибрации), ще настъпят с началото на строителните работи и ще продължат за целия период на строителство. Честотата се определя като периодична, т.к. строителството ще се извършва през светлата част на денонощието. Въздействията се определят като обратими.

В периода на експлоатация въздействието върху компонентите на околната среда ще бъде незначително, допустимо, постоянно и обратимо.

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

По предназначение, функция и характер, инвестиционното предложение не съдържа предпоставки за неблагоприятно комбинирано въздействие с други съществуващи и/или одобрени инвестиционни предложения.

9. Възможността за ефективно намаляване на въздействията.

Съществуват редица технологични възможности за намаляване на ефекта на възможните въздействия, като такива са предвидени и в проектът за реализация на ИП.

10. Трансграничен характер на въздействието.

Няма предпоставки за възникване на трансграничен характер на въздействие.

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.

Определянето и изпълнението на мерки, които се предлагат за намаляване, ограничаване и недопускане на негативно влияние на инвестиционното предложение върху компонентите на околната среда може да бъде направено и по отношение трите основни фази от реализацията на инвестиционното предложение:

- Проектиране
- Строителство
- Експлоатация.

Във фаза **Проектиране** е необходимо да се предвидят местата за временно съхранение на строителни материали и изкопани земни маси и подходите за достъп на строителната механизация и транспортните средства за доставка на материали и суровини. В този етап е необходимо да бъдат заложили и всички нормативни изисквания към подобен тип сгради.

Във фаза **Строителство**, отговорни функции има ръководителят на строителните работи. Инвеститорът упражнява непрекъснат контрол за изпълнението на проекта и качеството на строително-монтажните работи.

Инвестиционното предложение съдържа необходимите мерки за недопускане на здравен риск и замърсяване на околната среда, както следва:

- компонент **“въздух”** – по време на строителството се предвижда използване на изправна транспортна и строителна техника, което е гаранция за намаляване на вредните емисии; наднормено замърсяване на въздуха не се очаква;
- компонент **“почви”** – при работа с изправна строителна техника не се очакват разливи на горива и масла и замърсяване на почвите;
- **отпадъци** – предвижда се събиране и своевременно извозване;

- **шум** – за намаляване на шумовите нива се предвижда минимална работа на техниката на празен ход, както и ограничаване на строителните работи в светлата част на деня.
- **биоразнообразие** – озеленяването да се изпълни предимно с местни видове.

По време на строителството на обекта се предвижда и:

- инструктиране на работниците за спазване изискванията за безопасност и охрана на труда и да изпълняват само дейности, за които имат подходяща квалификация;
- осигуряване на лични предпазни средства за работниците
- строителните машини и техника да се поддържат в пълна изправност;
- осигуряване на безопасни маршрути за пешеходци около строителната площадка.
- след приключване на строителните работи да се възстанови нарушената почвена покривка и се възстановят максимално нарушенията в и по границите на терена.

По време на експлоатацията са заложили следните мерки, целящи енергийна ефективност и устойчивост:

- използване на високоефективни топлоизолационни материали и дограма;
- монтиране на енергоспестяващо осветление и системи за автоматично управление в общите части на сградата;
- използване на шумоизолиращи материали в сградните конструкции.
- поддържане на озеленените площи около сградата вкл. и за подобряване на микроклимата;
- осигуряване на възможност за разделно събиране на отпадъци.

В допълнение, със свое писмо с изх.№П-01-260-1/16.06.2026г. предлага следните мерки, които да се вземат предвид при реализацията на инвестиционното предложение:

1. Съгласно разпоредбите на чл. 46, ал. 2 от Закона за водите, изграждането на конструкции, инженерно-строителни съоръжения, постройки и други, при които се осъществява или е възможен контакт с подземни води се извършва при условията и по реда на Закона за устройство на територията при спазване на изискванията за опазване на подземните води по глава осма от Закона за водите.

2. В съответствие с разпоредбите на чл. 116 от Закона за водите, всички води и водни обекти следва да се опазват от изтощаване, замърсяване и увреждане.

3. Предвиденият начин на водоснабдяване на обекта и отвеждане на отпадъчните води от него са допустими само в случай, че имотът бъде присъединен към мрежата на ВиК оператора, обслужващ населеното място. За присъединяване на обекта към водопроводната мрежа и канализационната система на населеното място е необходимо сключване на договор с „Водоснабдяване и канализация“ ЕООД - Благоевград. Същият следва да бъде представен в БДЗБР.

V. Обществен интерес към инвестиционното предложение.

Към момента на изготвяне на настоящата Преценка няма постъпили становища, мнения или възражения по отношение инвестиционното предложение.

Заключение

Инвестиционното предложение за изграждане на ваканционни апартаменти в поземлен имот 02676.11.99, м. „Грамадето“ по КК на гр. Банско не е свързано със значими негативни ефекти върху околната среда и човешкото здраве.

По своя характер въздействията върху околната среда по време на строителството на обекта се определят като присъщи, краткотрайни и териториално ограничени.

По време на експлоатацията на ваканционните апартаменти няма неблагоприятни въздействия върху околната среда.

*** *** ***

Приложения:

- 1) Становище на БДЗБР с изх.№П-01-260-1/16.06.2026г.
- 2) Платежно нареждане – копие