

Приложение № 5 към чл. 4, ал. 1 от
Наредбата за ОВОС

ДО
ДИРЕКТОРА НА РИОСВ-ВРАЦА

УВЕДОМЛЕНИЕ
за инвестиционно предложение

от „ЗИТАС РИТЕЙЛ ПАРК“ АД, 00359 887 922 666.....

.....
(име, адрес и телефон за контакт)

.....
(седалище)

Пълен пощенски адрес: гр. София 1799, област София-град, общ. Столична, р-н „Младост“, ж.к. Младост, бл. 262, вх. А, ап. Офис А1 .

Телефон, факс и ел. поща (e-mail): 00359 887 922 666.....

Управител или изпълнителен директор на фирмата възложител: Здравко Дончев.....

Лице за контакти: Никола Барбов - пълномощник

УВАЖАЕМИ Г-Н/Г-ЖО ДИРЕКТОР,

Уведомяваме Ви, че „ЗИТАС РИТЕЙЛ ПАРК“ АД.....

има следното инвестиционно предложение: *„Търговски обекти - магазини, развлекателни обекти и общезитие в УПИ III - 564.670, кв. 78 по плана на гр. Козлодуй, общ. Козлодуй, поземлен имот с идентификатор 37798.502.713 по КKKP на гр. Козлодуй“*

.....
Характеристика на инвестиционното предложение:

1. Резюме на предложението

Изграждане на *“Търговски обекти - магазини, развлекателни обекти и общезитие в УПИ III - 564.670, кв. 78 по плана на гр. Козлодуй, общ. Козлодуй, поземлен имот с идентификатор 37798.502.713 по КKKP на гр. Козлодуй“*, които се изграждат в поземлен имот с идентификатор 37798.502.713 по КKKP на гр. Козлодуй, урбанизирана територия, за промишлена зона.

Предложението е за изграждане на сграда със супермаркет на партерно ниво, увеселителни обекти на първи етаж – детски център и кино, както и общежитие с отделен вход.

Инвестиционното намерение е на етап проектиране.

Поземлен имот с идентификатор 37798.502.713 по КККР на гр. Козлодуй е с площ 19 786 кв.м., собственост на „Зитас Ритейл парк“ АД, като имотът е идентичен с УПИ III-564,670, кв. 78 по плана на гр. Козлодуй, общ. Козлодуй, обл. Враца, попадащ в предимно производствена устройствена зона, с предназначение за обществено обслужване и търговия.

Предвижданията на проекта е да се изгради една сграда с търговски обекти със застроена площ приблизително 1478 кв.м., в която да се помещават един хранителен супермаркет на партерно ниво, два увеселителни обекта на първи етаж и общежитие. Към сградата се предвижда разширяване на паркинга, вертикална планировка и озеленяване.

Точните площи ще бъдат конкретизирани с финализиране на технически проект съобразно спецификата и разположението ѝ върху терена ѝ в имота. Предвижда се да бъде изградена от стоманобетонна и метална конструкция, а ограждащите конструкции да бъдат от термopanели с минерална вата и остъкляване.

УПИ III-564,670, кв. 78 по плана на гр. Козлодуй, общ. Козлодуй, обл. Враца има лице на 3 улици, като входът е откъм околоръстното шосе на гр. Козлодуй, което е част от урбанизираната част на града и е част от уличната регулация. Останалите две улици са обслужващи и ще се използват само за зареждане на магазините.

В имота има изграден трафопост за задоволяване на нуждите от електрическа енергия на търговския комплекс.

На територията на бъдещия ритейл парк е било започнато строителство на халета през 80-те години на миналия век като част от електрокомбинат. Строежът е бил замразен през 1994 г., но халетата са били построени в степен на завършеност груб строеж и теренът е бил укрепван, за да понесе големи усилия на конструкцията. Това допринася за оптимизиране на изкопите при сегашния строеж и изкопни работи ще има само за фундаменти на двете сгради и един резервоар за вода за противопожарни нужди под земята.

Бъдещата сграда ще е собственост на „Зитас ритейл парк“ АД, а самите магазини ще се отдават под наем на други фирми, които са на европейския и световен пазар.

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

2. Описание на основните процеси, капацитет, обща използвана площ; необходимост от други свързани с основния предмет спомагателни или поддържащи дейности, в т.ч. ползване на

съществуваща или необходимост от изграждане на нова техническа инфраструктура (пътища/улици, газопровод, електропроводи и др.); предвидени изкопни работи, предполагаема дълбочина на изкопите, ползване на взрив:

При изграждането и последващата реализация на горепосоченото инвестиционно предложение за изграждане на пристройка към съществуващия търговски обект ще бъдат извършвани следните дейности:

Изграждане сграда със супермаркет за хранителни стоки на партерен етаж, увеселителни обекти - детски център и кино и общежитие на втори етаж с приблизителна застроена площ 1478 и разгъната застроена площ 2956 кв.м. Към сградата се предвижда разширяване на паркинга и увеличаване на озеленената площ, канализация на паркинга, както и ново водопроводно отклонение от уличния водопровод до съществуващата водомерна шахта в имота. Предвиден е нов електрически кабел за захранване на новопредвидената сграда от вече изградения трафопост в имота.

Районът на гр. Козлодуй и общ. Козлодуй не са газифицирани и не се предвижда изграждане на газопровод.

Гр. Козлодуй е топлофициран, но обектът се намира извън обхвата на изградената топлопреносна мрежа и няма да се изгражда нов топлопровод. Външните връзки се ограничават до водопровод и канал, както и кабелна линия, които вече са изградени в рамките на имота при изграждането на предишните търговски обекти.

Изкопните дейности не надвишават дълбочина от 2 метра.

Не се предвиждат взривни дейности.

Изкопните маси ще бъдат временно съхранявани в границите на имота и използвани за обратно насипване в последствие.

Хумусният слой ще бъде отделян и съхраняван в границите на имота и ще се използва при рекултивацията на терена и при реализирането на предвижданията на част „Паркоустройство“ към проекта.

.....

3. Връзка с други съществуващи и одобрени с устройствен или друг план дейности в обхвата на въздействие на обекта на инвестиционното предложение, необходимост от издаване на съгласувателни/разрешителни документи по реда на специален закон, орган по одобряване/разрешаване на инвестиционното предложение по реда на специален закон:

Настоящото инвестиционно предложение за изграждане на супермаркет за хранителни стоки на партерен етаж, увеселителни обекти - детски център и кино и общежитие на втори етаж с приблизителна застроена площ 1478 и разгъната застроена площ 2956 кв.м. няма връзка с други

съществуващи и одобрени с устройствен или друг план дейности в обхвата на въздействие на обекта на инвестиционното предложение.

Компетентен орган за одобряването му е община Козлодуй.

Необходимите съгласувателни или разрешителни документи са: становища за условия за присъединяване към ВиК мрежата на гр. Козлодуй, към Електропреносната мрежа на гр. Козлодуй и становище от РЗИ .

.....

4. Местоположение:

(населено място, община, квартал, поземлен имот, като за линейни обекти се посочват засегнатите общини/райони/кметства, географски координати или правоъгълни проекционни UTM координати в 35 зона в БГС2005, собственост, близост до или засягане на елементи на Националната екологична мрежа (НЕМ), обекти, подлежащи на здравна защита, и територии за опазване на обектите на културното наследство, очаквано трансгранично въздействие, схема на нова или промяна на съществуваща пътна инфраструктура)

Местоположението на бъдещото инвестиционно намерение попада изцяло в териториалния обхват на поземлен имот с идентификатор 37798.502.713 по КККР на гр. Козлодуй с площ 19 786 кв.м., урбанизирана територия, собственост на „Зитас Ритейл парк“ АД, като имотът е идентичен с УПИ III-564,670, кв. 78 по плана на гр. Козлодуй, общ. Козлодуй, обл. Враца, попадащ в предимно производствена устройствена зона, с предназначение за обществено обслужване и търговия.

В близост не се намират и не се засягат елементи на Национална екологична мрежа (НЕМ), нито обекти подлежащи на здравна защита, нито територии за опазване на обектите на културното наследство.

При изграждане на обекта не се очаква трансгранично въздействие.

Реализирането на инвестиционното намерение не предполага нова или промяна на съществуващата пътна инфраструктура.

.....

5. Природни ресурси, предвидени за използване по време на строителството и експлоатацията:

(включително предвидено водовземане за питейни, промишлени и други нужди - чрез обществено водоснабдяване (ВиК или друга мрежа) и/или водовземане или ползване на повърхностни води и/или подземни води, необходими количества, съществуващи съоръжения или необходимост от изграждане на нови)

По време на строителството и експлоатацията на настоящото инвестиционно предложение за търговски център тип ритейл парк не се предвижда използване на природни ресурси или водовземане и/или използване на повърхностни води.

Това, което се предвижда е материали, които са необходими за реализирането на строежа да бъдат доставяни от лицензирани фирми в готов вид – строителни материали и продукти.

За изграждане на конструктивните елементи на сградите ще се използват ограничени количества пясък, баластра и цимент, които ще бъдат доставени от обслужващите района бетонови възли.

Необходимите водни количества са относително малки, около 5 куб.м. месечно, предимно за битови нужди от строителния персонал и ще бъдат осигурени от местния ВиК оператор – ВиК – Враца. В самия проект ще се предвиди изграждане на връзка с водопроводната мрежа, тъй като имотът е в урбанизирана територия и има наличен уличен водопровод.

За питейни нужди ще бъде използвана бутилирана трапезна и минерална вода.

.....

6. Очаквани вещества, които ще бъдат емитирани от дейността, в т.ч. приоритетни и/или опасни, при които се осъществява или е възможен контакт с води:

По време на строителството и експлоатацията на настоящото инвестиционно намерение за изграждане на пристройка към съществуващ търговски обект не се очаква да бъдат емитирани приоритетни и/или опасни вещества, при които се осъществява или е възможен контакт с води.

.....

7. Очаквани общи емисии на вредни вещества във въздуха по замърсители:

По време на строителството и експлоатацията на настоящото инвестиционно намерение за изграждане на пристройка към съществуващ търговски обект не се очакват общи емисии на вредни вещества във въздуха.

По време на изграждането се очаква незначително замърсяване на въздуха от транспорта и строителната механизация, ще бъде предимно локално в границите на имота и ще е краткотрайно.

Генерираният шум по време на изграждането по време на изграждането също ще е от транспорта и строителната механизация, като се предполага, че е незначителен и краткотраен, като не се очаква да окаже вредно въздействие предвид, че се намира в промишлен район на гр. Козлодуй.

По време на експлоатацията на обекта не се очаква генериране на наднормен шум и замърсяване на въздуха както в пределите на имота, така и извън него.

.....

8. Отпадъци, които се очаква да се генерират, и предвиждания за тяхното третиране:

По време на строителството на настоящото инвестиционно намерение за изграждане на пристройка към съществуващ търговски обект парк ще се генерират различни по вид строителни отпадъци, както и минимални количества битов отпадък от строителните работници на обекта.

Битовите отпадъци ще се събират в контейнери и ще се извозват сметище (депо), определено за

това, като тази услуга ще се използва общинската сметоизвозваща фирма.

Строителните отпадъци ще се събират в специализирани контейнери. Очакваното количество на отпадъците от различните видове СМР е незначителен (около 5 куб.м.) за цялостното изграждане на обекта, като всички те ще бъдат извозени до лицензирана площадка за строителни отпадъци от съответния лицензиран транспорт.

По време на експлоатацията на обекта се очаква:

Ще се генерират относително малки количества битови отпадъци, около 30 кг месено, като ще се събират и третират по приетите методи на Община Козлодуй.

.....

9. Отпадъчни води:

(очаквано количество и вид на формираните отпадъчни води по потоци (битови, промишлени и др.), сезонност, предвидени начини за третирането им (пречиствателна станция/съоръжение и др.), отвеждане и заустване в канализационна система/повърхностен воден обект/водопълтна изгребна яма и др.)

По време на строителството и експлоатацията на настоящото инвестиционно намерение за изграждане на пристройка към съществуващ търговски обект не се очаква формиране на отпадъчни води по потоци (битови, промишлени или др.)

.....

10. Опасни химични вещества, които се очаква да бъдат налични на площадката на предприятието/съоръжението, както и капацитета на съоръженията, в които се очаква те да са налични:

(в случаите по чл. 99б ЗООС се представя информация за вида и количеството на опасните вещества, които ще са налични в предприятието/съоръжението съгласно приложение № 1 към Наредбата за предотвратяване на големи аварии и ограничаване на последствията от тях)

По време на строителството и експлоатацията на настоящото инвестиционно намерение за изграждане на пристройка към съществуващ търговски обект парк не се очакват опасни химически вещества, които да бъдат налични на площадката на обекта.

.....

I. Моля да ни информирате за необходимите действия, които трябва да предприемем, по реда на глава шеста от ЗООС.

Моля, на основание чл. 93, ал. 9, т. 1 ЗООС да се проведе задължителна ОВОС, без да се извършва преценка.

Моля, на основание чл. 94, ал. 1, т. 9 от ЗООС да се проведе процедура по ОВОС и/или

процедурата по чл. 109, ал. 1 или 2 или по чл. 117, ал. 1 или 2 от ЗООС.

II. Друга информация *(не е задължително за попълване)*

Моля да бъде допуснато извършването само на ОВОС (в случаите по чл. 91, ал. 2 от ЗООС, когато за инвестиционно предложение, включено в приложение № 1 или в приложение № 2 към ЗООС, се изисква и изготвянето на самостоятелен план или програма по чл. 85, ал. 1 и 2 от ЗООС) поради следните основания (мотиви):

.....
.....
.....

Прилагам:

1. Документи, доказващи обявяване на инвестиционното предложение на интернет страницата на възложителя, ако има такава, и чрез средствата за масово осведомяване или по друг подходящ начин съгласно изискванията на чл. 95, ал. 1 от ЗООС.

2. Документи, удостоверяващи по реда на специален закон, нормативен или административен акт права за инициране или кандидатстване за одобряване на инвестиционно предложение.

3. Други документи по преценка на уведомятеля:

3.1. допълнителна информация/документация, поясняваща инвестиционното предложение;

3.2. картен материал, схема, снимков материал в подходящ мащаб.

4. Електронен носител - 1 бр.

5. ☐ Желая писмото за определяне на необходимите действия да бъде издадено в електронна форма и изпратено на посочения адрес на електронна поща.

6. ☐ Желая да получавам електронна кореспонденция във връзка с предоставяната услуга на посочения от мен адрес на електронна поща.

7. ☐ Желая писмото за определяне на необходимите действия да бъде получено чрез лицензиран пощенски оператор.

Дата: 5.10.2026

Уведомител:

ZDRAVKO
IVANOV
DONTCHEV
V

Digitally signed
by ZDRAVKO
IVANOV
DONTCHEV
Date: 2026.10.05
11:29:09 +03'00'