

I. Информация за контакт с инвеститора

1. Име, местожителство, гражданство на инвеститора – физическо лице, седалище и единен идентификационен номер на юридическото лице.

МЕРДАНЕ ФРАНК – управител и едноличен собственик на капитала

2. Пълен пощенски адрес.

гр.Велинград ул.“Христо Смирненски“ №5

3. Телефон, факс и e-mail

Моб.тел: – Мердане Франк

e-mail :

4. Лице за контакти

– пълномощник инж.Анна Милошева

II. Резюме на предложението.

1. Характеристики на инвестиционното предложение

а) размер, засегната площ, параметри, мащабност, обем, производителност, обхват, оформление на ИП в неговата цялост.

Инвестиционното намерение представлява изграждане на една еднофамилна жилищна сграда в поземлен имот с идентификатор 10450.149.5 и една многофамилна жилищна сграда в ПИ 10450.149.6, като имотите са собственост на „Природа вууд“ ЕООД. Поземлени имоти 10450.149.5 и 10450.149.6 са образувани от ПИ 10450.149.153, след като се установи, че част от ПИ 10450.149.153 /ПИ 10450.149.5/ попада в ЛУП LF-342-в горски фонд. За да се отдели частта от имот 10450.149.153, която е заета от горско- дървесна растителност, е направено геодезическо заснемане, чрез което са установени точните граници на заетата с дървета площ.

Собственикът желае да промени предназначението на имотите с идентификатори 10450.149.5 и 10450.149.6 в местност „Голямо блато“ по КК на гр.Велинград, но процедурите за промяна предназначението на двата имота са различни – за ПИ 10450.149.5 се провежда

процедура по закона за горите, а за ПИ 10450.149.6 по ЗОЗЗ и ППЗОЗЗ. Крайната цел е имотите да се да се застроят с еднофамилна и многофамилна жилищни сгради.

ПИ 10450.149.5 представлява частта от ПИ 10450.149.153, попадаща в горски фонд и заета от дървесна растителност. Т.като първичният имот 10450.149.153 е с НТП „друг вид земеделска земя“ се проведе процедура, с която за отделената част */ПИ 10450.149.5/* е издадена заповед на министъра на земеделието и горите за включването ѝ в горския фонд. С провеждането на настоящата процедура за ПИ 10450.149.5, попадащ в ГФ */горски фонд/*, с нова заповед ПИ 10450.149.5 ще бъде изключен от ГФ и заплатена съответната държавната такса.

За ПИ 10450.149.6 процедурата за промяна на предназначението се извършва по ЗОЗЗ и ППЗОЗЗ.

За ПИ 10450.149.5 е образуван УПИ I-5, жилищно строителство с площ 1283.94 кв.м, в който ще се изгради еднофамилна жилищна сграда. 2м от имота се предвиждат за уширение на съществуващия път.

За ПИ 10450.149.6 е образуван УПИ II-6, жилищно строителство с площ 4229.91 кв.м, в който ще се изгради многофамилна жилищна сграда, трафопост и пречиствателна станция- ПСОВ, като пречистените води от двата УПИ ще се събират във водоплътна изгребна яма. 2м от имота се предвиждат за уширение на съществуващия път.

Имот 10450.149.5 е с площ **1.341 дка** */УПИ I-5, жилищно строителство с площ 1283.94 кв.м/* и попада в обхвата на действащия общ устройствен план на общината с предвиждане за жилищна зона - Жм, която позволява реализиране на еднофамилни и многофамилни жилищни сгради, както и спомагателни съоръжения като трафопост и ПСОВ, необходими за правилното функциониране на урбанизираните имоти.

Имот 10450.149.6 е с площ **4.403 дка** */УПИ II-6, жилищно строителство с площ 4229.91 кв.м/* и попада в обхвата на действащия общ устройствен план на общината с предвиждане за жилищна зона - Жм, която позволява реализиране на еднофамилни и многофамилни жилищни сгради, както и спомагателни съоръжения като трафопост и ПСОВ, необходими за правилното функциониране на урбанизираните имоти.

Сборът от площите на двата **поземлени имота** е 5.744 дка, на които ще се променя предназначението и ще се заплаща държавна такса.

Поземлените имоти със сборна площ от 5744 кв.м, предмет на настоящата преценка за необходимостта от ОВОС, са образувани от ПИ 10450.149.153, собственост на „ПРИРОДА ВУУД“ ЕООД, съгласно постановление за възлагане на недвижим имот №95/11.08.2021, том VII, дв.вх.№ 1782, вх.рег.1785, вписано в Служба по вписванията - Велинград.

В момента собственикът провежда процедура за промяна на предназначението на имотите съгласно ЗГ, ЗОЗЗ и ППЗОЗЗ.

С предвижданията на ОУПО за имота/имотите се явява благоприятна възможност да се проведе процедура, при която имотите се урбанизират, за да могат да се застроят, да се изпълни предвиждането на ОУПО-Велинград и теренът да се използва най-ефективно.

При реализирането на строежа в ПИ 10450.149.5 ще се наложи изсичане и прочистване на около 40бр.дървета.

За изработване на проект на ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатор 10450.149.153 по КК на гр.Велинград е издадено **решение №278/31.07.2025г.на общински съвет – Велинград**. От ПИ 10450.149.153 са образувани два имота – 10450.149.5 и 10450.149.6, за които с ПУП-ПРЗ са образувани два УПИ – УПИ I-5,жилищно строителство и УПИ II-6, жилищно строителство и по 2м от двата имота се резервират за уширение на съществуващия път с идентификатор 10450.147.69, както е показано в проекта за ПУП-ПРЗ.

Имотите отстоят на около 340м от строителните граници на гр.Велинград и попадат в жилищна зона Жм съгласно общия устройствен план на общината.

С проекта започва процедура за промяна предназначение по закона за горите /ЗГ/ за частта от поземления имот /ПИ 10450.149.5/, заета с дървесна растителност и изключването ѝ от горския фонд, както и промяна на предназначението на останалата част от имота /ПИ 10450.149.6/ съгласно ЗОЗЗ и ППЗОЗЗ. ПУП-ПРЗ е изработен във връзка с провежданите процедури по урбанизиране на имотите.

Предвижда се свободностоящо застрояване на жилищните сгради в двата новообразувани УПИ при спазване на сервитутите към съседните имоти.

Първичният ПИ 10450.149.153, от който са образувани 10450.149.5 и 10450.149.6, попада в зона Жм по ОУП на община Велинград за жилищна дейност.За това свидетелства удостоверение от ОУПО, издадено от община Велинград.

За новообразуваните УПИ е осигурен транспортен достъп по път с идентификатор 10450.147.69, както и се предвиждат по два метра от имотите за уширение на този път.

С решение №278/31.07.2025г. на общински съвет – Велинград е допуснат за изработване ПУП-ПРЗ за ПИ 10450.149.5 и 10450.149.6, с който за двата имота се обособяват два УПИ за жилищно строителство. В УПИ I-5, жилищно строителство ще се построи една еднофамилна жилищна сграда, в УПИ II-6, жилищно строителство ще се построи една многофамилна жилищна сграда, трафопост и ПСОВ с водоплътна изгребна яма, в която ще бъдат отвеждани пречистените отпадно-битовите води от двете сгради.

С ПУП-ПРЗ отреждането на двата УПИ се определя за „жилищно строителство“, съгласно предвижданията на ОУПО – Велинград.

С ПУП-ПРЗ за ПИ 10450.149.5 и 10450.149.6, собственост на „ПРИРОДА ВУУД“ ЕООД, се образуват два УПИ за жилищно строителство.

От ПИ 10450.149.5 и 10450.149.6 се образуват 2 УПИ за жилищно строителство. В УПИ II-6, жилищно строителство освен многофамилната жилищна сграда ще бъдат изградени необходимите инженерни съоръжения като локална ПСОВ, водоплътна изгребна яма и трафопост.

Имотите са със сумарна площ 5744 кв.м, разположени са на около 340м по пряка линия до строителните граници на населеното място, като ПИ 10450.149.5 е с площ 1341кв.м., ПИ 10450.149.6 е с площ 4403кв.м.

Площите на новообразуваните УПИ са различни от площите на имотите, т.като са резервирани по 2м за уширение на пътя и са:

- УПИ I-5, жилищно строителство – с площ 1283.94 кв.м
- УПИ II-6, жилищно строителство – с площ 4229.91 кв.м

като по 2м от двата УПИ се предвиждат за уширение на съществуващия път, така както е показано в проекта за ПУП-ПРЗ.

Новообразуваните имоти ще получат проектни идентификатори от АГКК и след приключване на процедурите за промяна на предназначението те ще бъдат отразени като урбанизирани имоти в кадастралната карта.

Осигуряването на транспортен достъп до новообразуваните имоти е чрез ПИ 10450.147.69 и чрез резервирането на 2м от всеки имот за уширение на този път в рамките на имотите.

Предвижда се изграждането на една еднофамилна жилищна сграда в имот 10450.149.5 и на една многофамилна жилищна сграда в ПИ 10450.149.6, също и трафопост и една локална ПСОВ с водоплътна изгребна яма към нея.

Предвижданите сгради ще се изпълнят чрез масивно строителство.

До момента собственикът разполага със следните документи:

- становище от ВиК за имота
- становище от ЕВН за имота
- изработен ПУП-ПРЗ за имота
- решение на общински съвет – Велинград за допускане на изработване на ПУП-ПРЗ
- документ за собственост- постановление за възлагане
- актуални скици на двата имота с координатен регистър на чупките
- заповед на министъра на земеделието за включване на ПИ 10450.149.5 в горския фонд, съгласно процедурата по закона за горите.

Имоти 10450.149.5 и 10450.149.6, образувани от 10450.149.153, попадат в обхвата на одобрения общ устройствен план на общината с предвиждане за жилищна устройствена зона – Жм, която позволява изграждане на жилищно строителство и съответната техническа инфраструктура, необходима за функционирането на сградите – като трафопост и ПСОВ с водоплътна изгребна яма към нея.

След заповедта на МЗХ, имот 10450.149.5 се включва в ГФ като гора с НТП „друг вид дървопроизводителна гора“ с площ от 1.341 дка, находящ се в местността „Голямо благо“ по кадастралната карта на гр.Велинград.

Имот 10450.149.6 представлява „друг вид земеделска земя“ с площ 4.403 дка, находящ се в местността „Голямо благо“ по кадастралната карта на гр.Велинград.

Имотите се намират на около 340м от строителните граници на гр.Велинград. За първоначалния имот */преди отделянето на горската територия от земеделската/* е постановено решение на Общински съвет – Велинград за изработване на проект за ПУП-ПРЗ. С проекта за ПУП-ПРЗ се определя функционалното предназначение на площта от 5744кв.м, на която ще се променя предназначението в смесена процедура – по закона за горите на по-малката площ и по закона за опазване на 33 за по-голямата площ.

В ПИ 10450.149.5 с площ 1341кв.м, собственост на „ПРИРОДА ВУУД“ ЕООД , за който е образуван УПИ I-5, жилищно строителство с площ 1283.94кв.м., ще се построи една еднофамилна жилищна сграда и 2м от имота ще се резервират за уширение на съществуващия път.

В ПИ 10450.149.6 с площ 4403 кв.м, собственост на „ПРИРОДА ВУУД“ ЕООД , за който е образуван УПИ I-6, жилищно строителство с площ 4229.91 кв.м., ще се построи една многофамилна жилищна сграда и 2м от имота ще се резервират за уширение на съществуващия път, ще се построи една локална пречиствателна станция за отпадни води, която ще пречиства битовите отпадни води, които пречистени ще се изливат във водоплътна изгребна яма.

Разликата в площите на ПИ и УПИ идва от факта, че от поземлените имоти се резервират по 2м за уширение на съществуващия път и тези площи се изключват от площите на урегулираните имоти. Това нагледно е показано в таблицата по-долу:

№	Площ на ПИ /кв.м./	Площ на УПИ, образув.от имота /кв.м./
10450.149.5	1341	1283.94
10450.149.6	4403	4229.91

Жилищните сгради ще бъдат със застроена площ съгласно градоустройствените параметри, отразени в плана за застрояване за образуваните УПИ. Застроената площ на сградите ще бъде 60% от площта на новообразуваните имоти /от всяко УПИ/, а разгънатата застроена площ се получава като застроената площ се умножи по Кинт=1.2. Тези параметри са дадени в плана за застрояване, изработен за имотите и трябва да бъдат спазени.

В жилищна нискоетажна зона Жм по ОУПО се могат да се изградят сгради с височина на кота корниз до 10м.

Сградите ще се състоят от кухненски бокс, хол, санитарен възел с баня и тоалетна, спални помещения, веранди и тераси, паркоместа. Сградите ще бъдат изпълнени монолитно като необходимите дневни количества строителни материали – бетонови смеси и тухли ще пристигат готови на обекта. Готовите бетонови разтвори на обекта ще

пристигат с бетоновози. Необходимите строителни материали ще се доставят в нужните дневни количества

В двата имота ще бъдат направени градински алеи, които ще се застелят с дребен чакъл, а върху свободните части ще се засее райграс. Периферията на алеите ще бъде ограничена с по-едри речни редени камъни. Този метод на изпълнение на алеите в имотите е екологично чист и икономичен. По границите на имотите ще бъде засадена студоустойчива растителност, която ще представлява естествен жив плет и ще служи за изолация. По външните граници на имотите ще се изградят плътни огради с височина 2.20м преди всичко със защитна/превантивна цел.

Сградите ще бъдат изпълнени по индивидуални проекти, одобрени от общинската администрация-Велинград.

В двата УПИ се предвиждат паркоместа.

В новообразуваните имоти е предвидено свободностоящо застрояване, съгласно изработения ПУП-ПРЗ за ПИ 10450.149.5 и 10450.149.6 по КК на гр.Велинград.

С изработения ПУП-ПРЗ отреджането на двата имота е „за жилищно строителство“ .

С изработения ПУП-ПРЗ за ПИ 10450.149.5 и 10450.149.6 е видно, че инвеститорът желае да бъдат образувани два броя УПИ за една еднофамилна жилищна сграда в УПИ I-5, жил.строителство и една многофамилна жилищна сграда в УПИ II-6, жилищно строителство, също трафопост, ПСОВ която ще обслужва двата УПИ и водоплътна изгребна яма, в която пречистените отпадни води ще се изливат.

Ще бъдат изградени необходимите съоръжения за водоснабдяване и канализация.

Явява се **необходимост от изграждане на нова инфраструктура** - изграждане на отвеждащ канал за отпадни води, който ще ги отвежда за пречистване към локалната ПСОВ, **водопровод за питейна вода от общинските ВиК мрежи**, разположени на кръстовището на ул.“Пирин“ и ул.“Рила“, което е на около 470м от имота.

Снабдяването на УПИ, образувани от имоти 10450.149.5 и 10450.149.6, с питейна вода може да се осъществи чрез проектиране и изграждане нов довеждащ водопровод до имотите от съществуващ водопровод $\Phi 100\text{мм}$, разположен на кръстовището на ул.“Пирин“ и ул.“Рила“. Дължината на новия водопровод се очертава около 470м.

Точката на свързване към електроразпределителната мрежа, съответстваща на заявената мощност от 45 kW е мястото на разкъсване и муфиране на същ.КЛ 20kV срещу имот с прогнозни географски координати 42.027310/23.976700 пред ПИ 10450.502.2008 ТП/БКТП, извод ВС ПЛАЖА, възлова станци, КЛ/ВЛ, п/ст ВЕЛИНГРАД.

Предстои изграждане на БКТП в имот 10450.149.6 и присъединяването му към електроразпределителната мрежа на ЕВН.

Каналите за отпадни води ще се положат в съответните имоти до отвеждането им за пречистване към пречиствателната станция и пречистени ще се изливат във водоплътната изгребна яма, която ще бъде разположена в близост до пречиствателната станция. След пречистването, водите ще се изливат във водоплътна изгребна яма в имот 10450.149.6. Ямата ще се почиства и транспортира със септичен асанизатор – машина/камион за почистване на течни отпадъци.

Снабдяването на двата УПИ, образувани за имоти 10450.149.5 и 10450.149.6, с питейна вода може да се осъществи чрез проектиране и изграждане на:

- нов водопровод с дължина около 470м от общинските ВиК мрежи, разположени на кръстовището на ул. "Пирин" и ул. "Рила" в гр. Велинград.

За захранването на двата УПИ с ел. енергия ще бъдат изградени нови КЛ 20kV, нови В/Ст и ТП като всички съоръжения ще бъдат с наложен сервитут съгласно наредба 16.

В имот 10450.149.6 се предвижда изграждане на трафопост с площ 6.5м² и необходим сервитут 25-50 м².

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

Терените, предвидени за изграждане на една еднофамилна жилищна сграда и една многофамилна жилищна сграда, трафопост и ПСОВ с водоплътна изгребна яма, са собственост на „ПРИРОДА ВУУД“ ЕООД, съгласно постановление за възлагане на недвижим имот №95/11.08.2021, том VII, дв.вх.№ 1782, вх.рег.1785, вписано в Служба по вписванията - Велинград. Имотите се намират в местността "Голямо блато" в землището на гр. Велинград, попадат в жилищна малкоетажна зона Жм по общия устройствен план на Велинград и за тях е възможно провеждане на процедури за промяна на предназначението – в случая провеждане на процедура по закона за горите на ПИ 10450.149.5 и провеждане на процедура по ЗОЗЗ за ПИ 10450.149.6.

Сборната площ на имотите, предмет на настоящата преценка е **5744 м²**.

Поземлени имоти 10450.149.5 и 10450.149.6 по КК на гр.Велинград попадат в зона, определена с ОУПО за жилищна с малка височина-Жм, за която е определено реализирането на жилищно строителство.

Град Велинград се разраства и инвестиционното намерение има връзка с фирми и физически лица, които имат нужда от пребиваване или закупуване на урбанизирани имоти извън населеното място, с цел отдых и бягство от шума и навалицата в града. С ОУПО за имотите се предвижда жилищно строителство в жилищна малкоетажна зона-Жм и провеждането на процедурата за промяна на предназначението на имотите е в благоприятен за реализиране момент. Все повече нараства търсенето на урбанизирани имоти в извънградска среда.

В местността „Голямо блато“ по КК на гр.Велинград в съседство с имотите, предмет на настоящата преценка, няма одобрени и реализирани инвестиционни намерения за изграждане на еднофамилни или многофамилни жилищни сгради. Съседните имоти представляват земеделски земи.

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

Природните ресурси, които ще бъдат използвани по време на изграждането на обектите са чакъл, пясък, дървен материал. Обектите ще бъдат реализирани на етапи, т.като ще се застроят по различно време.

Основните суровини и строителни материали, които ще се употребяват при изграждането на обектите, предмет на инвестиционното намерение са:

- тухлена зидария
- готови бетонови и варови разтвори
- дървен материал и метални платна за кофражни работи
- метални конструкции за укрепване
- стоманени тръби
- ел.кабели и др.строителни материали

За нуждите на строителството, бетонът и варовият разтвор ще се доставят на обектите в готов вид, в необходимите дневни количества.

Теренът е планински, хумусният пласт е беден, тънък и с ниска степен на плодородие, но ще се отдели, ще се депонира временно на площадката и впоследствие ще се използва при

изравняване на терена. **Хумусният пласт** ще се използва като основа при оформянето на зелените площи. Излишъкът от хумусен пласт ще се разхвърля из съседните имоти.

Към моента на изготвяне на преценката площадките на имотите не са електрифицирани.

В становището на ЕВН се предоставят данни, че точката на свързване към електроразпределителната мрежа, съответстваща на заявената мощност от **45 kW** е мястото на разкъсване и муфиране на същ.КЛ 20kV срещу имот с прогнозни географски координати 42.027310/23.976700 пред ПИ 10450.502.2008 ТП/БКТП, извод ВС ПЛАЖА, възлова станци, КЛ/ВЛ, п/ст ВЕЛИНГРАД. Предстои изграждане на БКТП в имот10450.149.6.

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

Очаква се генериране на битови отпадъци и строителни по време на строителството. По време на експлоатацията на обекта се очаква генериране на битови отпадъци.

Битовите и строителни отпадъци, които ще се генерират по време на строителството ще се депонират върху отредени за целта временни депа /в рамките на имот 149.6/ и ще се извозват на общинското сметище от съответната фирма по чистотата.

На този етап на инвестиционното предложение не може да се уточнят количествата генерирани отпадъци, т.като строителството в новообразуваните УПИ ще се изпълнява етапно и по различно време.

При експлоатацията на новообразуваните имоти се очаква да се генерират предимно битови отпадъци. Ще бъдат осигурени необходимите контейнери за разделно събиране на отпадъците. Битовите отпадъци ще се транспортират до общинското сметище от фирмата по чистотата.

- Битови отпадъци при експлоатацията на обектите. Битовите отпадъци се формират в резултат на човешка дейност и биват неорганични - хартия, пластмасови и стъклени опаковки и органични – остатъци от храна, негодна за консумация.

Битовите отпадъци ще се събират разделно и ще се предават на сметоизвозващата фирма.

Смесените битови и строителни отпадъци се предвижда да бъдат обезвреждани чрез депониране и преработване на депото за ТБО на гр.Велинград. Транспортирането и

депонирането ще се извършат от лицензирана, обслужваща фирма въз основа на сключени договори. Изкопаните земни маси ще бъдат оползотворявани на площадките с цел спазване на градоустройствените параметри при проектиране и осигуряване на необходимото озеленяване във всеки имот, за обратен насип, както и за ландшафтно оформление на градинската част. Отделеният хумусен пласт ще се използва повторно за същите нужди.

Опасни отпадъци не се очаква да бъдат генерирани т.като имотите ще се ползват за жилищни нужди .

Пожароопасни отпадъци не се очаква да бъдат генерирани.

Организацията по събирането, временното съхраняване и транспортирането на излезлите от употреба луминесцентни и др. лампи , съдържащи живак, батерии, ще бъде съобразена с изискванията на ЗУО. Този вид отпадъци ще бъдат събирани на определено място в имота и предавани на фирми, притежаващи разрешение по чл.37 на ЗУО, за транспортиране, оползотворяване и обезвреждането им.

Битови отпадъци ще бъдат генерирани от собствениците и от посетителите.

Начинът на третирането на битовите отпадъци е чрез разделното им събиране. Община Велинград е част от Регионалното сдружение за управление на отпадъците – регион Пазарджик, заедно с общините Пазарджик, Батак, Белово, Брацигово, Лесичово, Пещера, Ракитово и Септември, както е и приета регионалната програма за управление на отпадъците на регион Пазарджик за периода 2021–2028 г., която урежда общото използване на регионалната система.

Битовите отпадъци ще се събират отделно и ще се предават за рециклиране.

Транспортирането и депонирането ще се извършват от обслужващата фирма на общината въз основа на сключен договор.

Отделеният хумусен пласт ще се използва повторно при обратен насип, при аранжиране на градинска растителност и направа на зелени площи в новообразуваните имоти.

Хартиените, стъклените, пластмасовите и металните отпадъци ще се оползотворяват чрез рециклиране.

Отпадните води ще бъдат предимно битови и дъждовни. Дъждовните води ще се изливат на терена. Битово-отпадните води ще се отвеждат към ПСОВ, ще се пречистват и

пречистената вода ще се събира във водоплътна изгребна яма, която ще се почиства със специализиран асенизационен автомобил.

Битово-отпадните води ще се отвеждат към локалната ПСОВ, ще се пречистват и ще се изливат във водоплътната изгребна яма, която ще се изгради в УПИ II-6, жилищно строителство. Прогнозното количество на отпадните води, генерирани от използването на една апартамент/жилище за семейни нужди при четиричленно семейство, се очаква да бъдат около $15\text{m}^3 - 18\text{m}^3$ месечно.

Прогнозното количество на отпадните води, генерирани от използването на еднофамилна сграда/апартамент за семейни нужди, се очаква да бъдат между 15m^3 и 18m^3 месечно при четиричленно семейство.

Не се явява необходимост във всеки новообразуван имот да се изграждат водоплътни изгребни ями. За новообразуваните два броя УПИ ще се изгради канализационна връзка с пречистителната станция, за да може битово-отпадните води да се пречистват, а след това, пречистени да се изливат в една обща водоплътна изгребна яма в близост до ПСОВ, която ще се почиства с асенизатор/вакуумна цистерна.

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

По време на строителството се очаква известно запрашаване при извършване на изкопните работи. За намаляване на запрашаването се предвижда оросяване с вода.

При предвиденото строителство се очаква известно увеличаване на шумовото въздействие, но то ще бъде краткотрайно и временно без да се превишават пределно - допустимите норми. Не се очаква продължително шумово въздействие върху населението на гр.Велинград. Шумовото въздействие върху населението ще бъде временно и краткотрайно, само в периода на изграждане на двата обекта, които ще бъдат изпълнени по различно време. При изграждането на обектите се очаква временно шумово въздействие върху съседните имоти, които към момента представляват необработвани земеделски имоти.

При функционирането и експлоатацията на жилищните сгради се очаква осигуряване на постоянен максимален комфорт от пребиваването, така че да не се причинява замърсяване и дискомфорт на околната среда. Генерираните битово-отпадни води ще се отвеждат към локалната ПСОВ, ще се пречистват и изливат във водоплътна изгребна яма. Не е необходимо изграждане на водоплътна изгребна яма във всеки от имотите. Канализацията ще

се положи в УПИ I-5 и в УПИ II-6 като тази канализация ще отвежда отпадните води за пречистване в ПСОВ.

Дъждовните води и тези от снеготопенето ще се изливат на терена. Този начин на третиране на отпадните води ще осигури опазването на повърхностните и подземните води, на почвите и ще осигури комфорт на живущите. Този начин на третиране на отпадните води ще минимизира неприятните миризми, които се отделят от поддържането на всяка канализация или водоплътна изгребна яма.

Изграждането и експлоатацията на еднофамилната и многофамилната жилищни сгради, които ще се изградят в двата УПИ I-5 и УПИ II-6 по плана на гр.Велинград няма да замърси и няма да създаде дискомфорт на околната среда в района. За целта ще се приложат съвременни и модерни технологии и начини за изграждането на жилищните сгради, за да се опазва и съхрани околната среда в района на обектите. Това е важно във връзка с оформянето на района, определен с ОУПО за жилищна устройствена зона-Жм, която служи за гъвкаво развитие на територията и е възможно функционирането и реализирането на жилищен район. Осигурява се и максимален комфорт при обитаване. При спазване на хигиенните изисквания се очаква нулево замърсяване на околната среда. Редът при изграждането на обектите, спазването му и допълнителното засаждане на подходящи тревни, растителни видове е предпоставка за нулево замърсяване и избягване на дискомфорта в околната среда.

Необходимо е в УПИ I-5, жилищно строителство да се извърши определено отсичане на стари и криви дървета, на дървета, проядени от корояди, около 40 броя. Необходимо е прочистване на терена от паднали дървета. Необходимо е засаждане на подходяща нова дървесна растителност и озеленяване, и като цяло ново вертикално оформление на терена.

Отсичането на дърветата /около 40броя/ ще се извърши след решението за промяна на предназначението на горската територия по Закон за горите и заплащане на дължимите такси и обезщетения.

Срещу запрашаване и с цел естетично оформяне на УПИ, ще се засади жив плет по границите на имотите, както и подходяща нова дървесна растителност, райграс и ще се предвидят оформяне на градини от цветя. Всички тези мерки целят запазване на природния баланс в района и максимален комфорт при обитаване.

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

- за всеки обект ще се изготви ситуационен план за реагиране в рискови ситуации.

Необходимо е точно спазване на техниката по безопасност на труда при изграждането на обектите.

Риск от големи аварии на обектите практически не съществуват. Еднофамилната и многофамилната жилищни сгради, които ще се изграждат в новообразуваните имоти, практически не представляват заплаха за големи аварии. За изпълнението на сградите ще се погрижат строителни фирми, чиито работници ще бъдат подложени на инструктаж срещу злополуки.

От природните бедствия никой не може да бъде защитен напълно нито те да бъдат предвидени. Обектите ще бъдат изградени при възможни минимални разходи като за сградите, които ще се изпълнят по монолитен начин, всички бетонови и варови разтвори ще пристигат готови на обектите.

Фирмите, които ще извършват строителните работи във всеки от имотите, са задължени да правят ежедневен инструктаж на работниците си, за да ги предпазят от нежелани инциденти и като ръководителите на строежите са длъжни да следят за спазването на инструктажа.

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.

Обектите не предполагат рискове за човешкото здраве, т.като те ще се изградят за постоянно местообитаване и животът в тях има за цел да осигурява максимален комфорт за живеене и опазване на човешкото здраве. Рисковете за човешкото здраве биха могли да се получат при евентуални травми – изкълчвания, навяхвания или счупвания поради човешка небрежност. Други рискове за човешкото здраве не се очакват по време на изграждането и експлоатацията на обектите. По време на изграждането ще се провеждат инструктажи по техниката на безопасност на труда /ТБТ/.

Замърсявания на водата за питейно-битови нужди от изграждането и функционирането на обектите не се очаква.

За отвеждане на битово-отпадните води е предвидено изграждане на канализация за отвеждане на отпадните води от двата обекта към ПСОВ, където ще се пречистят и пречистените води ще се изливат в обща водоплътна изгребна яма в УПИ II-6.

Прогнозното количество на отпадните води, генерирани от използването на сградите/апартаментите за семейни нужди, се очаква да бъде между 15м³ и 18м³ месечно при четиричленно семейство.

Велинград е минералната СПА-столица на Балканите, но в района на двата имота няма минерални води и това изключва автоматично каквото и да било неблагоприятно въздействие върху тях.

Шумовото натоварване от семейната жилищна сграда ще бъде минимално и ще се елиминира чрез засаждане на изолационна зеленина – тревна и дървесна по границите.

На обектите няма предпоставки за възникване на йонизиращи лъчения. Няма предпоставки за наличие на канцерогенни вещества в района на обектите. Това са обекти, които ще се изградят за постоянно фамилно/семейно обитаване в извънградска среда .

Обектите ще бъдат изградени за постоянно местоживеене. Въпреки че се предвижда да се придобият от различни собственици, на обектите се предвижда засаждане на много зеленина – тревна и дървесна растителност и по този въпрос собствениците са категорични и единомислени. Те желаят да създадат максимален комфорт за живеене. Двата имота се намират в непосредствена близост до строителните граници на Велинград, в тих планински район, но с бедна тревна растителност. Това налага преобразяването на терена, включващо допълнително засаждане на тревна и дървесна растителност.

Ще има допълнително затревяване и засаждане на подходящи растителни видове. Това определено ще подобри обстановката на обектите, която ще въздейства отпускащо, зареждащо и релаксиращо след натоварения трудов ден. Човек ще има възможност само да почива и подобрява здравето си.

Еднофамилната и многофамилната жилищни сгради ще се изградят за постоянно обитаване като за целта е необходимо да се създаде атмосфера за подобряване и възстановяване на човешкото здраве. Обектите ще представляват изграждане на еднофамилна и многофамилна жилищни сгради, осигуряващи условия за максимална почивка след натоварения работен ден и възможност за социални контакти.

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

Местоположението на площадките е в ПИ с идентификатори 10450.149.5 и 10450.149.6 по КК на гр.Велинград в местност „Голямо блато“ в землището на гр.Велинград. Сборната площ от имот 149.5 и имот 149.6 е с площ 5744 кв.м.

Имотите са собственост на „ПРИРОДА ВУУД“ ЕООД, съгласно постановление за възлагане на недвижим имот №95/11.08.2021, том VII, дв.вх.№ 1782, вх.рег.1785, вписано в Служба по вписванията - Велинград.

В имот 10450.149.5, за който е образуван УПИ I-5, жилищно строителство, се предвижда изграждане на **една** еднофамилна жилищна сграда за постоянно обитаване.

В имот 10450.149.6, за който е образуван УПИ II-6, жилищно строителство, се предвижда изграждане на една многофамилна жилищна сграда за постоянно обитаване, една ПСОВ и един трафопост, осигуряващи нормалното функциониране на сградите и техническото им обезпечаване откъм обслужване с вода, канал и електричество.

Сградите ще бъдат изпълнени по монолитен начин.

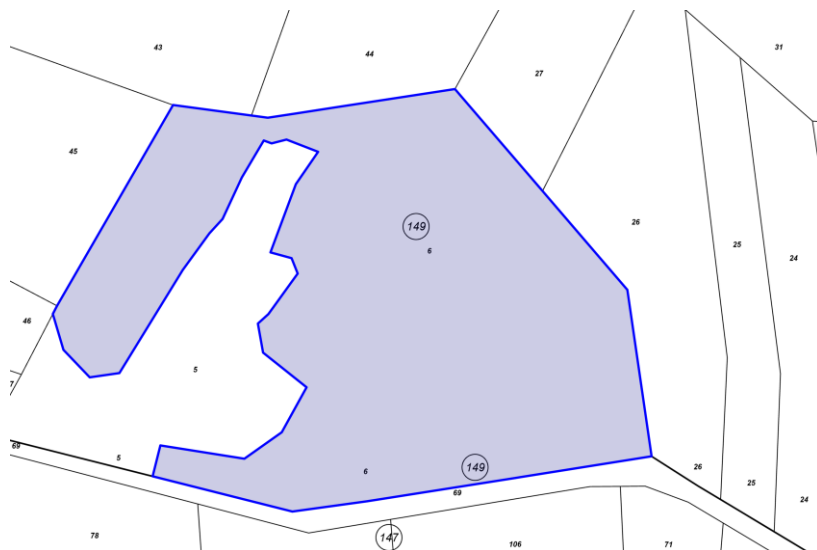
Достъпът се осъществява чрез имот с идентификатор 10450.147.69.

В двата УПИ е предвидено свободностоящо застрояване, съгласно изработения ПУП-ПРЗ.

С решение №278/31.07.2025 на Общински съвет – Велинград е одобрено заданието за изработване на ПУП-ПРЗ и е разрешено изработването на ПУП-ПРЗ за ПИ 10450.149.153, но т.като част от имота е придобил характеристика на гора, се налага за сметка на ПИ 10450.149.153 да се образуват ПИ 10450.149.5 и 10450.149.6. Общата използвана площ е 5744 кв.м. Процедурата за промяна предназначението на ПИ 10450.149.5 се извършва по закона за горите, а процедурата за промяна предназначението на ПИ 10450.149.6 се извършва по ЗОЗЗ и ППЗОЗЗ.

За поземлени имоти с идентификатори 10450.149.5 и 10450.149.6 се образуват УПИ I-5, жилищно строителство и УПИ II-6, жилищно строителство. Имотите се намират в местността „Голямо блато“ по КК на гр.Велинград и са със сумарна площ 5744 кв.м. Разположени са на около 340м по пряка линия до строителните граници на населеното място.

Данните са взети от КАИС.



Сн.1

Сн.2



Временните дейности по време на строителството ще бъдат ограничени и разположени единствено и само върху площадките, върху които ще се строи. Този ред ще се изпълни така, защото изграждането на обектите в двата новообразувани имоти ще започне етапно и по различно време. До три години от постановяването на решенията за промяна на предназначението, трябва да бъде издадено разрешение за строеж и заверен протокол за строителна линия поне за един имот, образуван от ПИ 10450.149.153 по КК на гр.Велинград.

За осветлението на имотите ще се използват градински соларни лампи, които ще се зареждат от дневната светлина и ще осветяват през нощта.

Битово-отпадните води ще се отвеждат чрез изградената в УПИ II-6, жилищно строителство, /имот 10450.149.6/ канализация към ПСОВ, ще се пречистват, след което ще се изливат в обща водоплътна изгребна яма. Дъждовните води и водите от снеготопенето ще попиват върху терена. Транспортният достъп до имотите е посредством път с идентификатор ПИ 10450.147.69.

Имотите не засягат защитени територии.

Допълнителни площи за временни дейности по време на строителство на този етап не са необходими, т.к. като строителните работи ще се извършват изцяло в имотите.

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.

От ПИ 10450.149.153 са образувани два ПИ – 10450.149.5 и 10450.149.6, във връзка с провеждането на различни процедури по закона за горите и по ЗОЗЗ. За ПИ 10450.149.5 се провежда процедура по ЗГ, а за ПИ 10450.149.6 се провежда процедура по ЗОЗЗ и правилника към него. За двата имота са образувани два УПИ за жилищно строителство – УПИ I-5, жил.строителство и УПИ II-6, жил.строителство.

В УПИ I-5, жил.строителство се предвижда изграждане на една еднофамилна жилищна сграда, изградена монолитно. Във връзка със строителството и след приключване на процедурата за промяната на предназначението по ЗГ за този УПИ, ще се наложи отсичането на около 40 броя стари и наклонени дървета, също и на болни и на такива, проядени от корояди, във връзка с това, че при буря могат да застрашат живота на обитателите. В замяна на това ще се засадят млади и подходящи дървесни видове в имота, за да се запази горската атмосфера.

В УПИ II-6, жил.строителство се предвижда изграждане на една многофамилна жилищна сграда, изградена монолитно.

Застроената площ във всяко УПИ ще бъде до 60%, съгласно параметрите на застрояване за зона Жм. Предвиденото озеленяване в имотите е 40%, от които 1/3 ще бъде с подходящи дървесни видове.

Основните процеси, които ще се извършват през експлоатационния период са постоянното обитаване на изградените еднофамилна и многофамилна жилищни сгради. Имотите се намират в местност "Голямо блато" по КК на гр.Велинград.

В имотите, собственост на „Природа вууд“ ЕООД, ще се построят жилищни сгради за постоянно семейно обитаване – еднофамилна и многофамилна. В имота с по-голямата площ

10450.149.6 освен многофамилната ЖС, ще се изгради и локална ПСОВ с водоплътна изгребна яма към нея, както и **трафопост с площ 6.5м2 с необходим сервитут 25-50м2** .

Семейните сгради ще бъдат със застроена площ до 60% от площта на новообразуваните УПИ като това представлява плътността на застрояване, предвидена в проекта за ПУП- план за застрояване. Сградите ще се състоят от помещения, необходими за нормален семеен живот - кухненски бокс, хол, санитарен възел с баня и тоалетна, спални и сервизни помещения.

Не се явява необходимост от изграждане на нова пътна инфраструктура. Общата използвана площ на двата имота е **5744** кв.м и отговаря на сборната площ от двата имота., отразена в скиците, издадени от СГКК-Пазарджик.

При изкопните работи, които ще се извършат при полагане на основите на сградите няма да се използва взрив. Изкопните работи ще се извършат машинно, с багер. Сградите ще бъдат изпълнени по различно време.

Електроинсталации

Имотите ще се захранят с електричество от електроразпределителната мрежа на ЕВН. Съгласно становището от ЕВН, в имотите ще бъдат изградени нови КЛ 20kV, нови В/Ст и ТП като всички съоръжения ще бъдат с наложен сервитут съгласно наредба 16. В имот 10450.149.6 ще се предвиди изграждане на трафопост с площ 6.5м2 и необходим сервитут 25-50м2. Точката на свързване към електроразпределителната мрежа, съответстваща на заявената мощност от 45 kW е мястото на разкъсване и муфиране на същ.КЛ 20kV срещу имот с прогнозни географски координати 42.027310/23.976700 пред ПИ 10450.502.2008 ТП/БКТП, извод ВС ПЛАЖА, възлова станци, КЛ/ВЛ, п/ст ВЕЛИНГРАД. Предстои изграждане на трафопост в имота с площ 6.5м2 и сервитут 25-50м2 .

Алтернативните варианти за захранване с електричество от ВЕИ, разположени по покривите на жилищните сгради, също влизат в намеренията на собственика, още повече, че така се реализира икономия на енергия. България е страна с интензивно слънцегреене почти целогодишно.

За реализиране на икономия и за оптималното използване на слънчевата енергия, на покривите на сградите в имотите ще се поставят соларни панели за топла вода, които ще могат без проблем да осигуряват гореща вода за санитарните помещения.

Обектите ще се проектират така, че да използват максимално слънчевата топлина и светлина с оглед на поставянето на соларни панели по покрива на сградите.

Водопровод и канализация

За отвеждане на битово-отпадните води е предвидено изграждането на канализация, която ще ги отвежда за пречистване в ПСОВ.

Прогнозното количество на отпадните води, генерирани от използването на сградите за семейни нужди, се очаква да бъдат между 15м³ и 18м³ месечно при четиричленно семейство.

Водоснабдяване

– Предстои изграждане на водопровод за снабдяване на имотите с питейна вода и канализация към ПСОВ за заустване на отпадъчните води. Общинските ВиК мрежи са разположени на кръстовището на ул.“Пирин“ и ул.“Рила“, което е на около 470м от имота. Снабдяването на УПИ, образувани от имоти 10450.149.5 и 10450.149.6, с питейна вода може да се осъществи чрез проектиране и изграждане нов довеждащ водопровод до имотите от съществуващ водопровод $\Phi 100\text{мм}$, разположен на кръстовището на ул.“Пирин“ и ул.“Рила“. Дължината на новия водопровод се очертава около 470м.

Преди да се отведат към водоплътната изгребна яма, отпадните води от еднофамилната и многофамилната сграда, разположени в имоти 149.5 и 149.6 ще бъдат пречиствани в локална ПСОВ. Отпадъчните води ще бъдат пречиствани в локалната ПСОВ и след пречистването ще се събират във водоплътна изгребна яма в имота. Пречистените води ще се извозват към канализацията на града с асенизационен автомобил за този вид дейност. Дъждовните води ще попиват на терена.

Противопожарна инсталация

Противопожарната инсталация трябва да е оразмерена оптимално - за автоматична инсталация с вътрешно пожарогасене (до 10 000 кв.м) с дебит от 20 л/сек: - за външно пожарогасене от ПХ с дебит 5.0 л/сек;

Вътрешната инсталация да е в състояние да подава необходимото количество в продължение поне на един час.

Максималният дебит на общото противопожарно водно количество е около 10 л/сек.

Канализация

Прогнозното количество на отпадните води, генерирани от използването на сградите/апартаментите за семейни нужди, се очаква да бъдат около 15м³ и 18м³ месечно при четиричленно семейство.

Новообразуваните имоти ще се свържат към общата канализация на имота и отпадните им води ще се отвеждат за пречистване към ПСОВ, разположена в ПИ 10450.149.6.

Дъждовните води

Дъждовните води ще попиват на терена.

Електроснабдяване:

ЕВН дружеството е определило точка на свързване към електроразпределителната мрежа, съответстваща на заявената от собственика мощност от 45 kW е мястото на разкъсване и муфиране на същ.КЛ 20kV срещу имот с прогнозни географски координати 42.027310/23.976700 пред ПИ 10450.502.2008 ТП/БКТП, извод ВС ПЛАЖА, възлова станци, КЛ/ВЛ, п/ст ВЕЛИНГРАД. Предстои изграждане на БКТП в имота с площ 6.5м² и сервитут 25-50м².

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

Не се налага изграждане на нова пътна инфраструктура.

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

Изграждането на обектите ще стартира с оформянето на проектната документация за поне един от новообразуваните УПИ.

Проектната документация на един от имотите ще бъде разработена за около 4 месеца след издаването на визата за проектиране. Пускането на обектите в експлоатация се очаква в срок до 36 месеца след съгласуване на проектната документация и издаване на разрешение за строеж. Ще бъдат издадени и протоколи за строителна линия. Ще се представи проект за вертикална планировка към проектната документация, който ще отчете наклоните на терена и ще бъде проектна основа при проектирането на жилищните сгради.

Няма разработена програма за закриване на обектите и последващо използване на площадките. Имотите ще се ползват за изграждане и експлоатация на жилищни сгради и не се предвижда закриването им.

Дейностите, които ще се извършват на площадките в имотите са за постоянно пребиваване и живеене.

6. Предлагани методи за строителство.

Реализацията на инвестиционното намерение ще се извърши по класически методи за този тип строително-монтажни работи. Предвидено е извършване на СМР по изграждане на жилищни сгради/апартаменти, съгласувателни процедури и пускане на обектите в действие.

Изкопните работи ще се изпълнят на дълбочина до 1.3м в зависимост от предвижданията по конструктивен проект, със земекопна машина и без използване на взрив.

Методите на строителство ще бъдат традиционни – монолитно строителство с използване на варо-циментови разтвори, които ще се доставят на обектите в готов вид.

Строителството в ПИ 10450.149.5 и 10450.149.6, собственост на „ПРИРОДА ВУУД“ ЕООД, ще бъде за изпълнение на монолитни жилищни сгради, с отливане на фундаменти на нулев цикъл и последваща тухлена зидария при плътност на застрояване до 60% от площта на имотите и разгъната застроена площ при Кинт=1.2.

7. Доказване на необходимостта от инвестиционното предложение.

Имоти 10450.149.5 и 10450.149.6, собственост на „ПРИРОДА ВУУД“ ЕООД, съгласно постановление за възлагане на недвижим имот №95/11.08.2021, том VII, дв.вх.№ 1782, вх.рег.1785, вписано в Служба по вписванията - Велинград.

ПИ 10450.149.5 и 10450.149.6 се намират в местността „Голямо блато“ по КК на гр.Велинград. Двата имота са образувани от ПИ 10450.149.153, попадат в одобрения ОУПО на Велинград, от което следва, че за тях могат да се извършват процедури за промяна на предназначението им.



- ПУП-ПРЗ за първоначалния имот 10450.149.153 е допуснат за изработване с решение №278/31.07.2025 на Общински съвет – Велинград, но т.като част от имота е придобил характеристика на гора, се налага за сметка на ПИ 10450.149.153 да се образуват ПИ 10450.149.5 и 10450.149.6 т.е.да се отдели горската от земеделската територия т.като промяната на предназначението на горската територия се извършва по закона за горите. Общата използвана площ на двата имота е 5744 кв.м.

С плана за регулация са образувани УПИ I-5, жилищно строителство и УПИ II-6, жилищно строителство, както и са резервирани 2м от имота за уширение на съществуващия път.

С плана за застрояване във всеки УПИ е ситуирано свободностоящо застрояване – е, с параметри за малкоетажна жилищна зона Жм – Пл=60%, Кинт=1.2, Позел=40%.

УПИ I-5, жилищно строителство е образуван за ПИ 10450.149.5, за който е издадена заповед от МЗХ, за включването му в горска територия. Това е направено като част от процедурата за промяна предназначението на част от имот 153 по закона за горите. След одобряването на ПУП-ПРЗ от общинска администрация- Велинград, ПУП-ПРЗ ще се представи в РДГ-Пазарджик за изключването на имот 5 от горския фонд.

Площите на УПИ са:

I- 5, жилищно строителство – 1283.94 кв.м

II-6, жилищно строителство – 4229.91 кв.м

По 2 м от имотите са предвидени за уширение на съществуващия път.

С проекта за ПУП-ПРЗ се определя зоната – Жм с параметри на застрояване Пл=60%, Позел=40%, Кинт=1.2, свободностоящо застрояване, която отговаря на предвижданията за имотите по ОУПО.

Инвестиционните намерения на собственика са да се построят една еднофамилна жилищна сграда и една многофамилна за постоянно пребиваване в двата ПИ, за които са образувани два жилищни УПИ.

Застроената площ на всяка сграда се определя от плътността на застрояване, която е възможна до 60% от площта на имота и е определена с параметрите на изработения план за застрояване за имота. РЗП на всяка сграда се определя от плътността на застрояване, умножена по 1.2, което представлява Кинт в проекта на плана за застрояване.

Всяка сграда ще се състои от кухненски бокс, хол, санитарен възел с баня и тоалетна, спални помещения и сервизни помещения.

Целта на собственика е да се засади много зеленина, която ще внесе допълнителна свежест на имотите и ще подобри екологичните условия в района.

Освен изграждането на основните постройки – жилищните сгради за постоянно обитаване, във всеки имот ще извърши допълнително озеленяване с тревна и дървесна растителност.

Настилките, с които ще се изпълнят алеите в имотите, ще бъдат от чакъл. Границите на алеите ще бъдат ограничени от по-едри речни камъни като това определя едно екологично и просто изпълнение на вътрешните алеи в имотите, което не изисква голям трудов ресурс. Изпълнени по този начин алеите ще отвеждат естествено дъждовната вода и водата от снеготопенето, без да я задържат.

Собственикът има за цел да изгради сградите с изключително екологично чисти и функционални настилки, които ще бъдат единствено и само от полза за човешкото здраве. Ще има допълнително затревяване и засаждане на подходящи растителни видове. Това определено ще подобри обстановката на пребиваването „у дома“ и ще въздейства отпускане, зареждащо и релаксиращо. Човек ще има възможност само да подобрява здравето си.

Разположението на основните елементи ще бъде съобразено с подходите към постройките и със съществуващия релеф на терена. С реализиране на инвестиционните намерения ще се подобрят екологичните и социално – икономически условия в района.

Разходите от консумация на електричество за имотите, образувани от 10450.149.153 ще бъдат изключително занижени, т.като в имотите ще се използва максимално слъчевата светлина и топлина. Поставянето на соларни панели за топла вода, които ще бъдат разположени на покривите на сградите, значително ще намали разходите за ел.енергия.

Нулева алтернатива

Нулева алтернатива ще означава, теренът да остане още дълго време в съществуващия си вид и да не се осъществи дейността, предвидена в инвестиционното намерение. При такава алтернатива съществуващото състояние на разглежданата територия се запазва без да се реализират намеренията на инвестиционното предложение. Това би било инвестиционен пропуск, т.като общият устройствен план на община Велинград позволява провеждането на процедура за промяна на предназначението за имотите и за тяхните удачни стопанисвания като урбанизирани имоти. Да не се използва тази възможност и инициатива би било огромен пропуск от страна на собственика.

Промяната в икономическата и социална обстановка в страната през последните години „даде“ възможност за самоцелно застрояване, без спазване на нормативна уредба. Това също е неприемлива алтернатива, т. като Възложителя на инвестиционното намерение е и собственик на имотите, и има конкретни цели, и намерения за реализация на законно и регулирано изграждане на обектите.

Първа алтернатива

Това е алтернативата за частично изпълнение на инвестиционното намерение. Този подход също е неприемлив при разглежданите обекти, т.като собственикът желае застрояване в имотите. Вариантът е неефективен и икономически неизгоден от гледна точка на вложените вече инвестиции. Частичното изпълнение на обекта не задоволява необходимостта от естетика и релакс, на които е заложил собственикът. Той желае изцяло да реализира намеренията си и да въведе собствените си обекти в експлоатация.

Втора алтернатива

Тази алтернатива представлява цялостно осъществяване на проекта за изграждане на жилищни сгради, с една локална ПСОВ и трафопост в ПИ 10450.149.6. Строителството ще бъде етапно и сградите ще се изградят на етапи. Това е най-добрият вариант за реализация на инвестиционното намерение. Осъществяването на проектите ще допринесе за създаване на приятна атмосфера за пребиваване в имотите, още повече, че те са включени в одобрения ОУПО и за тях е определена жилищна малкоетажна зона – Жм.

Намерението на собственика е да се изградят сгради и апартаменти за приятно семейно пребиваване „у дома“ и да се използват възможностите на интензивното слънцегреене за реализиране на икономии от електричество. По тази причина изграждането на сградите се предвижда да бъде етапно, т.като някои от имотите могат да бъдат продадени без да са застроени.

Реализацията на проектите ще помогне за изграждането на кокетни жилищни сгради, където собствениците ще могат да почиват пълноценно.

Обектите се намират в спокоен район, разположен в западната част на град Велинград и на около 340м от строителните му граници, с оскъдни природни ресурси. Изграждането им ще осигури реализирането на изключително благоприятни условия за отдих през всички дни от седмицата, както и създаване на работни места по време на строителството им.

Най-подходящата алтернатива от гледна точка на екологичните и социално – икономическите условия в района е реализацията на инвестиционните намерения.

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.



Сн.1

Обектът се намира извън строителните граници на населеното място и е отдалечен на около 350м от тях. Районът е планински. С изграждането му ще се изпълнят предвижданията на ОУПО, както и ще се създадат работни места по време на строителството му.

Имотът не представлява заплаха или нарушаване на местообитанията и по предвижданията на ОУПО попада в жилищна зона с малкоетажно застрояване. Общинският съвет на Велинград е издал решение №278/31.07.2025, с което е одобрил заданието и разрешил изработването на ПУП-ПРЗ за ПИ 10450.149.153.

Имоти с идентификатори 10450.149.5 и 10450.149.6, образувани от 10450.149.153, в м. „Голямо блато“ по КKKP на гр. Велинград обл. Пазарджик, **не попадат** в границите на защитени територии по смисъла на *Закона за защитените територии*, както и **не попадат** в границите на защитени зони по смисъла на *Закона за биологичното разнообразие*.

Площадките на имотите представляват горска и земеделска територия в кадастралната карта на гр.Велинград, определени по начин на трайно ползване като „друг вид дървопроизводителна гора“ и „друг вид земеделска земя“, без категория и за двата имота

Имотите са с площ **5.744** дка. Имотите представляват **незастроени терени с предвиждане за застрояване в зона Жм, съгласно действащия ОУП на община Велинград.**

Собственик на имотите е „ПРИРОДА ВУУД“ ЕООД, съгласно постановление за възлагане на недвижим имот №95/11.08.2021, том VII, дв.вх.№ 1782, вх.рег.1785, вписано в Служба по вписванията - Велинград.

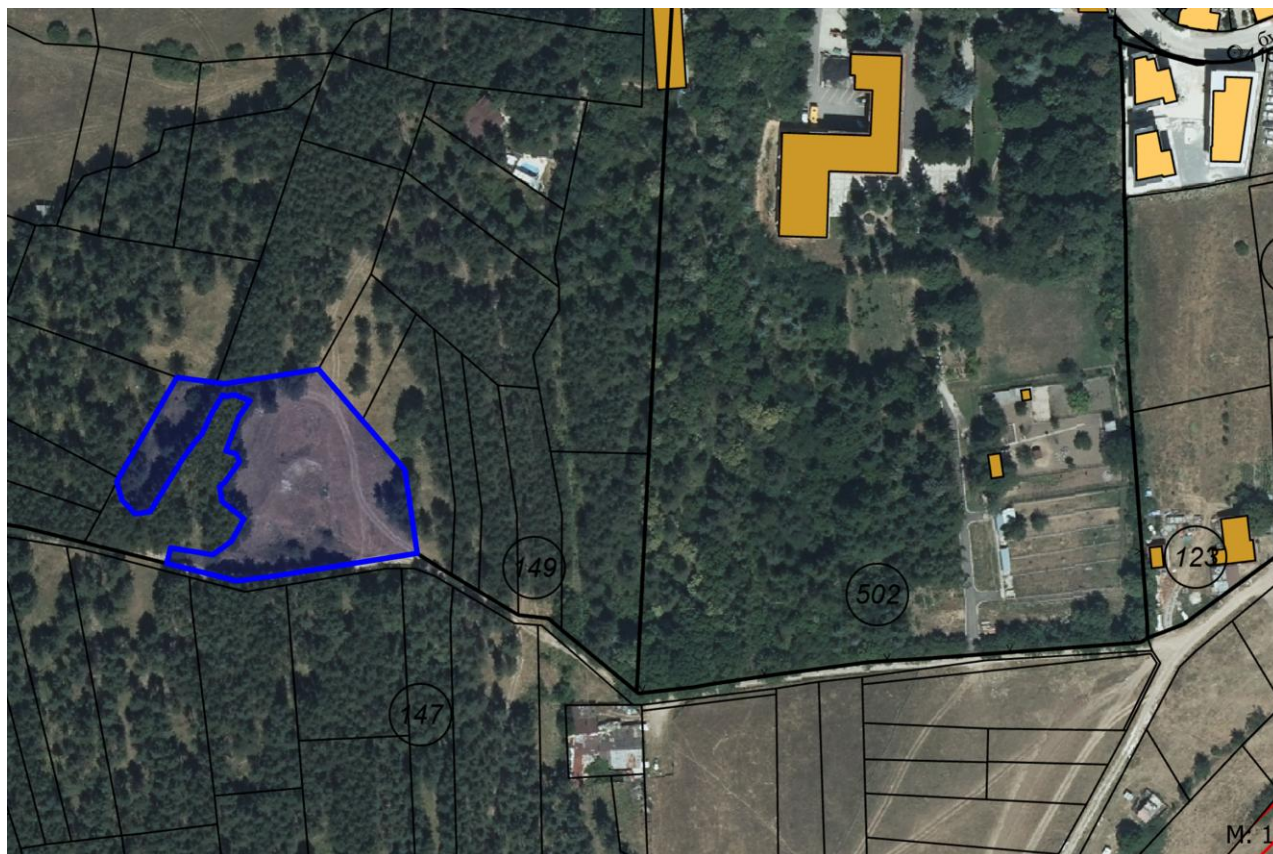
Теренът не е в близост до защитени територии и не представлява СОЗ на водоизточници.

Имотът не е електрифициран и водоснабден, но има възможност да бъде. В становищата от ЕВН и ВиК се дават насоки как може да се изгради необходимото захранване с ток и питейна вода. След приключване на процедурите за промяната на предназначението по ЗГ и ЗОЗЗ, ще се сключат договори с ЕВН и ВиК за захранване на имотите с електричество и осигуряване на питейна вода.

Местоположението на обекта е много благоприятно за реализиране на разглежданата дейност, която се намира на територията на обособената жилищна зона – Жм, съгласно ОУПО на Велинград. Районът около имота се обособява също като жилищна зона по ОУПО с изключение на съседните имоти от юг.

С изпълнението и експлоатацията на обектите за изграждане на еднофамилна и многофамилна жилищни сгради, качествата и регенеративните способности на природните ресурси няма да бъдат променени.

Сн.3



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

Имотите не се обработват и представляват горска и затревена площ.

Общата площ на имоти 10450.149.5 и 10450.149.6 е **5744 кв.м.**

За имотите ще се изработят проекти на жилищни сгради, които ще бъдат разработени и съобразени с площта на отделните УПИ при съответните показатели на застрояване за зона Жм, отразена в изработения ПУП-ПРЗ, който напълно се съгласува с одобрения ОУП на община Велинград. Инвестиционните намерения ще се реализират изключително и само върху отредените за това площадки на имоти 10450.149.5 и 10450.149.6. В настоящата преценка се прилага изработения ПУП-ПРЗ, откъдето се виждат образуваните УПИ за жилищно строителство.

За момента не се предвижда отдаване под наем на обектите. Като бъдещи ползватели и собственици на имотите се очертават семействата.

Съседните имоти, които представляват земеделски територии представляват угари, затревени площи или изоставена орна земя.

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.

ПИ 10450.149.5 и 10450.149.6 не попадат в близост до чувствителни и уязвими зони.

Съгласно издаденото становище от ВиК-Велинград имотите не попадат в границите на санитарно-охранителна вододайна зона около водоизточниците и съоръженията за питейно-битово водоснабдяване, и около водоизточниците на минерални води.

Имотите не се намират в близост до Национална екологична мрежа и нямат пряко или непряко влияние. Поземленият имот не попада в границите на защитени територии по смисъла на ЗЗТ.

ПИ 10450.149.5 и 10450.149.6 не попадат в чувствителни зони като зони за здравни и социални обекти, жилищни зони с масово присъствие на хора, природни е екологично чувствителни зони, зони с повишено замърсяване или риск.

ПИ 10450.149.5 и 10450.149.6 не попадат в уязвими зони като зони с екологично чувствителни компоненти-редки или застрашени видове растения и животни, социално-икономически уязвими територии, почви, податливи на ерозия и химическо замърсяване, зони на уязвими групи хора, защитени зелени площи.

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

По идея на собственика ще се изгради локална ПСОВ в ПИ 10450.149.6 за пречистване на отпадните води, които ще се отделят от УПИ I-5, жил.строит. и УПИ II-6, жил.строит. и пречистените води ще се отвеждат към водоплътна изгребна яма в същия имот.

Отпадните води от имотите ще се отвеждат посредством канализационни тръби към локалната ПСОВ, където ще се пречистват и пречистени ще се изливат във водоплътна изгребна яма в същия УПИ. Изгребната яма ще се почиства със съответната техника. По този начин ще се минимизират неприятните миризми, отделяни при този вид дейности и пребиваването в района на обектите ще бъде по-комфортно.

Предстои изграждане на водопровод за снабдяване на имотите с питейна вода и канализация за заустване на отпадъчните води към ПСОВ. Снабдяването на УПИ , образувани от имоти 10450.149.5 и 10450.149.6 , с питейна вода може да се осъществи чрез проектиране и изграждане нов довеждащ водопровод до имотите от съществуващ водопровод $\Phi 100\text{мм}$, разположен на кръстовището на ул.“Пирин“ и ул.“Рила“. Дължината на новия водопровод се очертава около 470м.

Общинските ВиК мрежи са разположени на кръстовището на ул.“Пирин“ и ул.“Рила“, което е на около 470м от имота.Отпадните води от сградите, разположени в имоти 149.5 и 149.6 ще бъдат пречиствани в локална ПСОВ.

В имотите ще бъдат изградени нови КЛ 20kV, нови В/Ст и ТП като всички съоръжения ще бъдат с наложен сервитут съгласно наредба 16. В имот 10450.149.6 ще се предвиди изграждане на трафопост с площ 6.5м^2 и необходим сервитут $25\text{-}50\text{м}^2$.

Точката на свързване към електроразпределителната мрежа, съответстваща на заявената мощност от 45 kW е мястото на разкъсване и муфироване на същ.КЛ 20kV срещу имот с прогнозни географски координати 42.027310/23.976700 пред ПИ 10450.502.2008 ТП/БКТП, извод ВС ПЛАЖА, възлова станци, КЛ/ВЛ, п/ст ВЕЛИНГРАД. Предстои изграждане на БКТП/трафопост в имота.

Снабдяването на УПИ , образувани от имоти 10450.149.5 и 10450.149.6, с питейна вода може да се осъществи чрез проектиране и изграждане нов довеждащ водопровод до имотите от съществуващ водопровод $\Phi 100\text{мм}$, разположен на кръстовището на ул.“Пирин“ и ул.“Рила“. Дължината на новия водопровод се очертава да бъде около 470м. Той ще бъде изграден за сметка на инвеститора.

Отпадъчните води ще бъдат пречиствани в локалната ПСОВ и след пречистването ще се събират във водоплътна изгребна яма в имот 10450.149.6. Пречистените води ще се извозват към канализацията на града със съответната техника, годна за този вид дейност. Дъждовните води ще попиват на терена.

- **За захранването на двата УПИ , образувани за имоти 10450.149.5 и 10450.149.6** с ел.енергия, ЕВН дружеството е определило точка на свързване към електроразпределителната мрежа, съответстваща на заявената от собственика мощност от 45kW е мястото на разкъсване и муфиране на същ.КЛ 20kV срещу имот с прогнозни географски координати 42.027310/23.976700 пред ПИ 10450.502.2008 ТП/БКТП, извод ВС ПЛАЖА, възлова станци, КЛ/ВЛ, п/ст ВЕЛИНГРАД. Предстои изграждане на БКТП в имот 10450.149.6.

В имотите ще бъдат изградени нови КЛ 20kV, нови В/Ст и ТП като всички съоръжения ще бъдат с наложен сервитут съгласно наредба 16. В имот 10450.149.6 ще се предвиди изграждане на трафопост с площ 6.5m² и необходим сервитут 25-50m² .

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

За реализиране на инвестиционното предложение са необходими одобрен ПУП-ПРЗ, решение на Комисията по земеделските земи за променено предназначение на земеделската земя, заповед на министъра на земеделието за изключване на ПИ 10450.149.5 от горския фонд, отразяване на настъпилите промени в СГКК/АГКК, виза/скица за проектиране от главния архитект на община Велинград и съответното съгласуване към частите на работния проект от оторизираните органи (ВиК, ЕВН, РЗИ, РИОСВ, Община Велинград – общинска администрация и пр.) и въвеждане на обектите в експлоатация. Строителството ще бъде етапно и постепенно.

Няма наличие на Хигиенно – защитни зони **/ХЗЗ/**.

Ситуирането на обектите ще бъде съобразено в работните проекти след издаване на хигиенното становище на РЗИ за всеки имот, в който се започва строителство, за съответствието на проекта с хигиенните норми и изисквания.

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;

Площта на имот 10450.149.5 е **1341 м²** по КК на гр.Велинград.

Площта на имот 10450.149.6 е **4403 м²** по КК на гр.Велинград

Проектът за ПУП-ПРЗ е разработен във връзка с процедурата за промяната на предназначението на имотите и образуването УПИ от тях.

Инвестиционните намерения ще се реализират изключително и само върху отредените за това площадки на ПИ10450.149.5 и ПИ10450.149.6 като проектирането във всеки новообразуван имот ще бъде съобразено с дадените градоустройствени параметри в плана за застрояване и одобрената устройствена зона.

Съседните имоти, които представляват земеделски територии, не се обработват и представляват изоставени орни земи или затревени пустеещи земи.

1.мочурища, крайречни области, речни устия

- ПИ ПИ10450.149.5 и ПИ10450.149.6 не попадат в мочурища и не граничат с тях. За имотите са образувани два УПИ, за което е изработен ПУП-ПРЗ.

3. крайбрежни зони и морска околна среда;

- ПИ10450.149.5 и ПИ10450.149.6 се намират във вътрешността на страната и са разположени на около 500 км от морската околна среда и крайбрежните зони

4. планински и горски райони;

- ПИ10450.149.5 и ПИ10450.149.6 са разположени в сърцето на Западни Родопи и представляват планински терен.

5. защитени със закон територии;

Имотите не се намират в близост до Национална екологична мрежа и нямат пряко или непряко влияние. Поземлените имоти не попадат в границите на защитени територии по смисъла на ЗЗТ.

Терените на имотите се намират в извънградска среда. Имоти с идентификатори ПИ10450.149.5 и ПИ10450.149.6 в м. „Голямо блато“ по КKKP на гр. Велинград обл. Пазарджик, **не попадат** в границите на защитени територии по смисъла на *Закона за защитените територии*, както и **не попадат** в границите на защитени зони по смисъла на *Закона за биологичното разнообразие*.

Разглежданите обекти са в съседство със земеделски имоти и са в близост до строителните граници на населеното място /350м отдалеченост по права линия/. Местоположението на имотите е подходящо от гледна точка на спокойствието, което осигурява извънградската среда. При огледа на терена и в близост до него не са установени редки и застрашени видове растителност. При огледа на терена се установи наличие на горска тревна и дървесна растителност, наличие на стари и паднали дървета.

6. засегнати елементи от Националната екологична мрежа;

Няма засегнати елементи от Националната екологична мрежа. При огледа на терена и в близост до него не са установени редки и застрашени видове растителност. Имотите, предмет на ИП **не попадат** в границите на защитени зони от мрежата «Натура 2000». Няма

известни близки елементи от националната екологична мрежа, върху които обектите да имат определено въздействие.

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

В близост до имотите не се откриват обекти с историческа или архитектурна стойност. Имотите попадат в зоната на ОУПО с предвиждане за провеждане на процедура за промяна на предназначението, с параметри за жилищна малкоетажна зона – Жм.

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

В съседство с имотите няма зони или обекти със специфичен санитарен статут или подлежащи на здравна защита. Имотите не попадат в СОЗ. Не са налични чувствителни зони или СОЗ около водоизточници или съоръжения за питейно-битово водоснабдяване. Не са налични водоизточници за минерални води, които да се ползват за различни нужди.

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.*

Град Велинград се намира в сърцето на Западни Родопи, в Чеписката котловина. На 35 км е от областния град Пазарджик в района на Южна България.

Намира се на 80 км северозападно от Пловдив и на 130 км югоизточно от София. Велинград е известен като СПА столицата на България, разположен на около 755 м надморска височина, сред борови гори в Западните Родопи. Това местоположение осигурява по-хладен климат през лятото и сравнително мека зима в сравнение с по-високите части на планината.

Климатът е преходноконтинентален с отчетливо планинско влияние, което го прави благоприятен за целогодишен туризъм. Характеризира се с умерено топло лято и сравнително мека зима. Валежите са около 700 л/м² годишно. Поради разположението си градът е запазен от силни ветрове. Средната годишната скорост на вятъра е около 3 m/s. Характерни за района са фьонът и бора. Средната годишна температура е около 10-12°C. Обектите се намират в извънселищната територия, в землището на гр.Велинград. Имотите са със сумарна с площ от **5.744 дка**. От имотите са образувани два УПИ за жилищно строителство

ПИ 10450.149.153 /разделен на ПИ 10450.149.5 и ПИ10450.149.6/ е собственост на „ПРИРОДА ВУУД“ ЕООД.

Териториалният обхват на въздействието е ограничен и локален в рамките на имотите.

Няма данни за промяна в здравословното състояние на населението при експлоатацията на подобен вид обекти. Те се реализират изцяло в полза на човешкото здраве. При реализирането на инвестиционното намерение не се очаква да има засегнато население. Не се очакват заболявания, свързани с работа, повишен шумов фон или неблагоприятен микроклимат в района на площадката.

По време на изграждане на обектите здравният риск на работещите се формира от наличните вредни фактори на работната среда (предимно шум, вибрации, прах, заваръчни аерозоли), неспазване на трудовата дисциплина и инструкциите за работа. Определените въздействия са ограничени в периода на строителството.

Потенциалният здравен риск за живеещите в жилищните сгради не съществува в резултат на функционирането на имотите. Жилищните сгради, които ще се изградят в имотите не предполагат развитие на потенциален здравен риск.

Въздействието върху околната среда е почти нулево и напротив, с реализирането на обектите и допълнителното засаждане на тревни и дървесни видове ще се подобри околната среда в района. Отрицателното въздействие върху околната среда и хората се свежда почти до нула със следните действия от страна на собствениците и инвеститорите при изграждането на обектите:

- няма да се използва взрив
- изкопите, които ще се направят за полагане на основите на сградите, ще бъдат извършени с багер
- ще се засаждат подходящи тревни и дървесни видове. Част от тези видове ще служат за жив плет и изолационна зеленина между имотите.
- ще се облагороди и подобри теренът
- В имотите ще се използват готови бетонови и варови разтвори за изпълнение на жилищните сгради.
- битовите отпадъци ще се събират отделно

- осветяването на обектите нощем ще става посредством соларни лампи, които ще се зареждат от дневната слънчевата енергия
- ще се поставят соларни панели по покривите на сградите, които ще ползват слънчевата светлина и топлина, за да осигуряват топла вода за санитарните възли.
- интервенции, вследствие изграждането и функционирането на обектите, върху въздуха, водата, почвата, земните недра, ландшафта, няма да се извършват, с изключение на изкопите за полагане на основите.
- Отделеният хумусен пласт ще се използва в имотите за подравняване на терена, за обратни насипи и за създаване на градини и засяване на райграс.
- Засаждане допълнително на подходящи тревни и дървесни видове в имотите.

Собственикът желае максимално да подобри натуралните дадености в района като се засади и облагороди терена около сградите и го направи приятен за обитаване и живеене.

Ще се спазват хигиенните изисквания за чиста среда на обектите, от което се очаква нулево замърсяване на околната среда. Допълнителното засаждане на подходящи тревни и дървесни растителни видове, от които се намалява запрашаването от вятъра и редуцирането на шума от съседните имоти, е предпоставка за нулево замърсяване и запазване на чиста околна среда.

Не се очакват генериране на опасни видове отпадъци. Битовите отпадъци са сами по себе си безвредни и при разделното им събиране се елиминира изцяло замърсяването в околната среда. Строителните отпадъци ще се извозват от фирмата по чистотата на община Велинград. Вредното въздействие от шумовото натоварване може да бъде избегнато като се засадят подходящи тревни и дървесни видове. Ефективността на дървесните видове е доказана срещу ветрово запрашаване и шум.

Инвестиционните намерения на собственика са да се изградят съвременни жилищни сгради за обитаване, за които трябва да се осигури приятна ландшафтна атмосфера; С оглед на минимизирането на миризмите и осигуряването на пълен комфорт на живеене е предвидено изграждане на локална ПСОВ за пречистване на битово-отпадните води, които ще се отделят от двата УПИ. Тези води ще бъдат отвеждани от имотите посредством изградена канализационна мрежа, ще се пречистват и изливат в предвидената водоплътна изгребна яма. Предвиждането на ПСОВ е изричното желание на собственика.

Няма да бъде причинен дискомфорт на околната среда като дейността се ограничи върху площадките на обектите като се събират разделно битовите отпадъци и се спазват хигиенните норми за чиста околна среда. За това ще бъде отговорен всеки от жителите и обитателите на сградите. Други предвидени мероприятия са пожарогасителни средства, осигуряващи пожарната безопасност на обекта. Предвидена са пожароизвестителна и пожарогасителна система. Степен на пожароустойчивост -1 степен (Наредба №2 ПСТН).

Въздух:

При експлоатацията на обектите, в които ще се изградят една еднофамилна и една многофамилна жилищни сгради, един брой ПСОВ с водоплътна изгребна яма, един трафопост, не се очаква отделяне на вредни емисии, които да доведат до замърсяване на въздуха. Ще се използва максимално дневната слънчева светлина за осигуряване на топла вода от слънцето през по-голямата част от годината. Отоплението на сградите ще бъде с локално парно, климатици, соларни панели или камини през зимния сезон.

Води:

Снабдяването на двата УПИ I-5, жилищно строителство и II-5, жилищно строителство в местност „Голямо блато“ по КК на гр.Велинград, образувани от имот 10450.149.153, респективно от ПИ 10450.149.5 и 10450.149.6, с питейна вода, може да се осъществи чрез проектиране и изграждане на:

- нов довеждащ водопровод до имотите от съществуващ водопровод $\Phi 100\text{мм}$, разположен на кръстовището на ул.“Пирин“ и ул.“Рила“. Дължината на новия водопровод се очертава около 470м. Дъждовната вода ще попива на терена.

Битово-отпадните води ще бъдат пречиствани в локалната ПСОВ и след пречистването им ще се събират във водоплътна изгребна яма в имот 149.6. Пречистените води от водоплътната изгребна яма ще се извозват към канализацията на града със съответната техника, годна за този вид дейност. Дъждовните води ще попиват на терена.

Прогнозното количество на отпадните води, генерирани от използването на сградите за семейни нужди, се очаква да бъдат между 15м^3 - 18м^3 месечно.

Електроснабдяване:

За захранването на двата образувани УПИ , с ел.енергия, ЕВН дружеството е определило точка на свързване към електроразпределителната мрежа, съответстваща на заявената

мощност от 45 kW е мястото на разкъсване и муфиране на същ.КЛ 20kV срещу имот с прогнозни географски координати 42.027310/23.976700 пред ПИ 10450.502.2008 ТП/БКТП, извод ВС ПЛАЖА, възлова станци, КЛ/ВЛ, п/ст ВЕЛИНГРАД. Предстои изграждане на трафопост с площ 6.5м² и необходим сервитут 25-50м² в имот 10450.149.6 и присъединяването му към електроразпределителната мрежа на ЕВН.

Вредни физически фактори върху човешкото здраве:

Предвидено е засаждане на подходящи дървесни и тревни видове в новообразуваните УПИ , с което ще се минимизира шумовото натоварване от съседните имоти.

Основен източник на шум ще бъде шумът от човешка дейност.

При изпълнение на строителството на обектите, предмет на инвестиционното намерение е възможно увеличаване на отделените прахообразни частици във въздуха, вследствие на изкопните работи. Строителните работи ще се извършват по различно време, не едновременно и това също няма да доведе до значително запрашаване на въздуха.

Такова въздействие върху атмосферния въздух ще бъде краткотрайно и локализирано в рамките на строителните площадки, и в съответните участъци на работа. Този вид замърсяване няма кумулативен ефект.

Не е възможно краткотрайно или инцидентно замърсяване на повърхностните или подпочвените води при извършване на строителния процес.

Битовите и строителните отпадъци, генерирани по време на строежите, ще се депонират на предвидени за целта временни депа и ще се извозват на общинското сметище от съответната фирма по чистотата.

Наличният хумусен пласт ще се из земе и оползотвори по предназначение - за обратен насип и за оформяне на естетическия вид на имотите.

При експлоатацията на обектите като евентуални източници на замърсители могат да бъдат обитателите му и гостите, както и обслужващите го МПС.

Предвидено е и разделно събиране на битовите отпадъци като по този начин ще се избегне непредвиденото им попадане в почвата.

Земи и почви

Терените се намират в масив 149 като за ПИ 10450.149.5 и 10450.149.6 са образувани два УПИ за жилищно строителство, в местност „Голямо блато“ по КК на

гр.Велинград със сумарна площ 5744 кв.м , и са разположени на около 350м по пряка линия до строителните граници на населеното място.

Площите на новообразуваните УПИ са:

- УПИ I-5, жилищно строителство – с площ 1283.94 кв.м
- УПИ II-6, жилищно строителство – с площ 4229.91 кв.м

С проекта за ПУП-ПРЗ за 10450.149.5 и 10450.149.6 е определена зоната – Жм с параметри на застрояване Пл=60%, Позел=40%, Кинт=1.2, свободностоящо застрояване.

С плана за застрояване се ситуира свободностоящо застрояване, с устройствени показатели за жилищна зона Жм – коефициент за плътност $P_{застр.}=60\%$, коефициент за озеленяване Позел= 40% и Кинт=1.2, $H \leq 10\text{м}$.

Определянето на функционалното предназначение на новообразуваните имоти /УПИ/ е за изграждане на еднофамилна и многофамилна жилищна сграда.

Имотите се намират в местност „Голямо блато” в землището на гр.Велинград

Изработването на ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатор 10450.149.153 /10450.149.5 и 10450.149.6/ в м. „Голямо блато“, землище на гр. Велинград обл. Пазарджик е допуснато съгласно решение №278/31.07.2025 на Общински съвет – Велинград.

Естествените почви не са били нарушени от предишно използване на терена като земеделска земя.

При осъществяване на инвестиционното намерение целият терен ще претърпи ново вертикално решение, при което ще се наруши съществуващата затревена площ, която представляват имотите в момента. Необходимо е преди започване на строителните работи да се отдели хумусния пласт, да се депонира отделно от останалата земна маса и да се използва по предназначение.

С реализирането на обектите не се очаква негативно влияние върху почвите на съседните терени.

Растителност

Съществуващите тревни площи не са подържани. Налична е високостеблена горска растителност. При огледа на терена и в близост до него не са установени редки и застрашени видове растителност. Няма информация за защитена територия до терена на имотите.

По време на строителството съществуващите тревни площи ще отпаднат. Растителност ще бъде засадена от подходящ вид и ще бъде съобразена с условията, при които се намира теренът. Целта на растителността е да спре запрашаването от вятъра, и да се минимизира шумовото натоварване от съседни имоти.

След приключване на строителните работи е необходимо да се изпълни озеленяване, не само с екологична, но и с естетична цел.

Експлоатацията на обектите няма да окаже негативно влияние на растителността в съседните терени. Допълнително засадената тревна и дървесна растителност ще се поддържа и пази.

Теренът се намира в извънградска среда и дейността, която ще се развива върху него само ще подобри микроатмосферата, без да влияе негативно върху природата.

Замърсяване на атмосферния въздух

При експлоатацията на жилищните сгради и ПСОВ не се очаква да има замърсяване на атмосферния въздух. Допълнително засадените тревни и дървесни видове ще окажат благоприятно влияние върху въздуха.

Шумово натоварване

Въздействието ще бъде от човешка дейност, периодично и свързано с изграждането и експлоатацията на имотите.

Шумовото натоварване в района на площадките ще се дължи на човешката дейност и присъствието на хора, което собственикът трябва да изолира чрез засаждане на изолационна зеленина и подходящи тревни, храстови и дървесни видове във всеки от имотите.

При обитаването и местоживеенето в жилищните сгради **не се очаква отрицателно въздействие върху околната среда**, човешкото здраве, въздуха, водата, почвата, земните недра, ландшафта, климата, биологичното разнообразие и защитените територии.

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

Поземлените имоти не попадат в границите на защитени територии по смисъла на ЗЗТ. Не се очаква отрицателно въздействие върху елементите от НЕМ, в резултат от функционирането на площадките.

Имот с идентификатор 10450.159.153/ разделен на ПИ10450.149.5 и 10450.149.6 поради провеждане на две процедури – по ЗГ и ЗОЗЗ/ в м. „Голямо блато“ по КККР на гр. Велинград обл. Пазарджик, **не попада** в границите на защитени територии по смисъла на *Закона за*

защитените територии, както и **не попадат** в границите на защитени зони по смисъла на Закона за биологичното разнообразие.

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

Не се очакват последици от изпълнението на ИП. Риск от големи аварии или бедствия може да има само при земетресение с висок магнитуд по Рихтер или при някакво глобално наводнение, което би застрашило населеното място, урбанизираните територии и земеделските земи.

От самото изпълнение на ИП за ПИ ПИ10450.149.5 и 10450.149.6 не се очакват никакви последици или риск от аварии.

Мерките за предотвратяване на кумулативен ефект са:

- Поетапно реализиране на инвестиционните намерения, което е залегнало в инвестиционните намерения на собственика
- Предвидена е ниска плътност и ниска етажност в ПУП-ПРЗ за жилищните сгради
- Да не се изпълняват обществени функции в имота
- Предвидени са мерки за безопасност и информираност на живущите

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

Земи и почви

При осъществяването на инвестиционното намерение целият терен ще бъде променен. Въздействието ще бъде :

- по време на реализирането на обекта - пряко;
- по време на експлоатацията - не се очаква.

С реализирането на инвестиционното намерение не се очаква кумулативно въздействие върху почвата на прилежащите площи.

Необходимо е преди започване на работите по изграждането на жилищните сгради да се отдели хумусния пласт, да се депонира отделно от останалата земна маса и използва впоследствие по предназначение.

При спазване на санитарно - хигиенните изисквания за експлоатацията на обекта от този вид не се очаква промяна в почвеното покритие на съседните тревни площи.

Растителност

Въздействието върху растителността ще бъде :

- по време на реализирането на обекта — пряко;

- по време на експлоатацията - не се очаква.

С реализирането на инвестиционното намерение **не се очаква** кумулативно въздействие върху прилежащите зелени площи. Те по никакъв начин няма да бъдат засегнати, т.като дейността ще бъде ограничена в рамките на площадките. След приключване на процедурата за промяна предназначението на имотите и произнасянето на Комисията по земеделските земи и ИАГ, ще се извърши трасиране и определяне на границите на новообразуваните имоти, ще се изготвят протоколи за даване на строителна линия, за да може да се започне съответното строителство на сгради и огради, при спазване на сервитутите към съседни имоти.

Необходимо е да се изготви и изпълни допълнително озеленяване на свободните площи, с цел приобщаване на обектите към околния ландшафт и създаване на приятна обстановка за семействата. Необходимо е преди започване на строителните работи да се отдели хумусния пласт да се депонира отделно от останалата земна маса и използва по предназначение.

С реализирането на обектите не се очаква негативно влияние върху почвите на съседните терени.

При спазване на санитарно - хигиенните изисквания за експлоатацията на обекта от този вид не се очаква промяна в почвеното покритие на съседните тревни площи.

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.).

Имот 10450.159.153/ разделен на ПИ10450.149.5 и 10450.149.6 поради провеждане на две процедури – по ЗГ и ЗОЗЗ/ в м. „Голямо блато“ по КККР на гр. Велинград попада в обхвата на разработката на Общия устройствен план на общината с предвиждане за жилищна малкоетажна устройствена зона – Жм.

Имотите се намират в землището на гр.Велинград в местността „Голямо блато“, образувани са от ПИ с идентификатор 10450.149.153 във връзка с провеждането на две процедури – по ЗГ и по ЗОЗЗ, т.като част от имот 153 попада в горски фонд.

С ПУП-ПРЗ за ПИ 10450.149.5 и 10450.149.6 са образувани 2 УПИ за жилищно строителство: *УПИ I-5, жилищно строителство и II-6, жилищно строителство*, в местност „Голямо блато“ по КК на гр.Велинград със сумарна площ 5744 кв.м. Разположени са на около 350м по пряка линия от строителните граници на населеното място.

С проекта за ПУП-ПРЗ за ПИ **10450.149.5 и 10450.149.6** е определена устройствената зона – Жм, която отговаря на устройствената зона по ОУПО, с параметри на застрояване

Пл=60%, Позел=40%, Кинт=1.2, свободностоящо застрояване. Предвиждането за застрояването е нискоетажно, свободностоящо, с процент на застрояване.

Общата площ на имотите е **5744 м²**.

Имот 10450.149.153,разделен на ПИ10450.149.5 и 10450.149.6 поради провеждане на две процедури – по ЗГ и ЗОЗЗ, в м. „Голямо бласто“ по КККР на гр. Велинград е собственост на „ПРИРОДА ВУУД“ ЕООД с управител Мердане Рафет Франк.

Проектът на ПУП-ПРЗ е съобразен с площта и обхвата на терена и е изготвен върху площ от 5744 кв.м. Инвестиционното намерение ще се реализира изключително и само върху отредената за това площадка, която е със сумарна площ 5744кв. м.

Обектът се намира в извънселищна територия и попада в обхвата на ОУПО на гр.Велинград, в землището на гр.Велинград в местност „Голямо бласто“.

Няма данни за промяна в здравословното състояние на населението при експлоатацията на подобен вид обекти, още повече че те попадат в **предвижданията за урбанизирана жилищна зона**- Жм по общия устройствен план на община Велинград. При реализирането на инвестиционното намерение не се очаква да има засегнато население. Не се очакват заболявания, свързани с работа, повишен системен шумов фон или неблагоприятен микроклимат в района на площадките.

По време на изграждане на обектите здравният риск на работещите се формира от наличните вредни фактори на работната среда (предимно шум, вибрации, прах), неспазване на трудовата дисциплина и инструкциите за работа. Определените въздействия са ограничени до периода на изграждането.

Потенциалният здравен риск има вероятност да е налице при системно неспазване на лична дисциплина и проявяване на безотговорност.

Зониране или земеползване съобразно одобрени планове

Със зонирането в ОУПО –Велинград за имот 10450.149.153 /разделен на ПИ10450.149.5 и 10450.149.6 поради провеждане на две процедури – по ЗГ и ЗОЗЗ/ в м. „Голямо бласто“ по КККР на гр. Велинград е определена жилищна устройствена зона – Жм, за жилищна дейност, както и обслужващи дейности като търговия и услуги. В ПИ 10450.149.153 /разделен на ПИ10450.149.5 и 10450.149.6 поради провеждане на две процедури – по ЗГ и ЗОЗЗ/ ще се извършва само жилищна дейност с изграждане на нискоетажно жилищно строителство.

Строителството, което ще се реализира на терена ще се състои в изграждането на два броя жилищни сгради, една локална ПСОВ с водоплътна изгребна яма и трафопост с площ 6.5м² и сервитут 25-50м².

Дейността ще бъде ограничена върху разглежданите площадки. Инвестиционото намерение не третира друго земеползване.

Теренът се намира в извънградска среда и попада в жилищна малкоетажна устройствена зона на ОУПО-Велинград, в землището на гр.Велинград в местността „Голямо блато“.

Поземленият имот/и не попада в границите на защитени територии по смисъла на ЗЗТ.

Разглежданите обекти са в съседство със земеделски земи и с урбанизирани имоти.

Местоположението на площадките е подходящо от гледна точка на осигурен транспортен достъп. При извършения оглед на терена и в близост до него не са установени редки и застрашени видове растителност.

6. Вероятност, интензивност, комплексност на въздействието.

Вероятността от поява на повторно въздействие е еднократна, силно ограничена във времето и периодична при експлоатацията и поддръжката на обекта.

Не се очаква влошаването на качеството на природните ресурси вследствие на функционирането на обектите, т.к.то дейността е ограничена в рамките на отредените за това площадки. Очаква се подобряване на природните условия в резултат на засаждането на допълнителни зелени площи и подходящи дървесни видове, които ще се реализират при изграждането на обектите.

Не се очаква отделянето на емисии от вредни вещества във въздуха в резултат на функционирането на обектите. Обектите ще бъдат изградени за фамилно обитаване като всички свободни площи ще бъдат затревени. Градинските алеи в имотите ще бъдат настлани с чакъл, а границите на алеите ще се ограничат с камъни.

Интензивността на въздействието от функционирането на обектите е постоянна при жилищните сгради. Всички действия ще се извършват единствено и само в рамките на площадките.

-Шумово натоварване

Въздействието ще бъде постоянно при жилищните сгради. Шумовото натоварване ще бъде от шума на пристигащите автомобили, както и от човешкия шум. Минимизирането на шумовото натоварване, което ще бъде в района на площадките ще става чрез засаждане на изолационна зеленина в имотите. Извън площадката шумовото натоварване ще бъде сведено до минимум в резултат на засаждането на изолационна зеленина в обектите.

-Растителност

Въздействието върху растителността ще бъде :

- по време на строителството — пряко;
- по време на експлоатацията - не се очаква.

С реализирането на инвестиционното намерение не се очаква кумулативно въздействие върху прилежащите зелени площи.

Необходимо е да се изпълни озеленяване на технологично свободните площи, след приключване на строежите с цел приобщаване на обектите към околния ландшафт.

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

7.1.Вероятност на поява на въздействието - ниска точка

7.2.Продължителност, честота и обратимост на въздействието - ниска точка

Обектите се намират в крайградска територия и влошаване на качеството на атмосферния въздух не се очаква.

Очаква се подобряване на качеството на въздуха в района на обектите в резултат на допълнителното озеленяване, което ще се засади и поддържа. При спазване на нормативната база и извършване на всички необходими действия по разделното събиране и извозване на битовите отпадъци не се очаква отрицателно въздействие.

Земи и почви

При осъществяването на инвестиционното намерение целият терен, върху който се разполагат жилищните сгради, ще бъде променен и подобрен. Въздействието ще бъде :

- по време на строителството - пряко;
- по време на експлоатацията - не се очаква.

С реализирането на инвестиционното намерение не се очаква кумулативно въздействие върху почвата на прилежащите площи. Дейностите се ограничават в района на площадките.

Необходимо е преди започване на изграждането на строежите да се отдели хумусния пласт, да се депонира отделно от останалата земна маса и използва после по предназначение.

При спазване на санитарно - хигиенните изисквания за експлоатацията обектите, не се очаква промяна в почвеното покритие на съседните тревни площи. Няма да има риск от наличие на вредни вещества и не се очакват специфични аварийни ситуации, с изключение на природните бедствия, които са непредсказуеми.

Растителност

Въздействието върху растителността ще бъде :

- по време на строителството — пряко;

- по време на експлоатацията - не се очаква.

С реализирането на инвестиционното намерение не се очаква кумулативно въздействие върху прилежащите зелени площи.

Необходимо е да се изпълни озеленяване на технологично свободните площи след приключване на строителните работи, с цел приобщаване на обектите към околния ландшафт и създаване на приятна обстановка за живеещите там.

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

За имотите се предвиждат изграждане на **една** еднофамилна и **една** многофамилна жилищна сграда, една локална ПСОВ с водоплътна изгревна яма и трафопост с площ 6.5м2 и необходим сервитут 25-50м2.

Дейностите, извършвани на обектите, не са свързани по никакъв начин със замърсявания нито с отделяне на емисии от вредни вещества във въздуха. Битовите отпадъци ще се събират разделно в черни биоразградими найлонови чували и ще се предават на сметоизвозващата фирма.

Дейностите, извършвани на площадките, няма да доведат до замърсяване или дискомфорт на околната среда. Отделянето на шум е от човешка дейност и пристигащи автомобили. Този шум ще бъде минимизиран с помощта на изолационна зеленина/жив плет по границите на обектите.

9. Възможността за ефективно намаляване на въздействията.

Необходимо е преди започване на строителните работи да се отдели хумусния слой от терена, да се депонира отделно от останалата земна маса и да се използва по предназначение.

Необходимо е озеленяване, засаждане на подходящи дървесни видове и затревяване на технологично свободните площи след приключване определянето на застроените площи на строежите.

При изграждането на обектите собственикът ще изготви инструкции за действие при бедствия, пожари и аварийни ситуации. Ще бъдат осигурени аптечки с медикаменти за оказване на първа помощ, табели за ПБ и аварийни изходи. Ще се предвидят също и необходимите пожарогасители, противопожарни сечива и кофпомпи.

Възможното въздействие на инвестиционното намерение върху околната среда е пряко и краткотрайно, обхватът е локализиран в рамките на строителните площадки в границите на имотите. Вероятността от поява на повторно въздействие е еднократна, силно ограничена във времето и периодична при експлоатацията на обектите. Като субективен

фактор могат да се посочат – недобросъвестни клиенти, ползватели, собственици, както и бедствени ситуации. Кумулативен ефект не се очаква.

При изпълнение на проектните решения за обектите ще се предвидят всички необходими условия за безопасна реализация и експлоатация.

10. Трансграничен характер на въздействието

Изпълнението на обектите и функционирането им нямат трансгранично 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.

По време на изграждането на обектите съществуващите тревни площи ще отпаднат, но ще бъдат създадени нови и ще бъдат засадени нови, подходящи растителни видове. Растителност ще бъде засадена от подходящ вид и ще бъде съобразена с условията, при които се намират терените. Ще бъдат подбрани подходящи дървесни и храстовидни видове не само за подобряване на естетиката на обектите, а и срещу запрашаване и вредни инсекти.

След приключване на строителните работи е необходимо да се изпълни озеленяване, не само с екологична, но и естетична цел.

Предвидените мерки за предотвратяване, намаляване на отрицателните последици и недопускане на негативни въздействия върху отделните компоненти на околната среда и човешкото здраве се отнасят за съответните етапи от изпълнението на разглеждания обект.

№	Мерки	Период на изпълнение	Резултат
Атмосферен въздух			
1.	Поддържане на вътрешната алейна мрежа	Строителство Експлоатация	Ограничаване разпространението на прахови емисии
2.	Затревяване с подходящи, специализирани тревни и дървесни видове	Експлоатация	Ограничаване разпространението на прахови емисии
3.	Използване на екологично чисти, икономически изгодни съвременни инсталации за отопление и битови нужди	Проектиране Експлоатация	Нулево отделяне на вредни газове в атмосферата

4.	Квалифициран персонал	Строителство	Предотвратяване на аварии и замърсяване на въздуха от дефектирали машини и съоръжения
Подземни и повърхностни води, земи и почви			
5.	Изготвяне на хидрогеоложки доклад за района	Проектиране	Уточняване нивото на подпочвените води и предотвратяване на евентуалното им въздействие в/у строит. дейности и експлоатацията на обектите
6.	Оползотворяване на излишните земни маси	Експлоатация Строителство	Опазване на почвите и почвеното разнообразие от замърсяване.
7.	Предвиждане изпълнението на ПСОВ и обща водоплътна изгребна яма, които да обслужват двата новообразувани имота.	Проектиране Експлоатация	Отвеждане на битово-отпадните води и опазване от замърсяване на околната среда , в т.ч. на водата и почвата и на подпочвените води
Отпадъци			
8.	Определяне на подходящо място за поставяне съдовете за отпадъци	Проектиране	Минимизиране отрицателния ефект от отпадъците
9.	Навременно транспортиране на отпадъците	Експлоатация	Минимизиране отрицателния ефект от отпадъците
10.	Внедряване и реализация на система за разделно събиране на отпадъците в съответствие с общинската програма за УО.	Експлоатация	Екологично оползотворяване и управление на отпадъците
11.	Сключване на договор с фирмата по чистотата за транспорт на отпадъците	Експлоатация	Изпълнение на изискванията на ЗУО
Вредни физически фактори , шум ,вибрации			
12.	Засаждане на подходяща тревна и дървесна растителност в имотите	Проектиране Експлоатация	Намаляване нивото на шума , праховите емисии и превенция с/у насекоми , причиняващи алергични

			реакции
13.	Използване на естествени материали при направа на алеи за коли и пешеходци и озеленяване	Проектиране	Снижават шумовите и праховите емисии и запазват естествената атмосфера на имотите
Растителен и животински свят			
14.	Изготвяне на проект за подходящо озеленяване, включващо избор на подходящи дървесни и тревни видове според характерните за местния ландшафт и влезлите в сила норматив. изисквания	Проектиране Строителство Експлоатация	Обновяване и възстановяване на растителността в нарушената територия. Приобщаване на обекта към местния ландшафт.
15.	Необезспокояване на животните през размножителния период	Строителство	Запазване на локалитетите
16.	Регламентирано движение на МПС и строг контрол това да става по предвидените пътни артерии	Експлоатация	Съхраняване на съществуващите местообитания. Намаляване риска от инциденти с обитателите на селището. Запазване на природата.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

Предвижданото изграждане на обектите в 10450.149.153 /разделен на ПИ10450.149.5 и 10450.149.6 поради провеждане на две процедури – по ЗГ и ЗОЗЗ/ по кадастралната карта на гр.Велинград, в местността „Голямо блато“, със собственик „ПРИРОДА ВУУД“ ЕООД ще осигури ефективно упражняване на дейностите, без отделяне на емисии и газове с концентрации, вредни за околната среда и въздуха.

Планираната жилищна дейност е безопасна, съвместима с одобрения общ устройствен план на община Велинград и съобразена с добрите практики за безопасност и опазване на околната среда.

ПИ 10450.149.153 /разделен на ПИ10450.149.5 и 10450.149.6 поради провеждане на две процедури – по ЗГ и ЗОЗЗ/ е съвместим с ОУПО /зона Жм/ и при прилагане на съответните мерки рискът за населението и околната среда е нисък и управляем. Развиваната жилищна дейност в имотите е основна за зоната и не води до кумулативни неблагоприятни ефекти. Еднофамилната и многофамилната жилищни сгради, локалната ПСОВ с водоплътната изгревна яма и трафопостът, които ще бъдат изградени в имот 10450.149.6, съответстват на предвижданията в ОУПО и са в синхрон с одобрената ЕО за общината.

Технологично, инвестиционното предложение гарантира екологосъобразно експлоатиране на обектите с жилищни сгради в землището на гр.Велинград на територията на област Пазарджик при така указаното местоположение.

На база на направеното разглеждане на предвидените в проектите технологии при нормален режим на работа и определянето на предполагаемото им въздействие върху околната среда считаме, че обектите за жилищни сгради на територията гр. Велинград (при спазване на направените препоръки) отговаря на екологичните нормативи на Република България.Към момента не са постъпили възражения по инвестиционното намерение.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

- 1.Писмо до кмета на община Велинград за уведомяване на населението относно ИП
2. Уведомление във вестник „Темпо“ брой 30/2026 за ИП на собственика
- 3.Платена такса към РИОСВ-Пазарджик