

## ПОДРОБНА ИНФОРМАЦИЯ

по Приложение № 2 към чл. 6 от Наредбата за условията и реда

за извършване на оценка на въздействието върху околната среда

за инвестиционно предложение: „Жилищно строителство в поземлени имоти с идентификатори 53638.10.320; 53638.10.321; 53638.10.322; 53638.10.323; 53638.10.324; 53638.10.325; 53638.10.327; 53638.10.328; 53638.10.329; 53638.10.330; 53638.10.331; 53638.10.332 и съпътстваща техническа инфраструктура в ПИ 53638.10.326 и ПИ 53638.10.333, землище на с. Опълченско, община Кърджали“

Настоящата информация се изготвя във връзка с писмо на РИОСВ – Хасково, с което за горепосоченото инвестиционно предложение са дадени указания за провеждане на процедура по преценяване на необходимостта от извършване на ОВОС, като предложението се разглежда в неговата цялост – за жилищно строителство в дванадесет новообразувани поземлени имота и осигуряване на транспортен достъп и техническа инфраструктура чрез ПИ 53638.10.326 и ПИ 53638.10.333.

### I. Информация за контакт с възложителя:

1. Възложител: ЕТ „ЗАКС-ЗЛАТКА ЛАТУНОВА“, със седалище и адрес на управление: гр. Кърджали, ул. „Веслец“ № 29.
2. Пълен пощенски адрес за кореспонденция: гр. Кърджали, ул. „Веслец“ № 29, п.к. 6600.
3. Телефон, e-mail: 0877419733 ; e-mail: selcuk.halvacioglu@gmail.com.
4. Лице за контакти: .....

### II. Резюме на инвестиционното предложение:

#### 1. Характеристики на инвестиционното предложение:

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

Инвестиционното предложение предвижда поэтапно реализиране на жилищно строителство в новообразувани поземлени имоти, образувани след разделяне на ПИ 53638.10.23 по КККР на с. Опълченско, община Кърджали, съгласно одобреното изменение на ПУП – ПЗ. Предложението обхваща дванадесет урегулируеми имота за ниско жилищно застрояване и два имота за движение и транспорт, чрез които се осигурява достъп до жилищните имоти.

Жилищните имоти са с идентификатори 53638.10.320, 53638.10.321, 53638.10.322, 53638.10.323, 53638.10.324, 53638.10.325, 53638.10.327, 53638.10.328, 53638.10.329, 53638.10.330, 53638.10.331 и 53638.10.332. ПИ 53638.10.326 и ПИ 53638.10.333 са предвидени за движение и транспорт и съпътстваща техническа инфраструктура.

Съгласно действащия ПУП-ПЗ имотите попадат в зона Жм – жилищна зона с малка височина, със свободно застрояване, височина до 10,00 м, етажност 1–3 етажа, плътност на застрояване до 60 %, интензивност на застрояване Кинт до 1,2 и минимално озеленяване 40 %. В рамките на общото инвестиционно предложение се предвижда изграждане на до 12 бр. еднофамилни жилищни сгради – по една сграда във всеки от имотите, отредени за жилищно строителство.

Реализацията е поэтапна. На първи етап се създават условия за урегулиране, достъп и бъдещо законосъобразно застрояване на имотите. На следващи етапи могат да бъдат изготвяни индивидуални инвестиционни проекти за конкретните сгради в рамките на параметрите на ПУП и приложимата нормативна уредба.

| Поземлен имот | Функция | Площ (кв.м) |
|---------------|---------|-------------|
|---------------|---------|-------------|

| Поземлен имот | Функция                                             | Площ (кв.м)       |
|---------------|-----------------------------------------------------|-------------------|
| 53638.10.320  | Жилищно строителство                                | 507               |
| 53638.10.321  | Жилищно строителство                                | 506               |
| 53638.10.322  | Жилищно строителство                                | 544               |
| 53638.10.323  | Жилищно строителство                                | 506               |
| 53638.10.324  | Жилищно строителство                                | 455               |
| 53638.10.325  | Жилищно строителство                                | 747               |
| 53638.10.327  | Жилищно строителство                                | 696               |
| 53638.10.328  | Жилищно строителство                                | 506               |
| 53638.10.329  | Жилищно строителство                                | 506               |
| 53638.10.330  | Жилищно строителство                                | 545               |
| 53638.10.331  | Жилищно строителство                                | 506               |
| 53638.10.332  | Жилищно строителство                                | 507               |
| 53638.10.326  | Движение и транспорт /<br>техническа инфраструктура | по действащия ПУП |
| 53638.10.333  | Движение и транспорт /<br>техническа инфраструктура | по действащия ПУП |

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

Предложението представлява цялостна устройствена и инвестиционна рамка за обособяване и поэтапно застрояване на дванадесет имота за еднофамилно жилищно строителство. Отделните бъдещи строежи в отделните имоти са част от общия замисъл и не следва да се разглеждат като несвързани дейности. Към момента няма данни за налични производствени, складови или други високонатоварващи инвестиционни предложения в рамките на площадката, които да обуславят значим кумулативен ефект. Възможните кумулативни въздействия се свеждат до типичните за нискоинтензивно жилищно застрояване локални въздействия – временен строителен шум, прах и транспорт.

**в) използване на природни ресурси по време на строителството и експлоатацията – земни недра, почви, води и биологично разнообразие;**

По време на строителството ще се използват обичайни за нискоетажно жилищно строителство строителни материали – бетон, армировка, зидарски и довършителни материали, инертни материали, настилки, ВиК и електроматериали. Ще се извършват ограничени изкопни работи за основи, площадкови връзки и инженерни мрежи в рамките на отделните имоти. Не се предвижда добив на подземни богатства, не се предвижда водовземане от повърхностни или подземни води извън законово допустимите форми за строителни нужди.

Водоснабдяването в етапа на експлоатация се предвижда от съществуващата водопроводна мрежа на населеното място. Електрозахранването ще се осигурява от съществуващ трафопост в близост до имотите, съгласно становища и условия на съответния мрежови оператор. Не се предвижда използване на ресурси от биологичното разнообразие.

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

По време на строителството ще се образуват предимно земни маси, строителни отпадъци от изкопни, кофражни, армировъчни, зидарски и довършителни работи, както и отпадъци от опаковки. Те ще се събират разделно по вид и ще се предават на лица, притежаващи съответните разрешения или регистрационни документи по Закона за управление на отпадъците. Строителните отпадъци няма да се изгарят и няма да се депонират нерегламентирано.

По време на експлоатацията ще се образуват основно битови отпадъци от домакинствата, които ще се събират организирано и ще се извозват от съответния оператор по системата за битови отпадъци на общината. Не се предвиждат производствени отпадъци.

Отпадъчните води от бъдещите сгради са битово-фекални. За всеки отделен имот се предвижда изграждане на водоплътна изгребна яма до реализиране на възможност за присъединяване към канализационната мрежа на населеното място. Изгребните ями следва да бъдат изпълнени съобразно действащите санитарно-хигиенни и строително-технически изисквания и да се обслужват по договор с правоспособен оператор.

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

В етапа на строителство се очакват временни и локални въздействия, изразяващи се в шум от строителна механизация, запрашаване при изкопни работи и движение на транспортна техника, както и временен визуален дискомфорт. Тези въздействия ще бъдат ограничени по време, обратими и управляеми чрез стандартни строителни и организационни мерки – оросяване при сухо време, поддържане на изправна техника, ограничаване на работата в светлата част на деня и недопускане на замърсяване извън границите на площадката.

В етапа на експлоатация не се очакват значими вредни емисии в атмосферния въздух, вибрации, промишлен шум, миризми или други форми на дискомфорт, различни от обичайните за нискоетажна жилищна среда.

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

Инвестиционното предложение не е свързано с производство, съхранение или употреба на опасни химични вещества в количества, попадащи в приложното поле на приложение № 3 към ЗООС. Не се предвиждат промишлени инсталации, съоръжения с повишена опасност или дейности със значим риск от големи аварии.

Възможните рискове са характерни за строителството и експлоатацията на жилищни сгради – трудови злополуки по време на строителството, пожарен риск, повреди по инженерни мрежи, екстремни метеорологични явления и земетръсно въздействие. Те ще се управляват чрез спазване на строителните правила, противопожарните изисквания, техническите проекти и указанията на компетентните органи.

**ж) рисковете за човешкото здраве поради неблагоприятно въздействие върху факторите на жизнената среда;**

Не се очакват значими рискове за човешкото здраве от реализацията на инвестиционното предложение. Потенциалните неблагоприятни въздействия са ограничени главно до временни строителни дейности – шум, прах и строителен трафик. При експлоатация характерът на обектите е жилищен, без производствени процеси и без източници на специфични вредни емисии. Предвиждането на водоплътни изгребни ями за битово-фекалните отпадъчни води, правилното събиране на отпадъците и спазването на санитарно-хигиенните изисквания ограничават риска за здравето на населението.

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

Площадката на инвестиционното предложение се намира в землището на с. Опълченско, община Кърджали. Инвестиционното предложение обхваща горепосочените новообразувани имоти, формирани от разделяне на ПИ 53638.10.23 по КККР на селото. Достъпът до имотите се осигурява чрез ПИ 53638.10.326 и ПИ 53638.10.333, отредени за движение и транспорт.

Временните дейности по време на строителството – складиране на материали, разполагане на механизация, временни работни площадки и контейнери – ще се организират в рамките на съответния имот, за който е издадено разрешение за строеж, без необходимост от заемане на допълнителни площи извън границите на инвестиционното предложение.

### **3. Описание на основните процеси, капацитет, включително на съоръженията, в които се очаква да са налични опасни вещества от приложение № 3 към ЗООС.**

Инвестиционното предложение няма производствен характер. Основният процес е поетапното изграждане и експлоатация на до 12 бр. еднофамилни жилищни сгради, като се предвижда всяка сграда да обслужва едно домакинство. Капацитетът на предложението се изразява в жилищна функция с ниска интензивност на ползване, съобразена с параметрите на зона Жм.

Не се предвиждат технологични линии, производствени инсталации, промишлени съоръжения, складове за опасни вещества или други съоръжения, в които да са налични опасни вещества по приложение № 3 към ЗООС. За захранване на отделните имоти ще бъдат изградени стандартни електро- и ВиК-връзки съобразно съгласуваните проекти.

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

Не се предвижда изграждане на републиканска или общинска пътна инфраструктура от нов висок клас. Осигуряването на транспортния достъп е решено в рамките на ПУП чрез ПИ 53638.10.326 и ПИ 53638.10.333, предназначени за движение и транспорт. В рамките на отделните имоти е възможно изграждане на вътрешни подходи, алеи и места за паркиране, съобразени с конкретните инвестиционни проекти.

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

Предвижда се следната ориентиловъчна последователност на реализация: (1) завършване на административните процедури – екологично произнасяне, промяна на предназначението на земята, съгласуване с експлоатационните дружества; (2) изготвяне на индивидуални инвестиционни проекти и издаване на разрешения за строеж за съответните имоти; (3) поетапно строителство на жилищните сгради и съпътстващите площадкови мрежи; (4) въвеждане в експлоатация и обичайно жилищно ползване на имотите.

Не се предвижда специална фаза на закриване, тъй като обектите са с трайна жилищна функция. При евентуално бъдещо преустановяване на ползването или реконструкция ще се прилагат изискванията за безопасно премахване, управление на отпадъците и последващо използване на терена по действащото законодателство.

### **6. Предлагами методи за строителство.**

Ще се използват стандартни методи за строителство на нискоетажни еднофамилни сгради – земни работи, изпълнение на основи, вертикална конструкция, покрив, инсталации и довършителни работи. Конкретната конструктивна система (монолитна стоманобетонна, зидария с носещи елементи, сглобяема или друга допустима система) ще се определя с индивидуалните инвестиционни проекти за всеки имот. Строителството ще се извършва с малогобаритна и средногобаритна техника и ръчен труд, без взривни работи.

### **7. Доказване на необходимостта от инвестиционното предложение.**

Инвестиционното предложение е необходимо за уреждане на устройствена възможност за развитие на жилищна зона с нискоетажно застрояване в близост до населеното място, при наличие на одобрен ПУП-ПЗ и възможност за осигуряване на достъп и инженерна инфраструктура.

Предложението създава условия за законосъобразно бъдещо застрояване, по-добра организация на земеползването и развитие на жилищна среда с ниска интензивност и значителен дял озеленяване.

Предлаганото решение е съобразено с устройствените показатели на територията, с местните условия и с характера на района. Не се предвиждат дейности, несъвместими с жилищната функция или водещи до съществено екологично натоварване.

**8. План, карти и снимки, показващи границите на инвестиционното предложение, 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.**

Към настоящата информация следва да бъдат приложени: копие от одобрения ПУП-ПЗ и/или заповедта за одобряване; актуални скици или схеми на засегнатите имоти; кадастрална схема за местоположението; ситуационна схема на транспортния достъп; картен материал за близко разположените елементи на Националната екологична мрежа; при наличие – снимков материал от терена. Съгласно наличните данни площадката не попада в защитени територии и не попада в защитени зони по смисъла на Закона за биологичното разнообразие, като близко разположени са защитени зони BG0001032 „Родопи Източни“ и BG0002013 „Студен кладенец“ на приблизително отстояние около 2726 м.

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

Съществуващото земеползване в района е предимно земеделско, с наличие на урбанизирани територии и обслужващи пътища в близост до населеното място. С одобрения ПУП-ПЗ е предвидено обособяване на имоти за жилищно строителство и транспортен достъп. Не се засягат горски територии и не се предвижда промяна на предназначението на площи със специален режим на ползване, извън тези, които са предмет на настоящата процедура.

**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.**

По налични данни имотите не попадат в границите на защитени територии по Закона за защитените територии и не попадат в граници на защитени зони по Закона за биологичното разнообразие. В близост са разположени BG0001032 „Родопи Източни“ – зона за опазване на природните местообитания на дивата флора и фауна, и BG0002013 „Студен кладенец“ – зона за опазване на дивите птици, и двете от мрежата „Натура 2000“, на приблизително отстояние около 2726 м. Няма данни площадката да попада в санитарно-охранителни зони около водоизточници или в други чувствителни територии със специален режим, които да бъдат пряко засегнати от предложението.

**11. Други дейности, свързани с инвестиционното предложение.**

С инвестиционното предложение са свързани дейности по осигуряване на транспортен достъп, електрозахранване, водоснабдяване, площадкови ВиК и електроинсталации, временна организация на строителството, ограждане, вертикална планировка и озеленяване. За всеки жилищен имот е възможно изграждане на индивидуална водоупътна изгревна яма, както и обичайни прилежащи елементи към еднофамилните жилищни сгради – алеи, паркоместа, огради и дворни пространства.

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

Реализацията на предложението е свързана с необходимост от: произнасяне по реда на глава шеста от ЗООС и по чл. 31 от Закона за биологичното разнообразие; промяна на предназначението на земеделската земя за неземеделски нужди по Закона за опазване на земеделските земи; съгласуване и становища от експлоатационните дружества; при необходимост – здравно заключение или становище от РЗИ; издаване на виза за проектиране, одобряване на инвестиционни проекти и разрешение за строеж за конкретните обекти, както и всички други актове и съгласувания, изискуеми по специалните закони.

### **III. Местоположение на инвестиционното предложение, което може да окаже отрицателно въздействие върху нестабилните екологични характеристики на географските райони:**

#### **1. Съществуващо и одобрено земеползване.**

Съществуващото земеползване е предимно земеделско. С одобрения ПУП-ПЗ е предвидено обособяване на 12 имота за ниско жилищно застрояване и 2 имота за движение и транспорт. Предложението представлява промяна към урегулирано жилищно ползване в рамките на устройствено допустимите параметри.

#### **2. Мочурища, крайречни области, речни устия.**

На площадката и в непосредствена близост няма данни за мочурища, крайречни области или речни устия, които да бъдат засегнати от реализирането на инвестиционното предложение.

#### **3. Крайбрежни зони и морска околна среда.**

Инвестиционното предложение не е разположено в крайбрежна зона и няма отношение към морската околна среда.

#### **4. Планински и горски райони.**

Имотите не попадат в горски територии. Районът има характерните особености на вътрешноконтинентална хълмисто-планинска област, но предложението е с локален обхват и ниска интензивност и не предполага съществено засягане на планински или горски екосистеми.

#### **5. Защитени със закон територии.**

Площадката не попада в защитени територии по Закона за защитените територии.

#### **6. Засегнати елементи от Националната екологична мрежа.**

Площадката не попада в защитени зони от мрежата „Натура 2000“. Най-близко разположени са BG0001032 „Родопи Източни“ и BG0002013 „Студен кладенец“, на приблизително отстояние около 2726 м. Предвид местоположението, характера и мащаба на предложението не се очаква пряко или косвено значително отрицателно въздействие върху предмета и целите на опазване на тези зони.

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

Предвижда се трансформация на земеползването към нискоинтензивна жилищна среда, съвместима с периферния характер на населеното място. Няма данни в рамките на площадката да се намират обекти с установена историческа, културна или археологическа стойност. При евентуално откриване на археологически структури при строителството ще се спазва нормативният ред за уведомяване на компетентните органи.

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

Няма данни площадката да попада в санитарно-охранителни зони около водоизточници или други територии със специфичен санитарен режим. Най-близките обекти, подлежащи на здравна защита, са жилищни имоти в района на селото; не се очаква значимо неблагоприятно въздействие върху тях при спазване на приложимите норми.

#### **IV. Тип и характеристики на потенциалното въздействие върху околната среда:**

##### **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.**

Очакваните въздействия са типични за нискоетажно жилищно строителство и са ограничени главно в етапа на строителство. Не се очакват значими въздействия върху въздуха, водите, почвите и биологичното разнообразие извън локален и временен характер. При експлоатация въздействията са ниски и съпоставими с обичайна жилищна функция. Не се очаква засягане на културно наследство или защитени територии.

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

Поради разположението на площадката извън защитени зони и поради ниската интензивност на ползване не се очаква значително отрицателно въздействие върху близко разположените зони BG0001032 „Родопи Източни“ и BG0002013 „Студен кладенец“. Не се предвиждат дейности, които да причинят унищожаване, фрагментация или значимо обезпокояване на видове и местообитания.

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

Уязвимостта на предложението от големи аварии е ниска. Няма наличие на производства с опасни вещества. Възможните последици от бедствия и аварийни ситуации са ограничени и могат да бъдат управлявани чрез проектиране съгласно нормативните изисквания, пожарна безопасност, устойчивост на конструкциите и аварийна готовност.

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

Потенциалните отрицателни въздействия са преки, краткотрайни и временни основно в строителния период – шум, прах, движение на техника, строителни отпадъци. Възможни са непреки и ограничени кумулативни въздействия при паралелно строителство в няколко имота. Положителните ефекти са дълготрайни – устройствено уреждане на територията, подобрен достъп, контролирано жилищно развитие и озеленяване в съответствие с ПУП.

##### **5. Степен и пространствен обхват на въздействието – географски район; засегнато население; населени места.**

Обхватът на въздействието е локален – в границите на отделните имоти и непосредственото им съседство в землището на с. Опълченско, община Кърджали. Засегнатото население е ограничено до непосредствените съседи и ползватели на околните имоти по време на строителството. Не се очаква въздействие с по-широк териториален обхват.

##### **6. Вероятност, интензивност, комплексност на въздействието.**

Вероятността за възникване на временни въздействия по време на строителството е висока, но тяхната интензивност е ниска до умерена и те са управляеми чрез добри строителни практики.

Комплексността на въздействията е ниска, тъй като предложението не включва сложни технологични процеси и не използва опасни вещества.

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

Въздействията настъпват основно по време на строителството и са временни, периодични и обратими. При експлоатация въздействията са постоянни, но с ниска интензивност и с характер, присъщ на нормална жилищна зона.

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

Възможно е комбиниране с други локални въздействия от строителство в района, но предвид малкия мащаб и жилищния характер на предложенията не се очаква значително натрупване на въздействия. При поэтапната реализация общото натоварване ще бъде разпределено във времето.

#### **9. Възможността за ефективно намаляване на въздействията.**

Възможностите за намаляване на въздействията са високи чрез организационни, технически и строителни мерки – ограничаване на праха и шума, правилно управление на отпадъците, недопускане на замърсяване на почви и води, изпълнение и поддържане на водоупътни изгребни ями за всеки имот, озеленяване и спазване на режимите за работа на строителната техника.

#### **10. Трансграничен характер на въздействието.**

Не се очаква трансгранично въздействие предвид местоположението, характера и мащаба на инвестиционното предложение.

#### **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.**

Следва да се прилагат най-малко следните мерки: използване на изправна строителна техника; ограничаване на запрашаването чрез оросяване и почистване; събиране и предаване на отпадъците на правоспособни лица; недопускане на нерегламентирано заустване или разливи; изпълнение и поддържане на водоупътни изгребни ями за всеки имот; съобразяване на строителните дейности със светлата част на деня; рекултивация и озеленяване на незастроените площи; спазване на противопожарните и санитарно-хигиенните изисквания; при необходимост – допълнителни мерки по указания на компетентните органи.

#### **V. Обществен интерес към инвестиционното предложение:**

Инвестиционното предложение подлежи на уведомяване на обществеността по реда на Закона за опазване на околната среда и Наредбата за ОВОС. Доказателствата за извършеното уведомяване следва да бъдат приложени отделно към преписката. Предвид характера на предложението – нискоетажно жилищно строителство и съпътстваща местна инфраструктура – може да се очаква локален обществен интерес, свързан основно с бъдещото устройство на територията, достъпа, водоснабдяването и начина на отвеждане на битово-фекалните отпадъчни води.

Настоящата информация е изготвена за целите на процедурата по преценяване на необходимостта от извършване на ОВОС и следва да се чете съвместно с приложените планове, скици, схеми и административни актове по преписката.

Дата: 17.05.2026г.

Възложител: .....

