

ИСКАНЕ

за преценяване необходимостта от ОВОС
съгласно Приложение № 2 към чл.6
от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка на въздействието на
околната среда (изм.ДВ, бр.67/2019)

от

К. Ц. чрез пълномощник П. Ц.

и

П. Ц.

за обект:

**“ИЗГРАЖДАНЕ НА ОСЕМ БРОЯ ЖИЛИЩНИ СГРАДИ В ПИ 55155.12.123 И
НА ДЕСЕТ БРОЯ ЖИЛИЩНИ СГРАДИ В ПИ 55155.12.124, И
ОСИГУРЯВАНЕ НА ТРАНСПОРТЕН ДОСТЪП ДО ТЯХ ”**

в ПИ с идентификатори 55155.12.123 с площ 4027 кв.м и 55155.12.124 с площ 4847
кв.м, и транспортен достъп, предвиден за сметка на част от имотите по ККР на
гр.Пазарджик в местността “Атчаир”
ЕКАТТЕ 55155 , общ.Пазарджик

гр.Пазарджик

2021г.

I. Информация за контакт с инвеститора

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

К. Ц. – физическо лице, български гражданин

П. Ц. - физическо лице, български гражданин

2.Пълен пощенски адрес.

.....

3.Телефон, факс и e-mail

Моб.тел: –П. Ц. и като пълномощник на К. Ц.

e-mail :

4.Лице за контакти

П. Д. Ц.; 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 осем броя жилищни сгради в поземлен имот с идентификатор 55155.12.123, собственост на К. Ц. и още десет броя жилищни сгради в поземлен имот с идентификатор 55155.12.124, собственост на П. Ц. като и в двата имота се предвиждат улици-тупик за достъп до имотите. За сметка на ПИ 55155.12.123 и на ПИ 55155.12.124 са образувани съответно осем броя УПИ и десет броя УПИ, в които ще бъдат изградени жилищните сгради. За всички УПИ, образувани от двата имота, е предвиден транспортен достъп във вид на улици-тупик, съгласно изискванията на ЗУТ.

Имотите са получили проектни идентификатори по кадастралната карта на гр.Пазарджик и се намират в местността „Атчаир“. Двата имота са с обща площ **8.847 дка** и попадат в обхвата на действащия общ устройствен план на общината с предвиждане за жилищно строителство.

Поземлените имоти, със сумарна площ от 8847 кв.м., предмет на настоящата преценка за необходимостта от ОВОС, са собственост на:

- К. Ц.

и

- П. Ц.

К. Ц. е собственик на ПИ 55155.12.123 с площ от 4027 кв.м съгласно н.а.№127/28.05.2020.

П. Ц. е собственик на ПИ 55155.12.124 с площ от 4847 кв.м. съгласно н.а. №11/12.06.2020.

В момента двамата собственици провеждат процедура за промяна на статута на земеделската земя съгласно ЗОЗЗ и ППЗОЗЗ.

С предвижданията на ОУПО за имотите се явява благоприятна възможност да се проведе процедура, при която имотите ще бъдат урбанизирани, ще може да се застроят и терените ще се използват най-ефективно. Предвижда се свободностоящо застрояване на жилищните сгради във всеки новообразуван УПИ при спазване на сервитутите към съседните имоти.

Всички новообразувани УПИ имат достъп до улица-тупик, образувана за сметка на част от имотите.

С решение № 57/29.03.2021 на Общински съвет – Пазарджик е допуснат за изработване ПУП-ПРЗ за ПИ 55155.12.124, с който се образуват десет броя УПИ и обслужваща улица-тупик.

С решение № 58/29.03.2021 на Общински съвет – Пазарджик е допуснат за изработване ПУП-ПРЗ за ПИ 55155.12.123, с който се образуват осем броя УПИ и две обслужващи улици-тупик.

С ПУП-ПРЗ отреждането на всичките осемнадесет УПИ са „за жилищно строителство “ и са образувани три имота за „ улица-тупик“.

С ПУП-ПРЗ за ПИ 55155.12.123, собственост на К. Ц., се образуват осем броя УПИ за жилищно строителство и два броя УПИ за улици-тупик.

С ПУП-ПРЗ за ПИ 55155.12.124, собственост на П. Ц., се образуват десет броя УПИ за жилищно строителство и един брой УПИ за улица-тупик. Всичките новообразувани имоти са получили проектни идентификатори от СГКК-Пазарджик и след приключване на процедурата

за промяна на статута на земеделската земя те ще бъдат отразени като урбанизирани имоти в кадастралната карта.

Осигуряването на транспортен достъп до всички новообразувани имоти е чрез предвидени улици-тупик. Улиците – тупик са проектирани така, че да осигуряват достъп до всяко едно новообразувано УПИ, по което са образувани имотите по КК.

Осигуряването на транспортен достъп до всички бъдещи сгради в имотите е чрез улици-тупик, за които ще се обособят кадастрални имоти с НТП за второстепенна улица.

Предвижда се изграждането на осемнадесет броя еднофамилни жилищни сгради в двата имота – десет броя жилищни сгради ще бъдат изградени в ПИ 55155.12.124 и осем броя жилищни сгради ще бъдат изградени в ПИ 55155.12.123.

По-голяма част от предвижданите постройки ще се изпълнят чрез масивно строителство, а друга част ще бъдат сглобяеми.

До момента собствениците разполагат със следните документи:

- становище от РИОСВ за двата имота
- изработени ПУП-ПРЗ за двата имота
- решение КЗЗ-02/27.01.2021г. на Комисията по земеделските земи, позиции 6 и 7 за утвърждаване на площадки за ПИ 123 и 124
- документи за собственост- нотариални актове
- актуални скици на имотите
- становища от ЕВН, Вик, РИОКОЗ - за двата имота

Имоти 55155.12.123 и 55155.12.124 попадат в обхвата на разработката на Общия устройствен план на общината с предвиждане за зона –Смф. Процедурата по смяна на статута на земеделската земя е започнала **преди влизането в сила на ОУП** на община Пазарджик и затова за двата имота са утвърдени две площадки за проектиране, а зоните, определени с двата ПУП-а са Жм – жилищна с малка височина. Градоустройствените параметри на зона Жм и зона Смф /смесена многофункционална по ОУПО/ са еднакви като типът строителство в двете зони също е сходен. Не е необходимо да се прави промяна в ОУПО, т.като двете зони Жм и Смф са със сходни параметри и тип на застрояване, и позволяват реализирането на жилищно строителство.

Имоти 55155.12.123 и 55155.12.124 представляват земеделска земя съответно с площи от 4.027 дка и 4.847 дка, находящи се в местността „Атчаир“ по кадастралната карта на гр.Пазарджик.

Имотите се намират на около 400 м от строителните граници на гр.Пазарджик. За имотите са постановени решения на Общински съвет – Пазарджик за изработване на проекти за ПУП- ПРЗ. С проектите за ПУП-ПРЗ се определя необходимата площ от 4027 кв.м за ПИ 55155.12.123 и 4847 кв.м за ПИ 55155.12.124, на които ще се променя статута.

В ПИ 55155.12.123 – 4027 кв.м., собственост на К. Ц., ще се построят осем броя еднофамилни жилищни сгради, част от които ще бъдат предложени на пазара на недвижими имоти. Жилищните сгради ще бъдат със застроена площ, съгласно градоустройствените параметри, отразени в плановете за застрояване за двата имота. Застроената площ на сградите ще бъде 60% от площта на имота, а разгънатата застроена площ се получава като застроената площ се умножи по 1.2. Тези параметри са дадени в плана за застрояване, изработен за имота и трябва да бъдат спазени.

Сградите ще бъдат на един или два етажа и ще служат за фамилно обитаване.

Сградите ще се състоят от кухненски бокс, хол, санитарен възел с баня и тоалетна, спални помещения, веранди и тераси , и допълнени с гаражи. Пет от 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 останалите три имота сградите ще бъдат от сглобяеми елементи.

Във всички осем имота ще бъдат направени алеи, които ще се изпълнят с щампован бетон, а върху свободните части ще се засее райграс. Периферията на алеите ще бъде ограничена с чакъл, върху засят райграс. 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.

В ПИ 55155.12.124, собственост на П. Ц., ще се построят десет броя еднофамилни жилищни сгради със застроена площ съгласно градоустройствените параметри, отразени в плановете за застрояване за двата имота. Застроената площ на сградите ще бъде 60% от площта на имота, а разгънатата застроена площ се получава като застроената площ се умножи по 1.2. Тези параметри са дадени в плана за застрояване за имота и трябва да бъдат спазени.

Целта на собственика е в имотите да се предвидят повече зеленина и растения. Сградите ще се състоят от кухненски бокс, хол, санитарни възли с баня и тоалетна, спални помещения, веранди и тераси, и допълнени с гаражи. Пет от 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 останалите пет имота сградите ще бъдат изпълнени от сглобяеми елементи, които ще се сглобяват на площадката.

Сградите ще бъдат изпълнени по проект, одобрен от общинската администрация-Пазарджик.

Основите на всички сглобяеми къщи и в двата имота ще бъдат изпълнени от бетон като готовите бетонови смеси ще се доставят на обекта с бетоновози. Изливането на основите на сградите ще се изпълнят на обекта. За останалите сгради, които ще се изпълнят по монолитен начин необходимите варо-циментови разтвори ще пристигат в нужните дневни количества на обекта.

В двата имота ще бъдат направени алеи, които ще се изпълнят с щампован бетон. Периферията на алеите ще бъде ограничена с чакъл. Този метод на изпълнение на алеите в имота е екологично чист и икономичен.

В ПИ 55155.12.123, собственост на К. Ц. ще бъдат построени осем броя еднофамилни жилищни сгради от семеен тип, по една сграда във всеки от имотите. Сградите ще бъдат изпълнени по монолитен и сглобяем начин.

В ПИ 55155.12.124, собственост на П. Ц. ще бъдат построени десет броя монолитни еднофамилни жилищни сгради. Сградите ще бъдат изпълнени по монолитен и сглобяем начин.

Достъпът до всеки новообразуван имот ще се осъществява чрез имот с НТП „за второстепенна улица“.

За **ПИ 55155.12.123** са образувани два проектни имота с проектни идентификатори 55155.12.218 и 55155.12.219, които по НТП са определени „за второстепенна улица“.

За **ПИ 55155.12.124** е образуван един проектен имот с проектен идентификатор 55155.12.230, който по НТП е определен „за второстепенна улица“.

Проектните имоти с номера 55155.12.218, 55155.12.219 и 55155.12.230 ще обезпечават транспортния достъп до всички новообразувани имоти.

Във всички имоти е предвидено свободностоящо застрояване, съгласно изработените ПУП-ПРЗ за двата имота 123 и 124.

С двата изработени ПУП-ПРЗ отреждането на всички осемнайсет имота е „за жилищно строителство“ и са предвидени три имота „за второстепенна улица“, които да ги обслужват.

Има издадено становище на РИОСВ-Пазарджик с изх.№ПД-01-489-/1/14.09.2020, което се отнася за ПИ 55155.12.123 и ПИ 55155.12.124.

С изработения ПУП-ПРЗ за ПИ 55155.12.123 е видно, че инвеститорът желае да бъдат образувани осем броя УПИ от имот 123, за осем броя жилищни сгради във всяко УПИ, УПИ за улица-тупик за обслужването им и още 1 бр.УПИ за продължение на улицата-тупик от съседен имот 55155.12.124, който е в пряка връзка с ПИ 55155.12.123.

С ПУП-ПРЗ за ПИ 55155.12.124 е видно, че инвеститорът желае да бъдат образувани десет броя УПИ от имота, за десет броя жилищни сгради във всяко УПИ и УПИ за улица-тупик, която ще ги обслужва.

Ще бъдат изградени необходимите съоръжения за водоснабдяване и канализация. Явява се **необходимост от изграждане на нова инфраструктура** - изграждане на канал за отпадни и дъждовни води, водопрод за питейна вода, улици-тупик в двата имота 123 и 124, и трасе за присъединяване на имотите към електроразпределителната мрежа на ЕВН.

Снабдяването на всички УПИ, образувани от имот 55155.12.123, с питейна вода може да се осъществи чрез изграждане на довеждащ водопровод от съществуващ уличен водопровод с ПЕВП тръби Ф90 в улица с идентификатор 55155.12.179.

Снабдяването на всички УПИ , образувани от имот 55155.12.124, с питейна вода може да се осъществи чрез изграждане на продължение на водопровод Ф90 ПЕВП, на разстояние около 56м югозападно от имота, до ПИ 55155.12.125.

С канала за отпадни води, жилищните сгради във всички новообразувани УПИ ще се свържат към канализационната мрежа на гр.Пазарджик. За целта инвеститорите ще предвидят съответните линейни трасета.

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

Терените, предвидени за изграждане на осемнадесет броя еднофамилни жилищни сгради, са собственост на:

Имот **55155.12.123** е собственост на К. Ц. по силата на нотариален акт №127/28.05.2020, том.III, рег.4862, нот.дело 989,вписан в Служба по вписванията като акт №130 т.10,н.д.1620,вх.рег.2898, дв.вх.рег.2894. К. Ц. се представлява от пълномощника си П. Ц., неин баща.

Имот **55155.12.124** е собственост на Пламен Царски по силата на нотариален акт №11/12.06.2020, том.IV, рег.5408, нот.дело 560,вписан в Служба по вписванията като акт №165 т.11,н.д.1844, вх.рег.3269, дв.вх.рег.3266.

Имотите се намират в местността "Атчаир" в землището на гр.Пазарджик Общата площ на имотите, предмет на настоящата преценка е **8874 м2** .

Поземлени имоти 55155.12.123 и 55155.12.124 по КК на гр.Пазарджик попадат върху територия, определена с ОУПО за жилищно строителство. В района са построени много жилищни сгради. Самите имоти граничат от запад и от изток със земеделски земи- ниви, както и с урбанизирани имоти, част от които не са застроени.

Инвестиционното предложение има връзка и с фирми, и физически лица , които имат нужда от закупуване на урбанизирани имоти извън населеното място. С ОУПО имотите са предвидени за жилищно строителство и провеждането на процедурата за промяна на статута на земеделската земя е в благоприятен за реализиране момент. Все повече нараства търсенето на урбанизирани имоти в извънградска среда.

В местността „Атчаир “ по КК на гр.Пазарджик в съседство с имотите, предмет на настоящата преценка има вече одобрени и реализирани инвестиционни намерения, които са в непряка взаимовръзка с настоящото ИП.

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, като са притежание на различни собственици. Сградите ще бъдат изградени по различно време, в зависимост от персоналните намерения на различните собственици.

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 равнинен, **хумусният пласт ще се отдели, ще се депонира временно на площадката** и впоследствие ще се използва при рекултивацията на терените, както и при тяхното ландшафтно оформление. **Хумусният пласт** ще се употреби при оформянето на зелените площи в имотите.

Площадките на двата имота не са електрифицирани. В становището на ЕВН се предоставят данни, че точката на присъединяване към електроразпределителната мрежа е към трафопост „Атчаир“, извод СрН „Стадиона“, подстанция „Септемврийци“. Алтернативните варианти за захранване с електричество от ВЕИ, разположени по покривите на жилищните сгради също влиза в намеренията на собствениците още повече, че така се реализира икономия на разход на енергия.

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

Очаква се генериране на строителни и битови отпадъци 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 имотите/ 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 имотите принадлежат на различни собственици и ще се изпълняват по различно време.

При експлоатацията на имотите 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 обекта.** 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 за рециклиране, посредством пунктовете от системата за разделно събиране и сортиране на отпадъци от опаковки в община Пазарджик, определени от кмета на общината, съгл. чл.16, ал.3 т.5 от ЗУО и чл.21 ал.1 от Наредбата по ПМС 41 от 26.02.2004г.

Смесените битови и строителни отпадъци се предвижда да бъдат обезвреждани чрез депониране и преработване на депото за ТБО на гр.Пазарджик. Транспортирането и депонирането ще се извършат от лицензирана , обслужваща фирма въз основа на сключени договори. Изкопаните земни маси ще бъдат оползотворявани на площадката с цел спазване на градоустройствените параметри при проектиране и осигуряване на необходимото озеленяване във всеки имот, 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.

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 на двете къщи за гости.

Начинът на третирането на битовите отпадъци е чрез разделното им събиране.

Битовите отпадъци ще се събират разделно 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 аранжиране на градинска растителност и направа на зелени площи в имотите.

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.

За ПИ 55155.12.123 – за заустването на битово-отпадните води ще се изгради уличен канал с дължина 250м на югозапад до ЕТ „Кристал – Ст.Каменов“. Прогнозното количество на отпадните води, генерирани от използването на сградите за семейни нужди, се очаква да бъдат около 15м³ месечно.

За ПИ 55155.12.124 – ще се проектира продължение на гравитачна улична канализация с мин.диаметър Ф315, с гофр.ПЕ тръби с дължина 200м югозападно от имота или да се предвиди помпажно отвеждане на каналните води до ЕТ „Кристал – Ст.Каменов“. Прогнозното количество на отпадните води, генерирани от използването на сградите за семейни нужди, се очаква да бъдат около 15м³ месечно.

При проблеми с терена и невъзможност за изпълнение на канали за отпадни води, във всеки новообразуван имот ще се изградят водоупътни изгребни ями.

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 шумово въздействие върху населението на гр.Пазарджик

поради отдалечеността на обектите от населеното място. При изграждането на обектите се очаква временно шумово въздействие върху съседните урбанизирани имоти.

При функционирането и експлоатацията на еднофамилните жилищни 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 заустват в градската канализационна мрежа. Отвеждането на отпадните води във водоплътна изгребна яма във всеки от имотите, ще се предвиди, само ако вариантът за изграждане на канал за отпадни води е практически невъзможен.

Дъждовните води и тези от снеготопенето ще се изливат на терена. Този начин на третиране на отпадъчните води ще осигури опазването на повърхностните и подземните води и на почвите.

Изграждането и експлоатацията на жилищните сгради, които ще се изградят в поземлени имоти 55155.12.123 и 55155.12.124 по КК на гр.Пазарджик 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 еднофамилните жилищни сгради, за да се опазва и съхрани околната среда в района на обектите. Това е важно във връзка с оформянето на района като жилищен и осигуряване на 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.

Независимо, че собствениците са различни и обектите ще се изградят по различно време, всички имат намерение да засадят зеленина в имотите си, която да е повече от предвидената. Срещу запрашаване и с цел естетично оформяне на УПИ, собствениците ще засадят жив плет по границите на имотите си. След изграждане на жилищните сгради, собствениците ще засадят подходяща дървесна растителност, райграс и ще 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. За фамилните жилищни сгради, които ще се изградят в двата имота 55155.12.123 и 55155.12.124 по КК на гр.Пазарджик, собствениците ще направят застраховки на имотите срещу бедствия и аварии.

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

Риск от големи аварии на обектите практически не съществуват.Еднофамилните жилищни сгради, които ще се изградят 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 в ПИ 55155.12.123 и 55155.12.124, всички бетонови и варови разтвори ще пристигат готови на обекта. Сглобяемите сгради в имотите ще се сглобяват на обекта като само основите ще се изпълнят монолитно.

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 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 очакват.

За отвеждане на битово-отпадните води са предвидени изграждането на канали за отпадни води, към които ще се свърже всеки от имотите.

За ПИ 55155.12.123 –за заустването на битово-отпадните води ще се изгради уличен канал с дължина 250м на югозапад до ЕТ „Кристал – Ст.Каменов“. Прогнозното количество на отпадните води, генерирани от използването на сградите за семейни нужди, се очаква да бъдат около 15м³ месечно.

За ПИ 55155.12.124 – ще се проектира продължение на гравитачна улична канализация с мин.диаметър Ф315, с гофр.ПЕ тръби с дължина 200м югозападно от имота или да се предвиди помпажно отвеждане на каналните води до ЕТ „Кристал – Ст.Каменов“. Прогнозното количество на отпадните води, генерирани от използването на сградите за семейни нужди, се очаква да бъдат около 15м³ месечно.

При проблеми с терена и невъзможност за изпълнение на канали за отпадни води, във всеки новообразуван имот ще се изградят водоплътни изгребни ями.

В района няма минерални води и това изключва автоматично каквото и да било неблагоприятно въздействие върху тях.

Шумовото натоварване от семейните жилищни сгради ще бъде минимално и ще се елиминира чрез засаждане на изолационна зеленина – тревна и дървесна по границите на парцелите.

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

Обектите ще бъдат изградени за постоянно местоживеене. Въпреки че са на 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.

Настилките, с които ще се изпълнят алеите в имотите, ще бъдат от щампован бетон. Границите на алеите ще бъдат ограничени от чакълирана настилка като това определя едно екологично и просто изпълнение, което не изисква голям трудов ресурс. Изпълнени по този начин алеите ще отвеждат естествено дъждовната вода и водата от снеготопенето, и няма да я задържат, т.като ще осигуряват естествения ѝ дренаж.

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 подобрява здравето си.

Еднофамилните сгради се изграждат за постоянно обитаване като за целта е необходимо да се създаде атмосфера за подобряване и възстановяване на човешкото здраве. Обектите ще представляват изграждане на еднофамилни жилищни сгради, осигуряващи условия за максимална почивка след натоварения работен ден и социални контакти;

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

Местоположението на площадките е в ПИ с идентификатори 55155.12.123 и 55155.12.124 по КК на гр. Пазарджик в местност „Атчаир“. Имотите са със сумарна площ 8874 кв.м.

Имотите са собственост на различни собственици, както следва:

ПИ 55155.12.123 е собственост на К. Ц. по силата на нотариален акт №127/28.05.2020, том.III, рег.4862, нот.дело 989,вписан в Служба по вписванията като акт №130 т.10,н.д.1620,вх.рег.2898, дв.вх.рег.2894. К. Ц. се представлява от пълномощника си П. Ц., неин баща.

ПИ 55155.12.124 е собственост на Пламен Давидов Царски по силата на нотариален акт №11/12.06.2020, том.IV, рег.5408, нот.дело 560,вписан в Служба по вписванията като акт №165 т.11,н.д.1844, вх.рег.3269, дв.вх.рег.3266.

За имотите се предвижда изграждане на **осемнадесет** броя еднофамилни жилищни сгради за постоянно обитаване и изграждане на три броя улици-тупик за обслужване на имотите.

В ПИ 55155.12.123, собственост на К. Ц., ще бъдат построени осем броя еднофамилни жилищни сгради от семеен тип, по една сграда във всеки от имотите. Сградите ще бъдат изпълнени по монолитен и сглобяем начин.

В ПИ 55155.12.124, собственост на П. Ц., ще бъдат построени десет броя монолитни еднофамилни жилищни сгради. Сградите ще бъдат изпълнени по монолитен и сглобяем начин.

Достъпът до всеки новообразуван имот ще се осъществява чрез имот с НТП „за второстепенна улица“.

За **ПИ 55155.12.123** са образувани два проектни имота с проектни идентификатори 55155.12.218 и 55155.12.219, които по НТП са определени „за второстепенна улица“.

За **ПИ 55155.12.124** е образуван един проектен имот с проектен идентификатор 55155.12.230, който по НТП е определен „за второстепенна улица“.

Проектните имоти с номера 55155.12.218, 55155.12.219 и 55155.12.230 ще обезпечават транспортния достъп до всички новообразувани имоти.

Във всички имоти е предвидено свободностоящо застрояване, съгласно изработените ПУП-ПРЗ за двата имота 123 и 124.

С двата изработени ПУП-ПРЗ отреждането на всички осемнадесет имота е „за жилищно строителство“ и са предвидени три имота „за второстепенна улица“, които да ги обслужват.

С изработения ПУП-ПРЗ за ПИ 55155.12.123 е видно, че инвеститорът желае да бъдат образувани осем броя УПИ от имот 123, за осем броя жилищни сгради във всяко УПИ, УПИ за улица-тупик за обслужването им и още 1 бр.УПИ за продължение на улицата-тупик от съседен имот 55155.12.124, който е в пряка връзка с ПИ 55155.12.123.

С ПУП-ПРЗ за ПИ 55155.12.124 е видно, че инвеститорът желае да бъдат образувани десет броя УПИ от имота, за десет броя жилищни сгради във всяко УПИ и УПИ за улица-тупик, която ще ги обслужва.

Имот 55155.12.123 е собственост на К. Ц. по силата на нотариален акт №127/28.05.2020, том.III, рег.4862, нот.дело 989,вписан в Служба по вписванията като акт №130 т.10,н.д.1620,вх.рег.2898, дв.вх.рег.2894. К. Ц. се представлява от пълномощника си П. Ц., неин баща.

Имот 55155.12.124 е собственост на Пламен Давидов Царски по силата на нотариален акт №11/12.06.2020, том.IV, рег.5408, нот.дело 560,вписан в Служба по вписванията като акт №165 т.11,н.д.1844, вх.рег.3269, дв.вх.рег.3266.

Данните са взети от предоставените нотариални актове на собствениците.

Сн.1



Сн.2



Достъпът до всички проектни имоти, образувани от ПИ 55155.12.123 и 55155.12.124, е посредством образуваните имоти с проектни идентификатори 55155.12.230, 55155.12.218 и 55155.12.219.

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 различните имоти ще започне етапно и по различно време. До три години от постановяването на решението на КЗЗ за промяна на статута, трябва да бъде издадено разрешение за строеж поне за един проектен имот, образуван от ПИ 123 или ПИ 124.

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

Битово-отпадните води ще се заустват в градската канализация чрез канал, който ще се изгради от собствениците. Дъждовните води ще попиват върху терена.

Транспортният достъп до еднофамилните сгради ще бъде посредством имотите с проектни идентификатори 55155.12.230, 55155.12.218 и 55155.12.219.

Изграждането на нова пътна инфраструктура е в ПИ с проектни номера 55155.12.230, 55155.12.218 и 55155.12.219, които са предвидени за второстепенни улици. Новата пътна инфраструктура ще се изгради като се настеле с чакъл върху пясъчна подложка, а на по-късен етап ще се асфалтира.

Имотите не засягат защитени територии.

Допълнителни площи за временни дейностите 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.

Двата ПИ 55155.12.123 и 55155.12.124 се разделят на осем и десет УПИ за жилищно строителство и в тях се предвижда изграждане на осемнайсет броя еднофамилни жилищни сгради.

Основните процеси, които ще се извършват през експлоатационния период в осемнайсетте сгради са постоянно обитаване. Имотите се намират в местност "Атчаир" по КК на гр.Пазарджик.

В 55155.12.123 е собственост на **Кристияна Пламенова Царска**, ще се построят осем броя еднофамилни жилищни сгради за постоянно семейно обитаване. 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 помещения, необходими за нормален семеен живот - кухненски бокс, хол, санитарен възел с баня и тоалетна, и спални помещения и сервизни помещения.

В ПИ Имот 55155.12.124 е собственост на Пламен Давидов Царски, ще се построят осем броя еднофамилни жилищни сгради за постоянно семейно обитаване. 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 помещения, необходими за нормален семеен живот - кухненски бокс, хол, санитарен възел с баня и тоалетна, спални помещения и сервизни помещения, и гаражи. Имотите с идентификатори 55155.12.230, 55155.12.218 и 55155.12.219 представляват имоти, определени за второстепенни улици, които ще осигуряват транспортния достъп до всички новообразувани УПИ.

Необходимостта от изграждане на нова пътна инфраструктура включва трасирането и определянето на границите на второстепенните улици, необходими за изграждането им. Общата използвана площ на имота е **8874** кв.м и отговаря на сумарната площ от скиците за всеки имот.

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 етапно.

Съгласно **чл.64а ал.3 от ППЗОЗЗ**, когато в рамките на един ПУП има повече от един урегулиран поземлен имот, изграждането на обекта се счита за започнало, когато са налице условията по ал. 2 **за един от урегулираните поземлени имоти** или прилежащата им инфраструктура.

Електроинсталации

Имотите ще се захранят с електричество от електроразпределителната мрежа на ЕВН. Съгласно становището от ЕВН, за всички имоти ще се проведе процедура за присъединяване към електроразпределителната мрежа по реда на Наредба 6/24.02.2014г. В становището на ЕВН се предоставят данни, че точката на присъединяване към електроразпределителната мрежа е към трафопост „Атчаир“, извод СрН „Стадиона“, подстанция „Септемврийци“. Алтернативните варианти за захранване с електричество от ВЕИ, разположени по покривите

на жилищните сгради, също влиза в намеренията на собствениците, още повече, че така се реализира икономия на разход на енергия.

България е страна с интензивно слънцегреење почти целогодишно.

За реализиране на икономия и за оптималното използване на слънчевата енергия, на покривите на всички сгради в имотите ще се поставят по два соларни панела, 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 са предвидени изграждането на канали за отпадни води, към които ще се свърже всеки от имотите.

За ПИ 55155.12.123 – заустването на битово-отпадните води ще се изгради уличен канал с дължина 250м на югозапад до ЕТ „Кристал – Ст.Каменов“. Прогнозното количество на отпадните води, генерирани от използването на сградите за семейни нужди, се очаква да бъдат около 15м³ месечно.

За ПИ 55155.12.124 – ще се проектира продължение на гравитачна улична канализация с мин.диаметър Ф315, с гофр.ПЕ тръби с дължина 200м югозападно от имота или да се предвиди помпажно отвеждане на каналните води до ЕТ „Кристал – Ст.Каменов“. Прогнозното количество на отпадните води, генерирани от използването на сградите за семейни нужди, се очаква да бъдат около 15м³ месечно.

При проблеми с терена и невъзможност за изпълнение на канали за отпадни води, във всеки новообразуван имот ще се изградят водоплътни изгребни ями.

Водоснабдяване

За ПИ 55155.12.123 захранването с питейна вода ще се осъществи от съществуващ уличен водопровод ПЕВП с диаметър Ф90, находящ се в улицата пред имота.

За ПИ 55155.12.124 захранването с питейна вода ще се осъществи чрез изграждане на продължение на съществуващ уличен водопровод ПЕВП с диаметър Ф90, с дължина 56м югозападно от имота, до ПИ 55155.12.125.

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

За ПИ 55155.12.123 – заустването на битово-отпадните води ще се изгради уличен канал с дължина 250м на югозапад до ЕТ „Кристал – Ст.Каменов“. Прогнозното количество на отпадните води, генерирани от използването на сградите за семейни нужди, се очаква да бъдат около 15м³ месечно.

За ПИ 55155.12.124 – ще се проектира продължение на гравитачна улична канализация с мин.диаметър Ф315, с гофр.ПЕ тръби с дължина 200м югозападно от имота или да се предвиди помпажно отвеждане на каналните води до ЕТ „Кристал – Ст.Каменов“. Прогнозното количество на отпадните води, генерирани от използването на сградите за семейни нужди, се очаква да бъдат около 15м³ месечно.

При проблеми с терена и невъзможност за изпълнение на канали за отпадни води, във всеки новообразуван имот ще се изградят водоплътни изгребни ями.

Дъждовните води

Дъждовните води ще попиват на терена.

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

Новата пътна инфраструктура ще се изгради в поземлени имоти с проектни идентификатори 55155.12.230, 55155.12.218 и 55155.12.219, които с проектите за ПУП-ПРЗ са предвидени за второстепенни улици и са обособени за част от ПИ 123 и ПИ 124.

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 имоти от ПИ 55155.12.123.

Изграждането на обектите ще стартира с оформянето на проектната документация за поне един от новообразуваните имоти от ПИ 55155.12.124.

Съгласно **чл.64а ал.3 от ППЗОЗЗ**, когато в рамките на един ПУП има повече от един урегулиран поземлен имот, изграждането на обекта се счита за започнало, когато са налице условията по ал. 2 **за един от урегулираните поземлени имоти** или прилежащата им инфраструктура.

Проектната документация един от имотите ще бъде разработена за около 5 месеца след издаването на визата за проектиране. Пускането на обектите в експлоатация се очаква в срок до 15 месеца след съгласуване на проектната документация и издаване на разрешение за строеж. Ще бъде издаден и протокол 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 еднофамилните жилищни сгради в поне един от проектните имоти, образувани от ПИ 123.

Ще се разработи проектна документация за еднофамилните жилищни сгради в поне един от проектните имоти, образувани от ПИ 124.

Останалите жилищни сгради се очаква да бъдат построени поетапно след издаване на визата за строителство.

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

Дейностите, които ще се извършват на площадките в осемнадесетте имота 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. Проектите ще се реализират етапно. Предвидено е извършване на СМР по изграждане на семейните жилищни сгради, съгласувателни процедури и пускане на обектите в действие.

Изкопните работи ще се изпълнят на дълбочина до 1.6м в зависимост от предвижданията по конструктивен проект, със земекопна машина и без използване на взрив.

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

Строителството в ПИ 55155.12.123, **собственост на К. Ц.**, ще бъде за изпълнение на сглобяеми и монолитни еднофамилни жилищни сгради с Плътност на застрояване 60% от площта на имота и разгъната застроена площ при Кинт=1.2.

Строителството в **ПИ 55155.12.124, собственост на П. Ц.**, ще бъде сглобяемо и монолитно, с отливане на фундаменти на нулев цикъл и последваща тухлена зидария.

7.Доказване на необходимостта от инвестиционното предложение.

Имот 55155.12.123 е собственост на Кристияна Пламенова Царска по силата на нотариален акт №127/28.05.2020, том.III, рег.4862, нот.дело 989,вписан в Служба по вписванията като акт №130 т.10,н.д.1620,вх.рег.2898, дв.вх.рег.2894. К. Ц. се представлява от пълномощника си П. Ц., неин баща.

Имот 55155.12.124 е собственост на Пламен Царски по силата на нотариален акт №11/12.06.2020, том.IV, рег.5408, нот.дело 560,вписан в Служба по вписванията като акт №165 т.11,н.д.1844, вх.рег.3269, дв.вх.рег.3266.

ПИ 55155.12.123 и 55155.12.124 се намират в местността „Атчаир“ по КК на гр.Пазарджик.

ПУП-ПРЗ за имот 55155.12.123 е допуснат за изработване с решение № 58/29.03.2021 на общински съвет-Пазарджик. С проекта са образувани 9 броя УПИ: L-123,жилищно стр, LVI-123,жилищно стр., LV-123,жилищно стр., LI-123,жилищно стр., LII-123,жил.стр, LIII-123, жилищно стр., LIV-123, жилищно стр., LVII-123,жилищно строителство, LVIII-123,улица-тупик и LIX-123,улица-тупик.

С проекта за ПУП-ПРЗ за ПИ 55155.12.123 е определена зоната – Жм с параметри на застрояване Пл=60%, Позел=40%, Кинт=1.2, свободностоящо застрояване.

ПУП-ПРЗ за имот 55155.12.124 е допуснат за изработване с решение № 57/29.03.2021 на общински съвет-Пазарджик. С проекта са образувани 11 броя УПИ: XL-124,жилищно стр, XLI-124,жилищно стр., XLII-124,жилищно стр., XLIII-124,жилищно стр., XLIV-124, XLV-124,жил.строителство, LX-124, улица, XLVI-124, жилищно стр., XLVII-124, жилищно стр., XLVIII-124,жилищно строителство и XLIX-124, жилищно строителство.

С проекта за ПУП-ПРЗ за ПИ 55155.12.124 е определена зоната – Жм с параметри на застрояване Пл=60%, Позел=40%, Кинт=1.2, свободностоящо застрояване.

Инвестиционните намерения на двамата собственици са, както следва:

В **ПИ 55155.12.123, собственост на К. Ц.**, ще се построят осем броя еднофамилни жилищни сгради за постоянно пребиваване в осемте броя УПИ, за които са образувани осем проектни жилищни поземлени имоти. Застроената площ на всяка сграда се определя от плътността на застрояване, която е 60% 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. Като допълващо застрояване се предвиждат гаражи във всеки имот.

В ПИ 55155.12.124, собственост на Пламен Царски, ще се построят десет броя еднофамилни жилищни сгради за постоянно пребиваване в десетте броя УПИ, за които са образувани десет броя проектни жилищни поземлени имоти. Застроената площ на всяка сграда се определя от плътността на застрояване, която е 60% 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. Като допълващо застрояване се предвиждат гаражи във всеки имот.

Имотите с идентификатори 55155.12.218, 55155.12.219 и 55155.12.230 представляват проектни имоти за второстепенни улици, които осигуряват транспортното обслужване на имотите.

Целта на собствениците 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 – еднофамилните сгради за гости, във всеки от имотите ще се засее райграс и ще се оформят алеи, по които собствениците ще достигат до постройките и до вътрешността на градините си.

Във всеки имот се предвижда допълващо застрояване, което представлява гараж за ЛМПС - автомобили.

Настилките, с които ще се изпълнят алеите в имотите, ще бъдат от трамбован бетон. Границите на алеите ще бъдат ограничени от чакъл 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.

Собствениците имат за цел да изграят фамилните къщи 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 отпускащо, зареждащо и релаксиращо. Човек ще има възможност само да подобрява здравето си.

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

Разходите от консумация на електричество за 55155.12.123 и 55155.12.124 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 покрива 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.

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 Възложителите на инвестиционното намерение са и собственици на имотите, и имат 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.к. като инвеститорите желаят да застроят всички имоти. 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 са заложили инвеститорите. Те желаят изцяло да реализират намеренията си и да въведат собствените си обекти в експлоатация.

Втора алтернатива

Тази алтернатива представлява цялостно осъществяване на проектите за изграждане на осем броя жилищни сгради в ПИ 55155.12.123 и на десет броя жилищни сгради в ПИ 55155.12.124. 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 тези два поземлени имота са включени в разработката на ОУПО и участват в разширяването и развитието на град Пазарджик.

Намерението на собствениците е да се изградят сгради за приятно семейно пребиваване у дома и да се използват възможностите на интензивното слънцегреене за реализиране на икономии от електричество.

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

Обектите се намират в спокоен извънградски район, разположен в северната част на града, 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 проекти.

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.

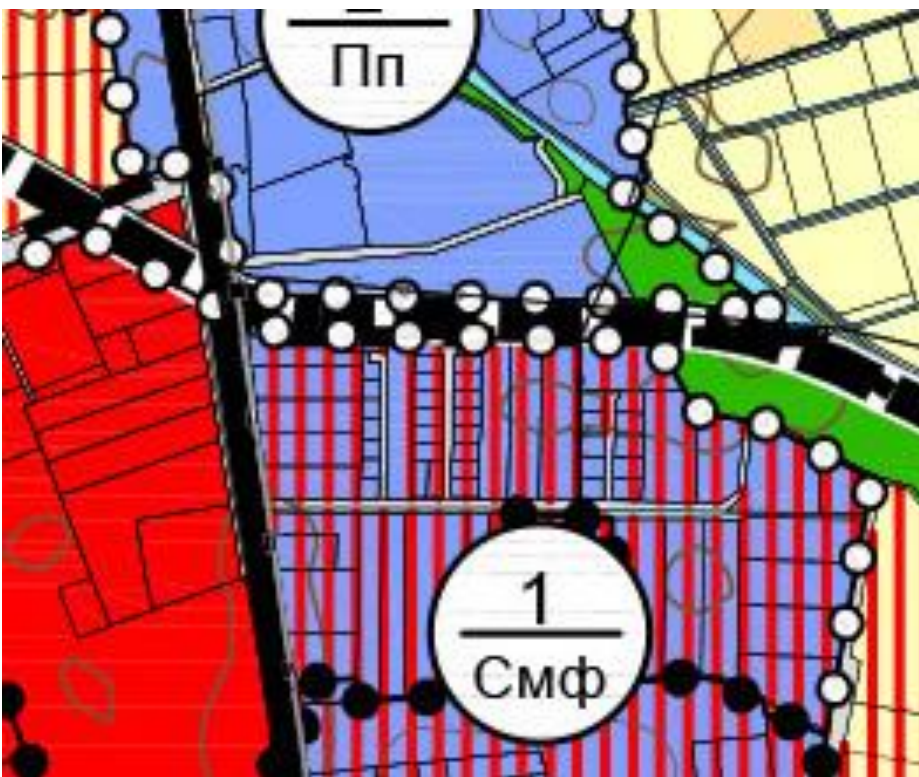
Сн.1



Обектите се намират в извънградски равнинен район. С изграждането им ще се изпълнят преднижданията на ОУПО, както и ще се създадат работни места по време на строителството му.

Западно от имота , на 370м преминава асфалтиран общински път, водещ към село Ивайло и към АМ“Тракия“.

Сн.2 – Извадка от ОУПО за имота



Имотите не представляват заплаха или нарушаване на местообитанията и по предвижданията на ОУПО попадат в смесена жилищна зона.

Площадките на имотите представляват **земеделска територия** в кадастралната карта на гр.Пазарджик, определена по начин на трайно ползване като „нива“. Имотите са със сумарна площ с площ **8.874** дка. Това са **незастроени терени с предвиждане за застрояване, съгласно действащия ОУП на община Пазарджик.**

Инвеститори са Кристияна Пламенова Царска чрез пълномощника си П. Ц. и Пламен Давидов Царски сам за себе си. Терените не са в близост до защитени територии и не представляват СОЗ на водоизточници.

Имотите не са електрифицирани и водоснабдени, но има възможност да бъдат. В становищата от ЕВН и ВиК се дават насоки как може да се изградят необходимите ел. и ВиК трасета.

Местоположението на обектите е много благоприятно за реализиране на разглежданата дейност, която се намира на територията на обособената смесена жилищна района - Смф. Районът около имотите се обособява като жилищна зона – някои от съседните имоти са застроени с жилищни сгради.

CH.3



Имотите в момента не се обработват и представлява изоставена орна площ /сн.3/. Съседните имоти без променено предназначение се използват като ниви и представляват угар и затревени площи.

За имотите, собственост на Кристияна Царска и П. Ц. ще се изработят проекти, които ще бъдат разработени и съобразени с площта на отделните терени при съответните показатели на застрояване за зона Жм, отразена в изработените два броя ПУП-ПРЗ за всеки от имотите. Инвестиционните им намерения ще се реализират изключително и само върху отредените за това площадки. Т. като процедурата за смяна на статута на земеделската земя още не е приключила, раздробяването на имотите на отделни УПИ не е отразена в кадастралната карта. В настоящата преценка се прилагат двата броя удостоверения за съгласуване на ПУП-

ПРЗ за имотите в СГКК-Пазарджик, откъдето се виждат проектните идентификатори, създадени по образуванияте УПИ.

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

Съседните имоти, които представляват земеделски територии се ползват като угари и 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 55155.12.123 и 55155.12.124 не попадат в близост до чувствителни и уязвими зони.

Имотите не попадат в границите на санитарно-охранителна вододейна 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. Поземлените имоти не попадат в границите на защитени територии по смисъла на ЗЗТ.

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

Ще се изгради канал за отпадни води, водопровод за питейна вода, улици-тупик в двата имота 123 и 124, и трасе за присъединяване на имотите към електроразпределителната мрежа на ЕВН.

Снабдяването на всички УПИ, образувани от имот 55155.12.123, с питейна вода може да се осъществи чрез изграждане на довеждащ водопровод от съществуващ уличен водопровод с ПЕВП тръби Ф90 в улица с идентификатор 55155.12.179.

Снабдяването на всички УПИ, образувани от имот 55155.12.124, с питейна вода може да се осъществи чрез изграждане на продължение на водопровод Ф90 ПЕВП, на разстояние около 56м югозападно от имота, до ПИ 55155.12.125.

С канала за отпадни води, жилищните сгради във всички новообразувани УПИ ще се свържат към канализационната мрежа на гр.Пазарджик. За целта инвеститорите ще предвидят съответните линейни трасета и ще проведат процедура за тях.

За ПИ 55155.12.123 – заустването на битово-отпадните води ще се изгради уличен канал с дължина 250м на югозапад до ЕТ „Кристал – Ст.Каменов“. Прогнозното количество на

отпадните води, генерирани от използването на сградите за семейни нужди, се очаква да бъдат около 15м³ месечно.

За ПИ 55155.12.124 – ще се проектира продължение на гравитачна улична канализация с мин.диаметър Ф315, с гофр.ПЕ тръби с дължина 200м югозападно от имота или да се предвиди помпажно отвеждане на каналните води до ЕТ „Кристал – Ст.Каменов“. Прогнозното количество на отпадните води, генерирани от използването на сградите за семейни нужди, се очаква да бъдат около 15м³ месечно.

При проблеми с терена и невъзможност за изпълнение на канали за отпадни води, във всеки новообразуван имот ще се изградят водоплътни изгребни ями.

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

За реализиране на инвестиционното предложение са необходими одобрен ПУП-ПРЗ, решение от Комисията по земеделските земи за променен статут на земеделската земя, виза/скица за проектиране от главния архитект на община Пазарджик и съответното съгласуване към частите на работния проект от оторизираните органи (ВиК, ЕВН, РЗИ, РИОСВ, Община Пазарджик – 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 РИОКОЗ 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;

Сумарната площ на имоти 55155.12.123 и 55155.12.124 е **8874 м2** по КК на гр.Пазарджик. Проектите за ПУП-ПРЗ са разработени във връзка с делбата на имоти 55155.12.123 и 55155.12.124 и оформянето на по-малки имоти /УПИ/ от него.

Инвестиционните намерения ще се реализират изключително и само върху отредените за това площадки на 55155.12.123 и 55155.12.124 като проектирането ще бъде съобразено с дадените градоустройствени параметри.

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 55155.12.123 и 55155.12.124 не попадат в мочурища и не граничат с тях. Имотите са разделени на по-малки УПИ, за което са изработени ПУП-ПРЗ за всеки имот.

3. крайбрежни зони и морска околна среда;

- ПИ 55155.12.123 и 55155.12.124 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;

-ПИ 55155.12.123 и 55155.12.124 са разположени в сърцето на Тракийската низина, в равнинна част.

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 двата имота се намират в извънградска среда.

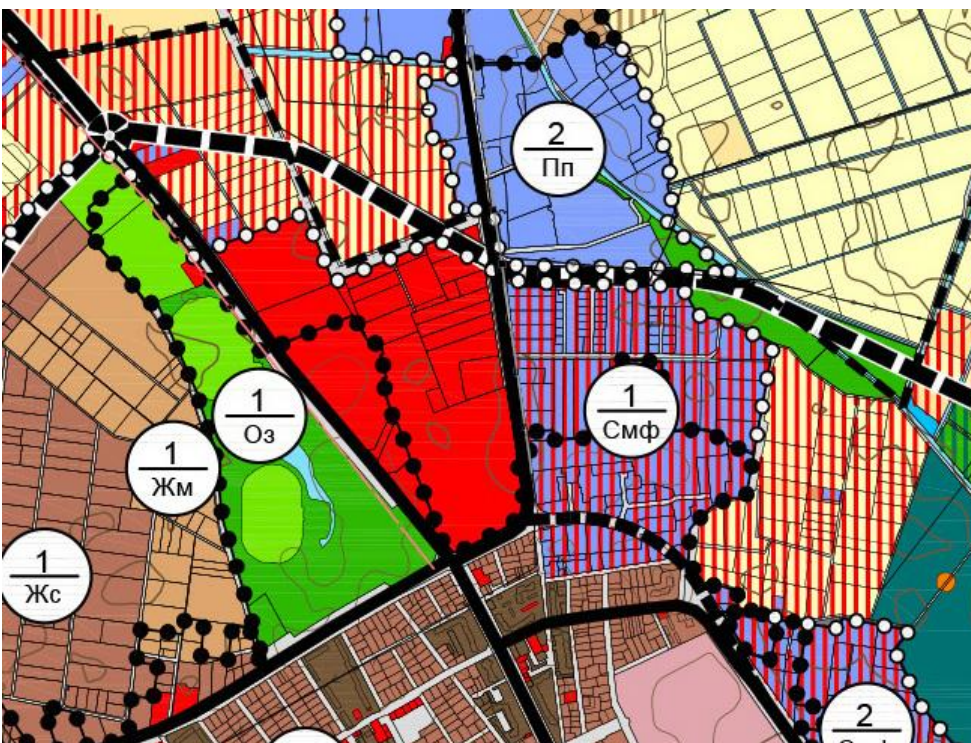
Разглежданите обекти са в съседство с изоставени земеделски имоти и с имоти със сменено предназначение, чиито инвестиционни намерения са реализирани. Местоположението на имотите е подходящо от гледна точка на спокойствието на извънградската среда.

При огледа на терена и в близост до него не са установени редки и застрашени видове растителност.

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.

Сн.5 – широкообхватна извадка от ОУПО, откъдето се вижда, че имотите не попадат в защитени територии или НЕМ.



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

В близост до имота не се намират обекти с историческа или архитектурна стойност – сн.5

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

В съседство с имота 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 Пазарджик е областен град в Южна България. Намира се на 37 km западно от Пловдив и на 112 km югоизточно от София. Лежи на двата бряга на река Марица в западната част на Горнотракийската низина. Климатът на Пазарджик е преходен между умереноконтинентален и

средиземноморски. Характеризира се с топло и почти сухо лято и влажна и умерено студена зима. Валежите са около 500 л/м² годишно, което нарежда Пазарджик сред най-сухите градове в България. Поради разположението си градът е запазен от силни ветрове. Средната годишната скорост на вятъра е около 1 m/s. Характерен за района е фьонът. Средната годишна температура е около 26°C.

Обектите се намират в извънселищната територия на града /землището на гр.Пазарджик / и са ситуирани в поземлени имоти с идентификатори **55155.12.123 и 55155.12.124** по кадастралната карта на гр.Пазарджик, находящи се в местността “Атчаир” , със сумарна площ от **8.874 дка**. От имотите са образувани осемнадесет броя УПИ за жилищно строителство и три имота за второстепенни улици чрез делба с ПУП-ПРЗ.

ПИ 55155.12.123 е собственост на К. Ц., а ПИ 55155.12.124 е собственост на П. Ц..

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 площадките.

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 еднофамилните жилищни сгради, не съществува в резултат на функционирането на имотите. Еднофамилните жилищни 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 теренът
- В имотите ще се използват и сглобяеми конструкции за изпълнение на еднофамилните жилищни 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, създаване на градини и засяване на райграс.
- Засаждане допълнително на подходящи тревни и дървесни видове във всички имоти.

Собствениците желаят максимално да подобрят натуралните дадености в района като засадят и облагородят терена около сградите и го направят 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 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 Пазарджик.

Вредното въздействие от шумовото натоварване може да бъде избегнато като се засадят подходящи тревни и дървесни видове /жив плет/ по границите на имотите. Ефективността от живия плет е доказана срещу ветрово запрашаване и шум.

Инвестиционните намерения на собствениците са да се изградят съвременни жилищни сгради за обитаване, за които се предполага приятна ландшафтна атмосфера;

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 на осемнадесет броя еднофамилни жилищни сгради и три броя улици-тупик за обслужване на новообразуваните УПИ, 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 във всяка къща, климатици и камини през зимния сезон.

Води:

Снабдяването на всички УПИ, образувани от имот 55155.12.123, с питейна вода, може да се осъществи чрез изграждане на довеждащ водопровод от съществуващ уличен водопровод с ПЕВП тръби Ф90 в улица с идентификатор 55155.12.179.

Снабдяването на всички УПИ, образувани от имот 55155.12.124, с питейна вода, може да се осъществи чрез изграждане на продължение на водопровод Ф90 ПЕВП, на разстояние около 56м ЮЗ от имота, до ПИ 55155.12.125.

Противопожарните инсталации трябва да са съобразени и оразмерени с всяка от сградите. Дъждовната вода ще попива на терена.

За ПИ 55155.12.123 – за заустването на битово-отпадните води ще се изгради уличен канал с дължина 250м на югозапад до ЕТ „Кристал – Ст.Каменов“. Прогнозното количество на

отпадните води, генерирани от използването на сградите за семейни нужди, се очаква да бъдат около 15м³ месечно.

За ПИ 55155.12.124 – ще се проектира продължение на гравитачна улична канализация с мин. диаметър Ф315, с гофр.ПЕ тръби с дължина 200м югозападно от имота или да се предвиди помпажно отвеждане на каналните води до ЕТ „Кристал – Ст.Каменов“. Прогнозното количество на отпадните води, генерирани от използването на сградите за семейни нужди, се очаква да бъдат около 15м³ месечно.

При проблеми с терена и невъзможност за изпълнение на канали за отпадни води, във всеки новообразуван имот ще се изградят водоплътни изгребни ями.

Вредни физически фактори върху човешкото здраве:

Предвидено е засаждане на подходящи дървесни и тревни видове и жив плет по границите на новообразуваните УПИ , което ще 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 запращаване на въздуха.

Такова въздействие върху атмосферния въздух ще бъде краткотрайно и локализирано в рамките на строителната площадка, 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 строежа 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 транспортни средства.

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

Земи и почви

Теренът се намира в масив 12 като за **55155.12.123** са образувани 9 броя УПИ: L-123, жилищно стр., LVI-123, жилищно стр., LV-123, жилищно стр., LI-123, жилищно стр., LII-123, жил.стр., LIII-123, жилищно стр., LIV-123, жилищно стр., LVII-123, жилищно строителство, LVIII-123, улица-тупик и LIX-123, улица-тупик.

С проекта за ПУП-ПРЗ за ПИ **55155.12.123** е определена зоната – Жм с параметри на застрояване Пл=60%, Позел=40%, Кинт=1.2, свободностоящо застрояване.

Теренът се намира в масив 12 като за **55155.12.124** са образувани 11 броя УПИ: XL-124, жилищно стр., XLI-124, жилищно стр., XLII-124, жилищно стр., XLIII-124, жилищно стр., XLIV-124, XLV-124, жил.строителство, LX-124, улица, XLVI-124, жилищно стр., XLVII-124, жилищно стр., XLVIII-124, жилищно строителство и XLIX-124, жилищно строителство.

С проекта за ПУП-ПРЗ за ПИ **55155.12.124** е определена зоната – Жм с параметри на застрояване Пл=60%, Позел=40%, Кинт=1.2, свободностоящо застрояване.

Имотите се намират в местност „Атчаир“ в землището на гр.Пазарджик.

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 в момента имотите.

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. Високостеблена растителност липсва. При огледа на терена и в близост до него не са установени редки и застрашени видове растителност. Няма информация за защитена територия на 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 еднофамилните жилищни сгради 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 собствениците смятат да изолират 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.

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.

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 земеделската земя и произнасянето на Комисията по земеделските земи, ще се извърши трасиране и определяне на границите на имотите, 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 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.).

Имоти 55155.12.123 и 55155.12.124 попадат в обхвата на разработката на Общия устройствен план на общината с предвиждане за зона –Смф. Процедурата по смяна на статута на земеделската земя е започнала преди влизането в сила на ОУП на община Пазарджик и затова за двата имота са утвърдени две площадки за проектиране, а зоните, определени с двата ПУП-а са Жм – жилищна с малка височина. Градоустройствените параметри на зона Жм и зона Смф /смесена многофункционална по ОУП/ са еднакви като типът строителство в двете зони също е сходен. Не е необходимо да се прави промяна в ОУПО, т.като двете зони Жм и Смф са със сходни параметри и тип на застрояване, и позволяват реализирането на жилищно строителство.

Имотите се намират в землището на гр.Пазарджик в местността „Атчаир“ и са с идентификатори 55155.12.123 и 55155.12.124.

С ПУП-ПРЗ за ПИ 55155.12.123 са образувани са образувани 9 броя УПИ: L-123,жилищно стр, LVI-123,жилищно стр., LV-123,жилищно стр., LI-123,жилищно стр., LII-123,жил.стр, LIII-123, жилищно стр., LIV-123, жилищно стр., LVII-123,жилищно строителство, LVIII-123,улица-тупик и LIX-123,улица-тупик.

С проекта за ПУП-ПРЗ за ПИ 55155.12.123 е определена зоната – Жм с параметри на застрояване Пл=60%, Позел=40%, Кинт=1.2, свободностоящо застрояване.

С ПУП-ПРЗ за ПИ 55155.12.124 са образувани 11 броя УПИ: XL-124,жилищно стр, XLI-124,жилищно стр., XLII-124,жилищно стр., XLIII-124,жилищно стр., XLIV-124, XLV-124,жил.строителство, LX-124, улица, XLVI-124, жилищно стр., XLVII-124, жилищно стр., XLVIII-124,жилищно строителство и XLIX-124, жилищно строителство.

С проекта за ПУП-ПРЗ за ПИ 55155.12.124 е определена зоната – Жм с параметри на застрояване Пл=60%, Позел=40%, Кинт=1.2, свободностоящо застрояване.

Общата площ на двата имота е **8874** м² по нотариални актове на:

Имот 55155.12.123 е собственост на К. Ц. по силата на нотариален акт №127/28.05.2020, том.III, рег.4862, нот.дело 989,вписан в Служба по вписванията като акт

№130 т.10,н.д.1620,вх.рег.2898, дв.вх.рег.2894. К. Ц. се представлява от пълномощника си Пламен Давидов Царски, неин баща.

Имот 55155.12.124 е собственост на Пламен Царски по силата на нотариален акт №11/12.06.2020, том.IV, рег.5408, нот.дело 560,вписан в Служба по вписванията като акт №165 т.11,н.д.1844, вх.рег.3269, дв.вх.рег.3266.

Двата проекта на ПУП-ПРЗ са съобразени с площта и обхвата на терените и са изготвени върху сумарна площ от 8874 кв.м. Инвестиционното намерение ще се реализира изключително и само върху отредените за това площадки , които са със сумарна площ 8874 кв. м.

Обектите се намират в извънселищна територия и попадат в обхвата на ОУПО на гр.Пазарджик в местност „Атчаир“.

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 на гр.Пазарджик. 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

Строителството, което ще се реализира на терените ще се състои в изграждането на осемнадесет броя еднофамилни жилищни сгради и три броя улици-тупик за обслужване на имотите.

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

Терените се намират в извънградска среда и попадат в жилищна зона на ОУПО на гр.Пазарджик в местност „Атчаир“.

Поземлените имоти не попадат в границите на защитени територии по смисъла на ЗЗТ.

Разглежданите обекти са в съседство със земеделски земи и с урбанизирани имоти извън регулация, които са застроени и се ползват по предназначение.

Местоположението на площадките е подходящо от гледна точка на осигурен транспортен достъп през проектните ПИ 55155.12.230, 55155.12.218 и 55155.12.219, отразени в проекта към АГКК. В ПУП-ПРЗ за тези проектни имоти са отредени улици-тупик.

При огледа 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. 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 обекта. Обектите ще бъдат изградени за фамилно обитаване като всички свободни площи ще бъдат затревени. Алеите в имотите ще бъдат изпълнени с щампован бетон, а отстрани границите на алеите се ограничат с чакъл.

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

-Шумово натоварване

Въздействието ще бъде постоянно при фамилните 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 /жив плет/ по границите на имотите. Извън площадката шумовото натоварване ще бъде сведено до минимум в резултат на засаждането на изолационна зеленина на обекта.

-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 земеделска 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 еднофамилните 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.

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

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 найлонови чували и ще се предават на сметоизвозващата фирма.

Има реализирани ИП в съседство с ПИ 55155.12.123 и 55155.12.124.



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 на технологично свободните площи, след приключване определянето на площите на строежите.

При изграждането на обектите собствениците ще изготвят 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 кофопомпи.

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 засадени нови 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 запращаване 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 вътрешно-		Ограничаване разпространението

	алеината пътна мрежа	Строителство Експлоатация	на прахови емисии
2.	Затревяване с подходящи, специализирани тревни и дървесни видове	Експлоатация	Ограничаване разпространението на прахови емисии
3.	Използване на екологично чисти , 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 канализация .	Проектиране Експлоатация	Отвеждане на битово-отпадните и дъждовните 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	Експлоатация	Екологично оползотворяване и

	на отпадъците в съответствие с общинската програма за УО.		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.	Необезпокояване 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 ПИ 55155.12.123 и 55155.12.124 по кадастралната карта на гр.Пазарджик , в местността „Атчаир“, с инвеститори К. Ц. и П. Ц. ще осигури ефективно упражняване на дейностите, без отделяне на емисии и газове с концентрации, вредни за околната среда и въздуха.

Технологично, инвестиционното предложение гарантира екологосъобразно експлоатиране на обектите за еднофамилни жилищни сгради в землището на гр.Пазарджик, 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 еднофамилни жилищни сгради на територията гр. Пазарджик, (при спазване на направените препоръки) отговаря на екологичните нормативи на Република България.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

- 1.Решение на КЗЗ за утвърждаване на площадки за ПИ 123 и 124
- 2.Решения на ОбС за изработване на ПУП-ПРЗ за ПИ 123 и 124
- 3.Решение КЗЗ-02/27.01.2021 на Комисията по земеделските земи за ПИ 123 и 124
4. Координати на имотите
- 5.Становища от ВиК-Пазарджик и от ЕВН
- 6.Уведомление за ИП до кмета на община Пазарджик с придружително писмо
7. Проекти на ПУП-ПРЗ
8. Уведомление – обява в местния вестник „Знаме“
- 9.Становище от РИОСВ
- 10.Становища от РИОКОЗ за ПИ 123 и 124
- 11.Пълномощно
- 12.Писма от СГКК-Пазарджик, откъдето се виждат проектните номера на новообразуваните имоти в КК