

ДО
ДИРЕКТОРА НА
РИОСВ - ВЕЛИКО ТЪРНОВО

ИСКАНЕ

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

от „Ритейл Велико Търново 2022“ АД, ЕИК207311643
(име, адрес и телефон за контакт)
гр. Велико Търново,
бул./ул. България № 1
(седалище)

Пълен пощенски адрес:
гр. Велико Търново, бул./ул. България № 1

Телефон, факс и ел. поща (e-mail): mvt_konsult_ltd@abv.bg
Милен Тодоров, управител на „Консулт МВТ“ ЕООД, 0882218141

Управител или изпълнителен директор на фирмата възложител:
Красимир Гърдев, председател на СД

Лице за контакти: Милен Тодоров

УВАЖАЕМА Г-ЖО ДИРЕКТОР,

Моля да ми бъде издадено решение за преценяване на необходимостта от извършване на ОВОС за инвестиционно предложение „Изграждане на магазини за промишлени стоки и паркинги“

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

Прилагам:

1. Информацията по приложение № 2 към чл. 6 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка на въздействието върху околната среда от наредбата – един екземпляр на хартиен носител и един екземпляр на електронен носител.

2. Информация за датата и начина на заплащане на дължимата такса по Тарифата.

- Желая решението да бъде издадено в електронна форма и изпратено на посочения адрес на електронна поща.
- Желая да получавам електронна кореспонденция във връзка с предоставяната услуга на посочения от мен адрес на електронна поща.
- Желая решението да бъде получено чрез лицензиран пощенски оператор.

Дата: 13.01.2023

Уведомител:
(подпис)

Информация за преценяване на необходимостта от ОВОС

I. Информация за контакт с възложителя:

1. Име, постоянен адрес, търговско наименование и седалище.

„Ритейл Велико Търново 2022“ АД, ЕИК207311643

2. Пълен пощенски адрес.

гр. Велико Търново, бул./ул. България № 1

3. Телефон, факс и e-mail.

mvt_konsult ltd@abv.bg

Милен Тодоров, управител на „Консулт МВТ“ ЕООД, 0882218141

4. Лице за контакти - Милен Тодоров

II. Резюме на инвестиционното предложение:

1. Характеристики на инвестиционното предложение:

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

Инвестиционния проект обхваща поземлен имот 10447.514.404, област Велико Търново, община Велико Търново, гр. Велико Търново, с административен адрес - ул. МАГИСТРАЛНА № 17, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг обществен обект, комплекс, площ 13723 кв. м (стар номер 10447.514.191, 10447.514.5532, квартал 167, парцел XLIV, XXXIX)

Проектът предвижда изграждане на търговски комплекс от шест магазина за промишлени стоки, с прилежащи паркинги, площадки и трафопост. Обектът ще представлява последен, завършващ етап от изградения и функциониращ, в западно разположените съседни имоти, комплекс – „Търговски парк – Велико Търново“. Застройката е основно едноетажна, с подход откъм кръстовището със светофар на ул. „Магистрална“. В североизточната част на обекта, поради денивелацията на терена, е предвидено частично долно ниво, с подход откъм съществуващата второстепенна улица и изпълнения магазин за промишлени стоки от етап IV на търговския парк

На ниво 0 /кота 0.00/ са предвидени да се разположат:

- 5 магазина за промишлени стоки, с обща застроена площ 4 810.83 кв.м , в Г-образна едноетажна застройка към паркинг за посетители. Обектите ще са организирани в две конструктивни тела, условно обозначени А и Б.

- Паркинг за посетители, с капацитет 61 паркоместа.

- Плац за зареждане с бордови камиони на магазини 1, 2, и 3 , разположен южно от конструктивно тяло А. Достъпът за зареждане е по автомобилна алея от улицата, ограничаваща имота североизточно. На площадката са предвидени и паркоместа за автомобили на служители, както и втори, буферен паркинг за посетители. Зареждането на магазини 4 и 5 е предвидено да се извършва с бусове – през паркинга за посетители, като за целта са обособени две персонални паркоместа.

- Трафопост – БКТП за нуждите на комплекса, разположен в югозападния ъгъл на плаца, в непосредствена близост до съществуващия подземен кабелен колектор в съседния УПИ от запад.

На ниво -1 /кота -5.15/ са предвидени да се разположат:

-Магазин за промишлени стоки 6 със застроена площ 1054,54 кв.м

Входът за посетители е откъм покритото пространство към изградения и работещ Етап IV. Зареждането на магазина е предвидено с бордови камиони през дебаркадер – с подход откъм автомобилната алея от изток.

-Функционално – евакуационна тераса, по северния периметър на магазина. Терасата ще осигури връзка от панорамния асансьор от „ниво 0“ до западното входно-комуникационно пространство пред входа на магазина, както и евакуацията от северозападната евакуационна врата на магазина – през стълбата до ниво терен, разположена на фасада изток при североизточния ъгъл на тяло Б.

-Покрито пространство, западно от магазина – за паркиране и връзка с работещите от Етап IV – магазин за промишлени стоки и автомивка.

-Периферни паркинги върху терена – за клиенти на магазин 6.

Конструкцията е предвидена да се изпълни като стоманобетонова сглобяема, с частично стоманени елементи – покривни Х-връзки и допълнителни фасадни колони за монтаж на ограждащите панели.

Застроена площ на „ниво 0“ ще е 4 810,83 кв.м, а застроената площ на „ниво -1“ ще е 1 412,73 кв.м, при РЗП на обекта 6 223,56 кв.м

Обектът ще бъде захранен с питейна вода от уличната водопроводна мрежа на град Велико Търново. Отпадъчните води ще са с битов характер и ще бъдат заустени в уличната канализационна мрежа.

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

Обектът ще представлява последен, завършващ етап от изградения и функциониращ, в западно разположените съседни имоти, комплекс – „Търговски парк – Велико Търново“.

Не се очаква кумулиране на въздействията с близкоразположените търговски обекти, тъй като подобен тип градски елементи не оказват значими

въздействия и дискомфорт в околната среда.

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

Ще се използват стандартни методи на строителство. Сградата ще е едноетажна, изградена от стоманобетонни греди, колони, плочи, сандвич панели с каменна вата, покрив – високопрофилирана ламарина с покритие от полиуретанова пяна и остъкляване с алуминиева дограма със стъклопакет.

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

По време на строителството

Предвид площта на сградата, към инвестиционния проект, е разработен План за управление на строителните отпадъци, в който е описан начина на третиране на отделените земни маси и образуваните строителни отпадъци, по видове и състав.

По време на експлоатацията

„Ритейл Велико Търново 2022“ АД е инвеститор. Предвидено е търговските площи да се отдават под наем на юридически лица, които ще извършват търговска дейност. Образуваните отпадъци от дейността им е ангажимент на всяко едно от тях. Очакват се да се образуват основно отпадъци от опаковки.

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

По време на строителните дейности

Строителните работи ще започнат с верикална планировка, която ще цели подравняване на терена където е необходимо. Работата на тежка строителна техника може да предизвика шумово въздействие в светлата част на денонощието. Възможно е да се образуват прахови емисии при осъществяването на тази фаза, но това ще е краткотрайно и обратимо.

По време на експлоатацията

Единствените предполагаеми въздействия, които могат да се определят като дискомфорт, са работата на климатичните инсталации, които ще осигуряват подходящ микроклимат в търговските зали.

За климатизирането на магазините е предвидено монтирането на климатични системи за касетъчен монтаж. Те ще се монтират на обозначените места в проектната разработка. Ще се използват сплит системи за по-малките магазини и VRF система за по-големия. Предвидените в проекта съоръжения са с ниски шумови характеристики. За предотвратяването на разпространението на вибрации по системите са предвидени вибро поглъщащи тампони, на които са монтирани външните тела на климатиците.

След енерговъзстановяващия вентилатор е предвиден монтаж на шумозаглушител.

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

Няма риск от големи аварии и/или бедствия, които са свързани с инвестиционното предложение

ж) рисковете за човешкото здраве поради неблагоприятно въздействие върху факторите на жизнената среда по смисъла на § 1, т. 12 от допълнителните разпоредби на Закона за здравето.

Подобен тип градски обекти не оказват значимо въздействие върху околната среда, респективно върху жизнената среда. Единствените предполагаеми въздействия, които могат да се определят като дискомфорт са работата на климатичните инсталации, които ще осигуряват подходящ микроклимат в търговските зали. Както беше описано по-горе са подбрани съоръжения, които ще са с ниски шумови характеристики, монтирани на вибропоглъщащи тампони.

Имотите в близост са незастроени и са предвидени за жилищно строителство (на юг). Считаме, че в бъдеще не може да се очаква възникване на въздействие, което да създаде дискомфорт на живущите граждани в близост.

Следва да се отбележи, че съществува съществена денивелация между имота, в който ще се реализира проекта и жилищните сгради, разположени през пътя за квартал Зона Б. Въпреки ще отстоянието от имота до първия жилищен блок е около 70 м, то тази денивелация на терените и наличната дървесна растителност между тях е сигурен фактор, че живущите няма да бъдат подожени на сериозни шумови и прахови въздействия. Също така, следва да се вземе предвид, че застротелното петно е разположено в срещуположния край на имота (в северната част), в обратна посока на съществуващите жилищни застройки.

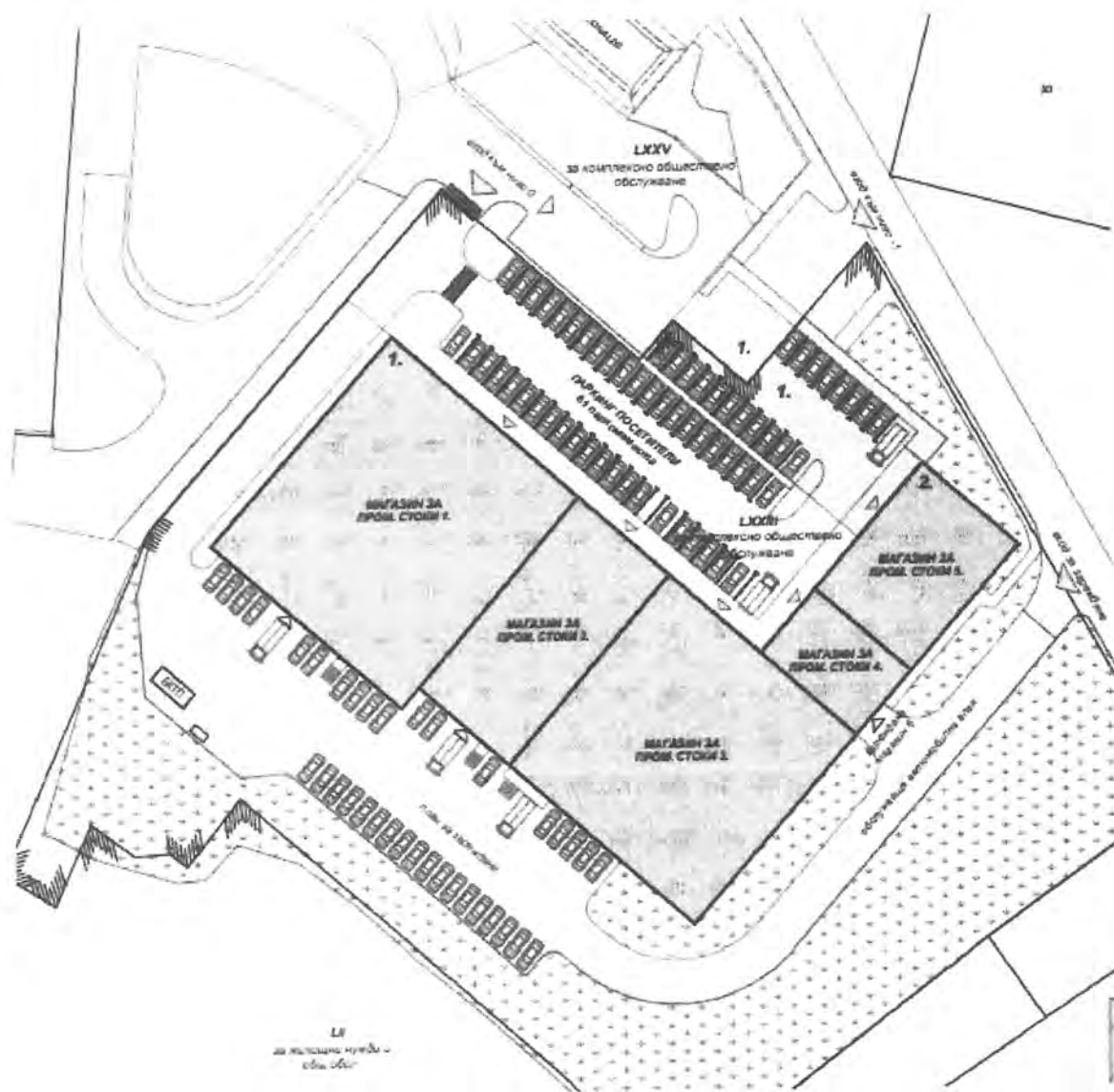


2. Местоположение на площадката, включително необходима площ за временни дейности по време на строителството.

Имотът се намира в търговски-складова зона и граничи с търговски комплекс „Търговски парк“ и ресторант „Макдоналдс“, бензиностанция „Еко“, на юг с незастроени жилищни терени и терени, отредени за търговски комплекси.

Застроена площ на „ниво 0“ ще е 4 810,83 кв.м, а застроената площ на „ниво -1“ ще е 1 412,73 кв.м, при РЗП на обекта 6 223,56 кв.м

Фиг 1 – скица, схема, ситуация



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.

Проектът предвижда изграждане на търговски комплекс от шест магазина за промишлени стоки, с прилежащи паркинги, площадки и трафопост. Застроена площ на „ниво 0“ ще е 4 810,83 кв.м, а застроената площ на „ниво -1“ ще е 1 412,73 кв.м, при РЗП на обекта 6 223,56 кв.м.

На ниво 0 /кота 0.00/ са предвидени да се разположат 5 магазина за промишлени стоки, паркинг за посетители, с капацитет 61 паркоместа, Плац за зареждане с бордови камиони на магазини 1, 2, и 3, паркоместа за автомобили на служители, както и втори, буферен паркинг за посетители и трафопост – БКТП за нуждите на комплекса.

На ниво -1 /кота -5.15/ са предвидени да се разположат магазин за промишлени стоки №6 и функционално – евакуационна тераса, покрито пространство и периферни паркинги върху терена – за клиенти на магазин №6.

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

Обектът ще бъде захранен с питейна вода от уличната водопроводна мрежа на град Велико Търново. Отпадъчните води ще са с битов характер и ще бъдат зауствени в уличната канализационна мрежа.

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

Обектът е с дългосрочен план на използване и не са предвидени дейности по извеждане от експлоатация. Строителството ще се изпълни

6. Предлагани методи за строителство.

Ще се използват утвърдени методи на строителство. Конструкцията е предвидена да се изпълни като стоманобетонова сглобяема, с частично стоманени елементи – покривни X-връзки и допълнителни фасадни колони за монтаж на ограждащите панели.

7. Доказване на необходимостта от инвестиционното предложение.

Наблюдава се интерес към свободни търговски площи, което породило необходимостта от инвестиция в изграждане на нови търговски площи. Считаме, че местоположението на имота напълно удовлетворява изискванията на потенциалните ползватели.

Обектът представлява последен, завършващ етап от изграден и функциониращ, в западно разположените съседни имоти, комплекс – „Търговски парк – Велико Търново“.

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.

Съгласно писмо на РИОСВ с №2555 от 11.07.2023 г имота, предмет на ИП, не попадат в границите на защитена зона (ЗЗ) от мрежата „Натура 2000“ по смисъла на Закона за биологичното разнообразие. Най-близко разположената ЗЗ е BG0000610 „Река Янтра“ за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, обявена със Заповед №РД-401/12.07.2016 г. на министъра на околната среда и водите (ДВ бр. 62/2016 г), изменена и допълнена със Заповед №РД-1068/07.11.2022 г (ДВ 90/11.11.2022 г), която се намира на повече от 0,62 км.

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

ИП обхваща имот с идентификатор 10447.514.404 по КК и КР на гр.

Велико Търново, който представлява урбанизирана с НТП „За друг обществен обект, комплекс“ и площ 13723 кв.

Имотът се намира в изразена търговски-складова зона и граничи с търговски комплекс „Търговски парк“ и ресторант „Макдоналдс“, бензиностанция „Еко“, на юг с незастроени жилищни терени и терени, отредени за търговски комплекси.

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.

Имотът не попада в границите на защитена зона (ЗЗ) от мрежата „Натура 2000“ по смисъла на Закона за биологичното разнообразие и няма връзка с някои от нейните елементи. Не са известни водоизточници и съоръжения за питейно-битово водоснабдяване, които да са разположени в района. Обектът ще се водоснабди от близко разположените мрежи за обществено водоснабдяване на ВиК Йовковци.

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

Обектът ще бъде захранен с питейна вода от уличната водопроводна мрежа на град Велико Търново. Отпадъчните води ще са с битов характер и ще бъдат заустени в уличната канализационна мрежа, т.е. ще се изградят нови връзка с водоснабдителната и канализационни мрежи. Предвидено е изграждане на трафопост в границите на имота.

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

След приключване на настоящата процедура пред РИОСВ ще се внесе инвестиционен проект, съгласно изискванията на Закона за устройство на територията и съответно ще се получи строително разрешение.

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 – имотът попада в урбанизираната част на града и с НТП „За друг обществен обект, комплекс“

2. мочурища, крайречни области, речни устия – не е приложимо

3. крайбрежни зони и морска околна среда – не е приложимо

4. планински и горски райони – не е приложимо
5. защитени със закон територии – не попада
6. засегнати елементи от Националната екологична мрежа – не попада
7. ландшафт и обекти с историческа, културна или археологическа стойност

Съществуващото състояние на имота може да се опише като антропогенизиран. Част от терена се използва за паркинг на леки автомобили. Частично бетониран е и е налична дървестна и храстова растителност.

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

В близост не са известни обекти специфичен санитарен статут или подлежащи на здравна защита. На около 280 м от границата на имота е разположен новия корпус на МБАЛ „Ст. Черкезов“. Между двата обекта се намират множество урбанизирани обекти и работата на търговските обекти не може да окаже въздействие върху пациентите.

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.

Както беше отбелязано по-горе, такъв тип обекти нямат никакъв принос върху общественото здраве. Широко разпространена е практиката за локализиране на големи търговски обекти в жилищни територии на градовете в целия свят. Не се очаква никаво въздействие върху културното наследство, въздуха, водата, земните недра, климата, биологичното разнообразие и неговите елементи и защитените територии. Ландшафта ще придобие типичен урбанистичен вид, характерен за района, в който са разположени множество търговски обекти.

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

Не се очаква. Имотът е в подходяща отдалеченост от р. Янтра, която е защитена зона. Проектът няма пряка връзка с реката.

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

Предвид характера на дейностите, които ще се изпълняват няма да има риск от аварии с екологични последици, включително и при настъпване на

природни бедствия.

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

Пряко въздействие се предполага върху повърхностния почвен слой, чрез бетонирането му в рамките на строителното петно.

Краткотрайно и временно въздействие може да се предположи при оформяне на площадката или т.н. вертикална планировка.

Дългосрочни и необратими въздействия не могат да се предполагат.

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.).

Считаме, че описаните предполагаеми въздействия ще са с локален характер

6. Вероятност, интензивност, комплексност на въздействието.

Малко вероятно е настъпване на изброените въздействия, тъй като ще се използва съвременна строителна техника и механизация. Изброените въздействия (шум от строителна техника, временно запрашаване и фонов шум от климатичната инсталация) не са интензивни по характер и са слабо вероятни.

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

Предполагаемите въздействия от изпълнението на строителните дейности ще бъде за кратко, докато се изпълнява вертикалната планировка. Очаква се въздействието да е локално и краткотрайно, в рамките на 7-14 дни. Във фазата на реалните строителни дейности не се очаква запрашаване.

Строителните дейности се предвижда да приключат в рамките на 12 месеца.

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

Не може да се наблюдава поради характера на оредвиденото ползване на сградата и околните търговски обекти.

9. Възможността за ефективно намаляване на въздействията.

Предприети са технически мерки за намаляване на шумовото натоварване на околната среда от климатичната инсталация.

10. Трансграничен характер на въздействието.

Предвид местоположението на имота няма да има трансгранични въздействия.

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.

Оросавяне на площадката при забраване, когато се изпълняват дейностите по вертокална планировка, при нужда от товарене и разтоварване на земни маси.

V. Обществен интерес към инвестиционното предложение.

Обява на интернет страницата на дружеството.