12843-20498
16.09 25

ДО
Г-ЖА ИРЕНА ПЕТКОВА
ДИРЕКТОР НА
РИОСВ - СОФИЯ

Относно: Инвестиционно предложение за „Изграждане на индустриален парк“ в поземлени имоти с идентификатори 15535.502.102 и 15535.502.106, с. Големо село, община Бобов дол

УВАЖАЕМА Г-ЖО ПЕТКОВА,

Във връзка с Ваше писмо с изх. № 12843-8586/14.08.2025 г., относно *„подробно разработена информация за инвестиционно намерение“*, Ви представям актуализирана информация по Приложение № 2 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка на въздействието върху околната среда (Наредбата за ОВОС, ДВ, бр. 25/2003 г., изм. и доп.).

С уважение:
Даниела Генева
(Управител „Еко анализ“ ЕООД)

Приложение № 2 към чл. 6 от *Наредбата за условията и реда за извършване на оценка на въздействието върху околната среда*

Информация за преценяване на необходимостта от ОВОС

I. Информация за контакт с възложителя:

1. Име, постоянен адрес, търговско наименование и седалище.
„Еко Анализ“ ЕООД, ЕИК 126739106, гр. София, район „Връбница“,

2. Пълен пощенски адрес: гр. София, район „Връбница“,
3. Телефон, факс и e-mail: /eko_analiz@abv.bg
4. Лице за контакти: Даниела Генева – управител

II. Резюме на инвестиционното предложение:

С писма с вх. №12133/30.05.2025 г. и № 12843/09.06.2025 г. „Еко Анализ“ ЕООД е представена в РИОСВ – София информация относно Уведомление за изготвяне на план/ програма към ПУП – „Подробен устройствен план – План за застрояване на ПИ с идентификатор: 15535.502.102 и ПИ с идентификатор: 15535.502.106 по КККР на село Големо село, община Бобов дол, област Кюстендил“ и Уведомление за инвестиционно намерение - „Изграждане на индустриален парк в ПИ с идентификатори: 15535.502.102 и 15535.502.106 по КККР на село Големо село, община Бобов дол, област Кюстендил.“.
Съгласно разпоредбите заложени в чл. 91, ал. 2 от Закона за опазване на околната среда (ДВ. Бр. 91 от 25.09.2002 г. изм. и доп.) (ЗООС) а именно: „Когато за инвестиционно предложение, включено в приложение № 1 или № 2, се изисква и изготвянето на самостоятелен план или програма по чл. 85, ал. 1 и 2, компетентният орган по околна среда може по искане на възложителя или по своя преценка да допусне извършването на една от оценките по глава шеста“.
Обхватът на ПУП – ПЗ съвпада изцяло с дейността, площите и обхвата описан в инвестиционното намерение за „Изграждане на индустриален парк в ПИ с идентификатори: 15535.502.102 и 15535.502.106 по КККР на село Големо село, община Бобов дол, област Кюстендил“. Инвестиционното намерение се явява реализация на заложеният план/ програма към ПУП – ПЗ.
В РИОСВ София е входирано писмо с вх. Вх. №14508/01.07.2025 с молба да бъде допуснато прилагането на разпоредбите на чл. 91, ал. 2 от ЗООС и двете процедури да бъдат съвместени.
Във връзка с поискана допълнително информация от РИОСВ София с изх. № 12843-8586/14.08.2025 г. представяме коригирана информацията.

1. Характеристики на инвестиционното предложение:

Инвестиционното предложение предвижда да бъде изграден индустриален парк, в съответствие на насоките за кандидатстване по Програма BG16FFPR003-4.005 „Подкрепа за индустриални и логистични паркове и зони с фокус върху използването на чиста енергия“ в рамките на Приоритет 4 „Справедлив преход“ за развитие на нови икономически дейности и привличане на инвестиции, в т.ч. ефективно използване на ресурсите и кръгова икономика. В бъдещия индустриален парк ще се реализира основната инвестиционна инициатива за изграждане на сграден фонд - един брой сграда с административна част, складова и производствена функционалност със застроена площ 2014,00 m^2, в ПИ с идентификатор 15535.502.102 и благоустройство на съществуващи 6 броя сгради, в ПИ с идентификатор 15535.502.106 по КККР на село Големо село, община Бобов дол, област Кюстендил, както и ремонт и рехабилитация на съществуващата техническа инфраструктура на територията на имотите. Предвидено е да се изгради и фотоволтаична централа с обща мощност 1504.9 kWp и батерийно стопанство за съхранение на енергия от ВЕИ с общ капацитет 1350 kWh.

За целите на екологичното законодателство терминът „индустриален парк“ включва разработена зона, която има необходимата инфраструктура за съвместно промишлено и/или търговско използване от различни дружества. Именно такова е и инвестиционното намерение на дружеството и обхваща единствено изграждането на индустриалният парк, като е предвидено сградите да бъдат отдадени под наем за последваща експлоатация.

С настоящото проектно намерение, за строителство, се цели да се създаде подготвена и цялостно обезпечена площадка, която да посрещне интереса на бъдещи инвеститори, търсещи територия с развита инфраструктура и стратегическа локация. Основният фокус е насочен към изграждане на нов сграден фонд и реновиране на съществуващите сгради и вътрешна техническа инфраструктура, която да подготви територията за бъдещо наемане на площи и сгради, от страна на външни инвеститори.

Предвидено е в ПИ с идентификатор 15535.502.102, в новопостроената сграда да бъде обособен цех за сглобяване на дървени играчки от готови елементи.

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

Инвестиционното предложение ще се реализира на територията на поземлени имоти с идентификатори: 15535.502.102 и 15535.502.106 по КККР на село Големо село, община Бобов дол, област Кюстендил.

- Поземлен имот с идентификатор 15535.502.102 по КККР на село Големо село, община Бобов дол, област Кюстендил, е с площ от 3860 кв.м. Трайното предназначение на територията е Урбанизирана, а начинът на трайно ползване е „За друг вид производствен, складов обект“. Поземленият имот е собственост на „Еко Анализ“ ЕООД, съгласно Нотариален акт за покупко-продажба.

В имота ще бъде изградена нова сграда с производствено-складова функционалност и административна част със застроена площ 2014,00 m^2. Сградата ще отговаря на действащите норми и разпоредби на Закон за устройство на територията, Наредба № 7 за Правила и норми за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, Наредба № Із-1971 за СТПНОБП, както и на всички други приети норми, наредби и разпоредби.

- Поземлен имот с идентификатор 15535.502.106 по КККР на село Големо село, община Бобов дол, област Кюстендил, е с площ от 31034 кв.м. Трайното предназначение на територията е Урбанизирана, а начинът на трайно ползване е „За друг вид производствен, складов обект“. Поземленият имот е собственост на „ЕКО АНАЛИЗ“ ЕООД, съгласно Нотариален акт за покупко-продажба.

Предвидено е съществуващите сгради в имота да бъдат запазени, като същите ще бъдат ремонтирани и обновени, съгласно изготвен доклад за установяване на техническите характеристики на обекта, свързани с изискванията по чл. 169, ал. 1, т. 1-5, ал. 2 и ал. 3 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) и изготвяне на технически паспорт, при спазване разпоредбите на ЗУТ и Наредба № 5 от 2006 г., за техническите паспорти на строежите и условията. Сградите ще бъдат използвани за производствени и складови дейности.

Съществуващата техническа инфраструктура на територията на имотите, предмет на настоящото ИП, ще бъде ремонтирана и рехабилитирана.

Също така е предвидено на територията на инвестиционното предложение да се изгради фотоволтаична централа за собствени нужди, с обща мощност 1504.9 kWp и батерийно стопанство за съхранение на енергия от ВЕИ, с общ капацитет 1350 kWh.

Фотоволтаичната централа ще бъде изградена върху покривите на сгради или върху нови навеси над зони за паркиране, намиращи се изцяло на парцела, на който ще бъде разположен индустриалния парк. Произведената от фотоволтаичната централа електроенергия ще се използва изцяло за собствени нужди и няма да е необходима промяна в начина на присъединяване на имота към електроразпределителната мрежа на ЕРП. Инверторите ще бъдат присъединени към съответната главна разпределителна уредба ниско напрежение.

Избрана е стандартна система за съхранение на енергия на AlphaESS STORION – TB500. Тя има широкомащабно приложение, оборудвана с вградени батерии, трансформатор,

климатик, пожарогасителна инсталация, системи за откриване на дим и повишена температура, автоматична алармена система.

В новопостроената сграда в поземлен имот № 15535.502.102, ще бъде обособен цех за сглобяване на детски играчки от готови елементи, изцяло изработени от естествени дървени материали - без химикали и оцветители. Основната насоченост ще бъде към образователни играчки, които стимулират мозъка, развиват спомагателните способности и фината моторика при децата.

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

Инвестиционното предложение кореспондира с инвестиционно предложение в имоти с идентификатор 15535.502.102, 15535.502.103, 15535.502.106, за което има издадено Решение № СО-133-ПР/2021 г. от РИОСВ-София.

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

Естеството на инвестиционното намерение е за изграждане на индустриален парк и само по себе си не предвижда използване на природни ресурси, съответно черпене на ресурси от повърхностни или подземни водни тела, за промишлени/производствени цели.

По време на строителството, на работниците ще се доставя бутилирана минерална вода за питейни нужди.

Водоснабдяването по време на експлоатацията ще се осъществи от съществуваща водопроводна система.

Електрозахранването ще се осъществява от съществуваща електропреносна мрежа, в последствие от произведената за собствени нужди електроенергия от фотоволтаичната централа след реализацията на инвестиционното предложение.

Предвижда се съществуващата вътрешна техническа инфраструктура в имота - електроснабдителна, водопроводната инсталация да се реконструират и модернизират.

За строителните и ремонтните дейности ще се използват строителни материали като пясък, чакъл, варови и бетонни смеси, тръби и др., които ще се закупуват и доставят от регистрирани търговци.

Инвестиционното предложение не предвижда експлоатация на земните недра, почвите, водите и биологичното разнообразие;

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

Отпадъците, генерирани във връзка с реализацията на ИП по време на изграждане и строително-монтажните дейности на обекта, ще бъдат различни по вид отпадъци от строителни материали и битови отпадъци.

Строителните отпадъци в основната си част ще бъдат земни маси, бетонови парчета, метални отрязъци, гипсо-картонени фрагменти и керамични материали.

Третирането на образуваните строителни отпадъци ще се извършва в съответствие с изискванията на Закона за управление на отпадъците и Наредбата за управление на строителните отпадъци и за влагане на рециклирани строителни материали.

Ще се образуват и незначителни количества битови отпадъци от работниците, които ще се събират разделно в контейнери и ще се предават на фирми със съответното разрешително за дейности с отпадъци.

По време на строителството на терена ще се осигурят химически тоалетни за обслужване на персонала. Битовите и дъждовни води по време на експлоатация от сградите ще се заустват в съществуващата канализация.

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

По време на строително-ремонтните дейности ще се емитират минимални количества прах от строителните дейности и изгорели газове от строителната и транспортна техника, които ще са ограничени в рамките на строителната площадка и не биха могли да окажат значимо въздействие, замърсяване и дискомфорт на околната среда.

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

Естеството на инвестиционното предложение не предполага риск от настъпване на големи аварии и/или бедствия, които да са свързани с реализацията му.

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.

Естеството на инвестиционното предложение не предполага наличието на риск за човешкото здраве поради неблагоприятно въздействие върху факторите на жизнената среда по смисъла на § 1, т. 12 от допълнителните разпоредби на Закона за здравето.

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

Площадката е разположена в землището на село Големо село, община Бобов дол, област Кюстендил, в ПИ с идентификатори 15535.502.102 и 15535.502.106 и начин на трайно ползване- „За друг вид производствен, складов обект". За извършване на строителните дейности няма да са необходими допълнителни площи за временни дейности извън територията на оформената от двата имота площадка. Всички дейности, включително временното съхранение на строителни материали ще се осъществяват на територията на посочените два имота.

3. Описание на основните процеси (по проспектни данни), капацитет, включително на съоръженията, в които се очаква да са налични опасни вещества от приложение № 3 към ЗООС.

Инвестиционното предложение предвижда:

- Изграждането на 1 бр. двуетажна сграда с производствено-складова функционалност и административна част със застроена площ 2014,00 m^2 и разгъната застроена площ от 2144,00 $м^2$, в поземлен имот № 15535.502.102;

В тази сградата се предвижда реализация на Инвестиционното предложения, чиято основна цел е развитие на устойчиво производство, отговарящо на европейските стандарти за качество и безопасност на детските изделия. Бъдещият инвеститор предвижда основните елементи да се доставят опаковани и придружени със съответните инструкции за сглобяване. Играчките ще бъдат безопасни, устойчиви, здрави и ще доближават децата до естествената среда и природата.

- Ремонт и благоустройство на разположените в поземлен имот № 15535.502.106 сгради;
- Ремонт на вътрешна инженерна инфраструктура – ВиК и ел. съоръжения;
- Изграждане на фотоволтаична централа с обща мощност 1504.9 kWp и батерийно стопанство за съхранение на енергия от ВЕИ с общ капацитет 1350 kWh, за собствени нужди.

Не се очаква използване и наличие на опасни химични вещества на площадката на обекта при реализация му.

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

За реализацията на ИП не е необходимо изграждането на нова или промяна на съществуваща пътна инфраструктура. Основният пешеходен подход е от южната страна на имота от прилежащата улица. Автомобилният достъп също ще е от прилежащата улица от юг като ще са обособени два портала в източния и в западния край

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

При изготвянето техническия проект за реализация на ИП, в него ще бъде заложен и линеен график за строителството.

6. Предлагани методи за строителство.

Проектът за изграждане на сграда с производствено-складова функционалност и административна част в ПИ с идентификатор 15535.502.102 предвижда сградата да е разделена на 3 зони: производствена, складова и администрация

Конструкцията на сградата се предвижда да е комбинация от две системи. Едноетажния обем е със сглобяема метална с вертикални метални колони, подпиращи метални плътностенни греди. На места, където е необходимо се използват укрепващи „Х" връзки. Двуетажния обем от северната страна е заложено да е стоманобетонен. Външните ограждащи стени се предвижда да бъдат от сандвич панели с дебелина 10 см.

Всички проектирани инсталации за сградата ще са съгласно задължително изискуеми по наредби за правилното функциониране и безопасната експлоатация на сградата.

7. Доказване на необходимостта от инвестиционното предложение.

Реализацията на инвестиционното предложение ще даде възможност за развитие на бизнес структура, модернизация и подобрение на използването на територията, като се създадат условия за разполагане и осъществяване на индустриални дейности в условия отговарящи на съвременните изисквания и място гарантиращо опазването на околната среда и човешкото здраве, предвид местоположението и предназначението на терена. Реализацията на проекта ще допринесе за подобрение на икономическата обстановка в района, включително чрез запазване и разкриване на работни места, подобряване на жизнения стандарт, насърчаване използването на зелена енергия и разгръщаща потенциала за устойчиво икономическо развитие на региона и секторите.

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.

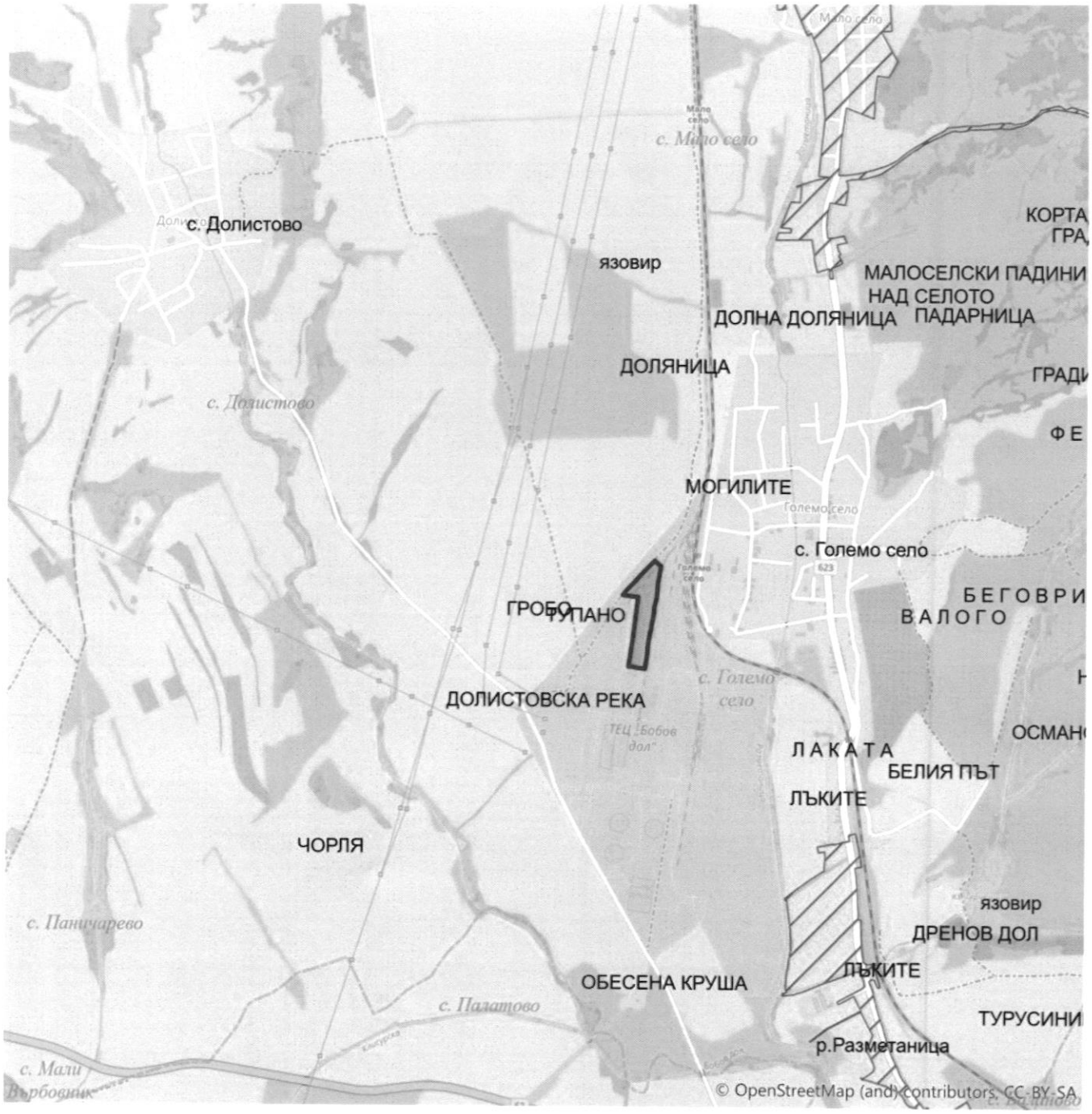
На фигурите, извадки от Специализираната кадастрална картна на Република България са посочени двата имота, за които се извършва настоящата процедура.



Местоположение на ПИ с № 15535.502.102



Местоположение на ПИ № 15535.502.106



Общо разположение на обекта.

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

Територията на инвестиционното предложение няма обща граница със земеделски земи. Най- близко разположените земеделски земи са на около 15 м от запад-северозападната граница на площадката (имот № 15535.502.106), като помежду им е имот № 15535.502.373 - вид територия Урбанизирана, НТП За електроенергийното производство. Посочените земеделски земи представляват частна собственост вид територия Земеделска, категория 5, НТП Нива.

10. Чувствителни територии, в т.ч. чувствителни зони, уязвими зони, защитени зони, санитарно-охранителни зони около водоизточниците и съоръженията за питейно-битово водоснабдяване и около водоизточниците на минерални води, използвани за

лечебни, профилактични, питейни и хигиенни нужди и др.; Национална екологична мрежа.

Инвестиционното предложение не попада и не е в близост до 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.;

Имотите, обект на ИН не попадат в границите на защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии, както и в границите на защитени зони, по смисъла на Закона за биологичното разнообразие. Най-близко разположени зони са:

- BG0002108 „Скрино" за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-782/29.10.2008г на Министъра на околната среда и водите на отстояние – 6,12 км;
- BG0002100 „Долна Козница" за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-810/06.11.2008 г. на Министъра на околната среда и водите на отстояние – 6,39 км;

Територията на обекта не попада и не е в близост до територии за опазване на културното и историческо наследство.

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

Инвестиционното предложение не предвижда, не е свързано и не изисква дейности по добив на строителни материали, изграждане на нов водопровод или жилищно строителство.

На територията на обекта е предвидено да се изгради фотоволтаична централа с обща мощност 1504.9 kWp и батерийно стопанство за съхранение на енергия от ВЕИ с общ капацитет 1350 kWh, за задоволяване на собствени нужди от електроенергия.

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

За реализацията на инвестиционното предложени е необходимо да се издаде разрешение за строеж, по реда на Закона за устройство на територията (ЗУТ).

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:

Площадката е разположена в землището на село Големо село, община Бобов дол, област Кюстендил", в ПИ с идентификатори 15535.502.102 и 15535.502.106 и двата с Трайното предназначение на територията е Урбанизирана, начинът на трайно ползване „За друг вид производствен, складов обект".

1. съществуващо и одобрено земеползване;

Реализацията на ИП не изисква промяна и няма да окаже негативно влияние върху съществуващото и одобрено земеползване в района.

2. мочурища, крайречни области, речни устия;

ИП не засяга и няма да окаже негативно влияние върху мочурища, крайречни области, речни устия.

3. крайбрежни зони и морска околна среда;

ИП не попада в такива зони.

4. планински и горски райони;

ИП не попада в, не засяга и няма да окаже негативно влияние върху такива зони.

5. **защитени със закон територии;**

ИП не попада в, не засяга и няма да окаже негативно влияние върху такива зони.

6. **засегнати елементи от Националната екологична мрежа;**

ИП не попада в, не засяга и няма да окаже негативно влияние върху такива зони.

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

ИП не попада в, не засяга и няма да окаже негативно влияние върху такива зони. Територията на обекта не попада и не е в близост до територии за опазване на културното и историческо наследство.

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

Територията на обекта не попада в територия на такива обекти. Най-близко разположения обект подлежащ на здравна защита е с. Големо село, границата на което отстои на около 160 м от източната граница площадката. Предвид характеристиките на ИП, не се очаква отрицателно въздействие върху населеното място.

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.**

Предвид характеристиките и местоположението на ИП, не се очаква значително въздействие.

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

Предвид характеристиките и местоположението на ИП, не се очаква въздействие.

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

Предвид характеристиките на ИП, не е наличен риск от големи аварии и/или бедствия.

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

По време на строителството е възможно пряко, краткотрайно въздействие от емитиране на малки количества прахови емисии и отработени газове от строителната и транспортна механизация.

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.).**

Посоченото въздействие ще е минимално и ограничено в рамките на строителната площадка.

6. Вероятност, интензивност, комплексност на въздействието.

Въздействието ще е с ниска вероятност и интензивност, като не се очаква комплексност.

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

Емитиране на малки количества прахови емисии и отработени газове от строителната и транспортна механизация по време на изграждането на индустриалния парк, може да се наблюдава при товаро-разтоварни дейности на прахообразни материали при наличие на силен вятър и при продължителна работа и/или струпване на строителна механизация.

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

Не се очаква.

9. Възможността за ефективно намаляване на въздействията.

С цел минимизиране на въздействието ще се предприемат действия по оросяване на строителната площадка, покриване или оросяване на временно складирани строителни материали, които биха могли да са източник на неорганизирани прахови емисии, при силен вятър ще се прекратяват дейностите по товарене/разтоварване на прахообразни материали, няма да се допуска продължителна, ненужна работа на празен ход на двигателите на строителната и транспортна механизаия.

10. Трансграничен характер на въздействието.

Не се очаква

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.

Не се очакват значителни отрицателни въздействия върху околната среда и човешкото здраве.

V. Обществен интерес към инвестиционното предложение.

Към настоящият момент Възложителят няма данни за постъпили мнения, предложения или възражения от заинтересовани лица и организации.