Рег. № ОВОС-ЕО-653/17.11.2026

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

ДО

ДИРЕКТОРА НА РИОСВ – ВРАЦА

УВЕДОМЛЕНИЕ

за инвестиционно предложение

от: "ВИКИ-К" ЕООД, ЕИК: 101557213

Пълен пощенски адрес: гр. Благоевград, ул. "Цар Асен" №2

Телефон, факс и електронна поща: 0898675213, planningbuilding@abv.bg

Управител/представляващ възложителя: Георги Кирилов Качев

Лице за контакти: Ваня Димитрова Иванова-пълномощник

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН/ГОСПОЖО ДИРЕКТОР,

Уведомявам/е Ви, че "ВИКИ-К" ЕООД има следното инвестиционно предложение:

„Изграждане на многофамилна жилищна сграда с два търговски обекта и подземно ниво с паркоместа" в УПИ II-327, кв. 170, по плана на ЦГЧ, гр. Враца, община Враца, имот с идентификатор 12259.1018.65 по КККР на гр. Враца.

ХАРАКТЕРИСТИКА НА ИНВЕСТИЦИОННОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ

1. Резюме на предложението

Предвижда се изграждане на многофамилна жилищна сграда в УПИ II-327, кв. 170, по плана на ЦГЧ, гр. Враца, с площ на имота 386 кв. м. Сградата е проектирана с едно подземно и три надземни нива. Предвидени са два търговски обекта на първия етаж, шест апартамента на горните жилищни етажи и осем паркоместа в подземното ниво. Инвестиционното предложение е за ново строителство.

2. Описание на основните процеси, капацитет, обща използвана площ; необходимост от спомагателни и поддържащи дейности и техническа инфраструктура; предвидени изкопни работи

Проектът предвижда масивна монолитна стоманобетонна сграда с едно подземно и три надземни етажа. Подземното ниво е на кота -2,80 м и е със застроена площ 356,34 кв. м, като в него са разположени 8 паркоместа. На първия етаж, на кота ±0,00, са предвидени 2 търговски обекта, всеки със санитарен възел. На втория етаж, на кота +3,40, са разположени 3 двустайни и 1 тристаен апартамент. На третия етаж, на кота +6,40, са разположени 2 многостайни апартамента, всеки с по 3 спални и покривно озеленяване. Към апартаментите на втория етаж са предвидени тераси.

Застроената площ на сградата е 258,51 кв. м (67%), а разгънатата застроена площ е 820,58 кв. м. Общият брой на жилищата е 6, на търговските обекти – 2, а паркоместата – 8. Конструкцията е монолитна стоманобетонна, с тухлени преградни и ограждащи зидове между апартаментите. Подземното ниво е със светла височина 2,60 м, първият етаж – 3,20 м, а жилищните етажи – 2,80 м (конструктивна височина 3,00 м).

Входът за жилищната част е предвиден от северната страна, а автомобилният достъп – от ул. „Георги Бързашки" по подхода до лицето на имота и чрез рампа към подземното ниво, ориентирана към ул. „Екзарх Йосиф". Покривът е плосък с минимален наклон 2° и се отводнява чрез водосточни тръби. Жилищните помещения са с естествено осветление и вентилация чрез прозорци по фасадните стени. Фасадата е предвидено да бъде оформена с външна силикатна мазилка, а свободните от застрояване площи – озеленени. Към двата апартамента на третия етаж е предвиден вътрешен достъп до покривната част със слънцезащитни устройства. На коти +6,40 м и +9,40 м са предвидени архитектурно-художествени елементи с обща площ 21,52 кв. м, съгласно архитектурната записка.

Устройствените показатели са: устройствена зона „Ц"; КИНТ 3,0; максимална кота корниз 10 м; максимална плътност на застрояване 70%; минимална плътност на озеленяване 30%. Проектната плътност на озеленяване е 32%.

Предвиждат се изкопни работи за изграждане на подземното ниво, разположено на кота −2,80 м, и основите на сградата. Котата на подземното ниво не представлява максимална дълбочина на изкопа. Точните изкопни коти и количества се определят по конструктивната и геотехническата част на проекта. Изкопните земни маси ще се управляват съобразно техните характеристики и приложимите изисквания. Необходимите сградни отклонения към техническата инфраструктура ще се изпълнят съгласно условията на съответните експлоатационни дружества.

3. Връзка с други съществуващи и одобрени с устройствен или друг план дейности; необходими съгласувателни/разрешителни документи

Проектирането е въз основа на задание от възложителя, виза за проектиране със скица №60, заверена на 12.02.2026 г. от Община Враца, и окончателната обяснителна записка по част „Архитектура“, фаза „Технически проект“. Във визата е посочен ПРЗ, одобрен със Заповед №93/21.01.2026 г. на кмета на Община Враца, с отреждане за жилищно строителство в устройствена зона „Ц“. Предходното регулационно решение е одобрено с Решение №898 по Протокол №60/25.04.2023 г. на Общинския съвет – Враца. Одобряването на инвестиционния проект и разрешаването на строителството са по реда на ЗУТ от компетентния орган на Община Враца. Присъединяването към техническата инфраструктура се съгласува със съответните експлоатационни дружества.

4. Местоположение

Инвестиционното предложение ще се реализира в УПИ II-327, кв. 170, ж.к. „ЦГЧ“, по действащия регулационен план на гр. Враца, община Враца, област Враца, поземлен имот с идентификатор 12259.1018.65 по КККР на гр. Враца. Площта на имота е 386 кв. м. Имотът е собственост на „ВИКИ-К“ ЕООД съгласно приложения договор и кадастрална скица.

Имотът не попада в границите на защитени зони BG0000166 „Врачански Балкан“ за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна и BG0002053 „Врачански Балкан“ за опазване на дивите птици, както и в границите на природен парк „Врачански Балкан“. Не се предвиждат строителни дейности в техните граници.

Инвестиционното предложение е разположено в урбанизирана градска среда с прилежащи жилищни сгради, представляващи обекти, подлежащи на здравна защита. В района се намира и СУ „Христо Ботев“ на ул. „Генерал Леонов“. Предвидената жилищна сграда също представлява обект, подлежащ на здравна защита. При строителството ще се прилагат мерки за ограничаване на праха, шума и замърсяването на прилежащите площи.

По представените документи не е установено засягане на конкретен обект на недвижимото културно наследство. Наличната документация не съдържа специализирана справка за граници на територии и охранителни зони за опазване на културното наследство; съответните режими се съобразяват при одобряване на проекта. Не се очаква трансгранично въздействие.

Автомобилният достъп се осъществява от ул. „Георги Бързашки“ по съществуващия подход до лицето на имота. Рампата към подземното ниво е ориентирана към ул. „Екзарх Йосиф“. Не се предвижда директно автомобилно включване от ул. „Екзарх Йосиф“. Не се предвижда изграждане на нова улична връзка; връзката на рампата с подхода се изпълнява съгласно проекта.

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

По време на строителството ще се използват обичайни строителни материали – бетон, армировъчна стомана, тухли, изолационни и довършителни материали, както и вода за строителни и санитарни нужди. При експлоатацията водоснабдяването ще бъде от обществената водоснабдителна мрежа чрез сградно водопроводно отклонение, съгласно изходните данни и условията на ВиК оператора. Водните количества се определят по част „ВиК“ съобразно шестте жилища и двата търговски обекта.

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

При нормална експлоатация не се предвижда технологичен процес с отделяне на приоритетни или опасни вещества във водите. При строителството ще се предприемат мерки за недопускане на разливи

на горива и масла от строителната техника и на попадане на строителни разтвори и отпадъци в почвата и канализацията.

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

При строителството се очакват временни неорганизирани прахови емисии от изкопните работи, товаренето и транспорта на земни маси и строителни материали, както и емисии от двигателите на строителната техника. Предвиждат се оросяване при необходимост, покриване на прахообразните товари и почистване на замърсените подходи. При експлоатацията се очакват обичайни емисии от автомобилите при достъп до подземния паркинг. Вентилацията на подземното ниво се решава по съответната проектна част.

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

По време на строителството се очакват изкопни земни маси, строителни отпадъци от бетон, тухли и други строителни материали, както и отпадъци от опаковки. Те ще се събират разделно, без нерегламентирано изхвърляне или изгаряне, и ще се предават на лица с необходимите документи по Закона за управление на отпадъците за съответните дейности. При експлоатацията ще се образуват битови и сходни отпадъци от жилищата и търговските обекти, които ще се събират чрез организираната общинска система, с разделно събиране на приложимите потоци.

За строителството ще се осигурят места за временно разделно събиране на отпадъците в рамките на организацията на строителната площадка, без засягане на съседните озеленени площи.

9. Отпадъчни води

При експлоатацията ще се образуват битово-фекални отпадъчни води от жилищата и санитарните възли на двата търговски обекта. Те ще се отвеждат в градската канализационна мрежа чрез сградно канализационно отклонение, съгласно условията на ВиК оператора. Количествата, отводняването на покрива, рампата и подземното ниво и необходимите съоръжения се определят по част „ВиК“. Не се предвижда пряко заустване на битови отпадъчни води в повърхностен воден обект.

10. Опасни химични вещества, които се очаква да бъдат налични на площадката на предприятието/съоръжението

Не се предвижда обособяване на складове или резервоари за опасни химични вещества. При строителството употребата и временното съхраняване на строителни продукти с опасни свойства, когато се използват такива, ще бъдат съобразени с информационните им листове за безопасност. Горивата и маслата в работещата техника ще се управляват с мерки срещу разливи.

II. Друга информация (не е задължително за попълване)

Прилагам:

1. Документ за собственост – договор за покупко-продажба от 04.11.2025 г., вписан на 07.11.2025 г.

2. Кадастрална скица №15-3151542/25.11.2025 г. за ПИ 12259.1018.65.

3. Виза за проектиране със скица №60, заверена на 12.02.2026 г.

Желая писмото за определяне на необходимите действия да бъде издадено в електронна форма и изпратено на посочения адрес на електронна поща: planningbuilding@abv.bg

Дата: 17.11.2026г.

Уведомител: .