

Приложение № 5 към чл. 4, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка на въздействието върху околната среда

ДО  
ДИРЕКТОРА НА  
РИОСВ - СОФИЯ

## УВЕДОМЛЕНИЕ

за инвестиционно предложение

от „ФЛОРА ИНВЕСТМЪНТС“ ЕАД, адрес: гр. София, ул. „Дамяница“ № 3-5, тел. за връзка: 0886 89 81 89 – Л. Николова и тел. 0887 599 905 – Л. Ставрева

*(име, адрес и телефон за контакт)*

Седалище и адрес за управление: гр. София, район Витоша, ул. „Дамяница“ № 3-5

*(седалище)*

Пълен пощенски адрес: гр. София 1619, район Витоша, ул. „Дамяница“ № 3-5

Телефон, факс и ел. поща (e-mail): +359886898189 – инж. Людмила Николова, e-mail: [lnikolova@gbs-bg.com](mailto:lnikolova@gbs-bg.com); +359887599905 – инж. Людмила Ставрева, e-mail: [lstavreva@gbs-bg.com](mailto:lstavreva@gbs-bg.com)]

Управител или изпълнителен директор на фирмата възложител: **Радослав Антонов Котларов** – Председател на Съвета на директорите и **Антон Каменов Попов** – Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор

Лице за контакти: Людмила Димитрова Николова – Упълномощен представител

**УВАЖАЕМА Г-ЖО ДИРЕКТОР,**

Уведомяваме Ви, че „ФЛОРА ИНВЕСТМЪНТС“ ЕАД

има следното инвестиционно предложение:

**РЕКОНСТРУКЦИЯ И ПРЕУСТРОЙСТВО НА ХОТЕЛ ФЛОРА** в ПИ с идентификатор 65231.919.89, гр.Самоков, /к.к. Боровец/, общ.Самоков, обл.София

Характеристика на инвестиционното предложение:

1. Резюме на предложението:

Хотел „Флора“ е триетажна сграда, построена в п.и. с ид. № 65231.919.89 през 1986г., съгласно АДС № 6160 от 16.06.1992г.

Новият собственик „Флора инвестмънтс“ ЕАД предвижда реконструкуиране и преустройство на хотела с цел повишаване качеството на предлаганите услуги. Хотелската сграда се състои от сутеренно ниво, партерно ниво, три експлоатационни нива и едно неизползваемо подпокривно ниво.

Съществуващата кухня ще запази обхвата си в сутерена на сградата. На този етаж ще има нова малка конферентна зала, ски гардероб, котелно, техническо помещение и битови помещения за персонала на хотела.

На партерното ниво ще има рецепция, лоби бар, конферентна зала, санитарни помещения, кухня и ресторант.

Ще бъде намален броя на стаите, за сметка на което те ще станат по-големи и по-люксови, със самостоятелни сауни и вани, сейф, други удобства и гледка към планината. Ще бъде изградена нова СПА зона с външно и вътрешно джакузи, сауна, парна баня и релакс зона. Цялата сграда ще бъде топлинно изолирана с пълна подмяна на фасадното и покривно покритие.

Всички строително-монтажни работи ще се изпълняват изцяло в обема на сградата, без да имаме промяна в техническите показатели на обекта.

*(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:

Съществуващият хотел е с монолитна стоманобетонна конструкция и тухлени преградни зидове. Фундирането е решено с ивични фундаменти. Покривът е двускатен, стоманобетонен, с покритие от профилирана ламарина. Отводняването на дъждовните води остава непроменено- с улици и

водосточни тръби.

Съгласно подробно конструктивно обследване, направено за нуждите на проектирането, се счита, че конструктивно състояние на хотелската сграда може да се категоризира като „задоволително“ и носещата конструкция отговаря на действащите строителни норми за периода ѝ на проектиране. За условията на основните товарни съчетания конструкцията отговаря на изискванията и проверките, съгласно действащата към момента нормативна база, но за сеизмични товарни въздействия сградата не удовлетворява съвременните нормативи и стандарти. С цел осигуряване на бъдеща нормална експлоатация за сеизмично въздействие, ще бъдат реализирани основни мерки за подобряване на работата на конструктивните системи при сеизмични въздействия чрез изпълнението на нови стоманобетонни монолитни стени.

Хотелската сграда се състои от сутеренно ниво, партерно ниво, три експлоатационни нива и едно неизползваемо подпокривно ниво. За връзка между отделните нива освен съществуващото стълбище ще бъде изграден нов асансьор в нова асансьорна шахта. За нуждите на евакуацията от сградата е била изградена външна стоманена евакуационна стълба, която ще запази своята функция. Главният вход на сградата е от север. До него ще бъде изградено преддверие ветробран, което ще бъде новият основен подход към сградата. То ще се проектира и монтира по отделен проект.

Досега капацитета на хотела е бил 43 стаи. С цел повишаване качеството на предлаганите услуги, капацитета ще бъде намален до 12 стаи, два апартамента и едно ателие.

В сутерена на сградата съществуващата кухня ще запази обхвата си. Ще бъде организирана малка конферентна зала с прилежащи санитарни възли. На този етаж ще има още ски гардероб, котелно помещение, техническо помещение и битови помещения за персонала на хотела.

На партерно ниво ще има рецепция, лоби бар, конферентна зала, санитарни помещения, кухня и ресторант. Ресторантът ще обезпечавя нуждите на целия хотел и ще поддържа най-висок клас кулинария. Той е бил изграден допълнително като пристройка към сградата със самостоятелна стоманена конструкция. След реновирането, покривът му ще бъде озеленен с растителна покривка от седуми и декоративни треви.

На следващите две типове нива ще има хотелски стаи и по едно офис помещение. Новите хотелски стаи се получават от сливането на две от старите стаи. Всяка от тях ще разполага със самостоятелна баня с вана, мини бар, сейф и други удобства. За повишаване стандарта на преживяване част от стаите са оборудвани със самостоятелни сауни и вани в обема на стаята с гледка към планината. Всички стаи по южната фасада на хотела имат достъп до тераса. Част от съществуващите тераси ще бъдат усвоени в обема на някои от стаите и апартаментите.

На последното ниво на хотела ще се развие СПА зона с външно и вътрешно джакузи, инфрачервено и класическа сауна, парна баня, масажно и релакс зона. За осигуряване на повече комфорт в тази зона, покривът на сградата ще бъде частично повдигнат, за да се осигури по-голяма светла височина в помещенията. За да се подсигури здравината на конструкцията в тази зона е предвидено укрепване чрез стоманени елементи. На този етаж ще има един апартамент и едно ателие.

Цялата сграда ще бъде топлинно изолирана и ще се подменят всички фасадни и покривни покрития.

Съгласно до тук изброеното се предвиждат следните строително-монтажни дейности:

- разрушаване на стени и изграждане на нови такива- леки преградни стени с двустранна облицовка от гипскокартон и сърцевина от минерална вата;
- частично преграждане на тераси с леки преградни стени с двустранна облицовка от аквапанел и сърцевина от минерална вата- не променя РЗП;
- разрушаване на част от покривната конструкция и изграждане на нова такава от стоманени елементи за осигуряване на повече светлина и височина на етажа- не променя кота корниз и РЗП;
- отваряне на отвор в плочите за нова асансьорна шахта;
- цялостно укрепване на конструкцията чрез изграждане на нови стоманобетонни стени –

шайби;

- укрепване на конструкция в СПА зона със стоманени елементи;
- преустройство и промяна на предназначението на част от помещенията;
- топлинно изолиране на цялата сграда- стени, сутеренни стени, покриви, подпокривно пространство и тераси;
- подмяна на дограми;
- подмяна на парапети;
- подмяна на настилки и облицовки;
- подмяна на фасадни покрития. Вложените материали ще бъдат каменна облицовка и дървена ламперия;
- подмяна на всички изолационни слоеве на покрива, както и на крайното покритие от профилирана ламарина;
- озеленяване на покрив на ресторант;
- подмяна на цялата ВиК инсталация;
- подмяна на цялата електро инсталация;
- подмяна на цялата газопреносна мрежа;
- изграждане на дренаж около сградата;
- изграждане на нова отоплителна и вентилационна инсталация на хотела;

Всички строително-монтажни работи ще се изпълняват изцяло в обема на сградата. Няма да се променят техническите показатели на обекта.

Досега достъпа до хотел Флора се осъществяваше от паркинга в имот 65231.919.417.

По новия проект ще се влиза от прилежащата улица по регулацията на к.к. Боровец, чрез ново локално платно, водещо до входа на хотела.

Съгласно становище изх. № 29/12.07.2023г на «Комекес» АД има техническа възможност за захранване към газоразпределителната мрежа при следните параметри от съществуващ подземен политетиленов газопровод, минаващ по страничната улица:

- Общ максимален часов разход за обекта – до 32 нкм/ч;
- Входно налягане – 5 bar;
- Налягане към крайния потребител до 100 mbar;
- Режим на работа -целогодишно;

Относно водоснабдяването, съществуващото положение е чрез СВО ф75 – полиетилен от уличен водопровод.

Сградната водопроводна инсталация е проектирана с полипропиленови тръби (PP), както следва: PN16 за студена вода и с PN20 за топла вода. Сградната канализационна инсталация ще бъде изпълнена от PVC тръби SN4. За укрепване на тръбите ще се използват скоби с гумена вложка.

На всички изводи за стоящи смесители се монтират ъглови спирателни кранове.

За електрозахранване на хотела се предвижда табло ГРТ. То ще бъде стоманено-ламаринена конструкция и ще се монтира в специално предназначена за това помещение Захранването на ГРТ ще става от ТП-съществуващ. Захранващите кабели са 3бр. САВТ 3x185+95мм<sup>2</sup>.

Инфраструктурните трасета са на дълбочини както следва:

ел.тресе- на 0.6м под терен

газ тресе- на 0.8м. под терен

водопровод- на 1,1м под терен

канализация- между 1,2 и 3,0м под терен

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:

ПИ с идентификатор 65231.919.89 в к.к. Боровец е част от Общ устройствен план /ОУП/ на Курортно-туристическа локализация /КТЛ/ Самоков-Боровец-Бели Искър. За реконструкцията и преустройството на хотел „Флора“ ще ни е необходимо съгласуване и одобряване на инвестиционен проект и издаване на разрешение за строеж от община Самоков по реда на Закона за устройство на територията..

#### 4. Местоположение:

*(населено място, община, квартал, поземлен имот, като за линейни обекти се посочват засегнатите общини/райони/кметства, географски координати или правоъгълни проекционни УТМ 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)*

Сградата се намира в к.к. Боровец в п.и. с идентификатор 65231.919.89 по кадастралната карта на гр. Самоков, /к.к. Боровец/, община Самоков, Софийска област. Площ на имота 5200 кв.м., трайното предназначение на територията е урбанизирана, с НТП – за курортен хотел, почивен дом. Собственик на имота е „Флора инвестмънтс“ ЕАД.

Имотът не попада в територия на санитарно-охранителна зона или в защитена територия от Националната екологична мрежа (НЕМ) и в защитена зона от мрежата „Натура 2000“. При реализацията на ИП няма да бъдат засегнати природни местообитания и местообитания на животни, тъй като се касае за реконструкция и преустройство на съществуваща сграда. Най-близката защитена зона от Екологична мрежа „Натура 2000“ е „Рила буфер“ с код BG0002129 за опазване на дивите птици.

Предвижда се достъпа до главния вход на хотела да се осъществи, чрез изграждане на ново локално платно от съществуваща прилежаща улица.

#### 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)*

Водоснабдяването на обекта ще бъде от уличен водопровод чрез съществуващо водопроводно отклонение. Ще бъде поставен нов отделен водомер. Максималното секундно водно количество необходимо за битови нужди ще се промени, заради новите консуматори, които се обособяват в преустройството на хотела.

Новото отпадъчно водно количество също ще се промени, но няма да се отрази на сградното канализационно отклонение.

Съгласно чл.65, прил.№5, сградната водопроводна инсталация се оразмерява за максимално секундното водно количество -  $q_{\text{макс.сек.}}$ , л/с.

$$q_{\text{комплекс макс.сек.}} = q_{\text{хот.част макс.сек.}} + q_{\text{ресторант макс.сек.}} + q_{\text{спалн макс.сек.}} + q_{\text{лоби макс.сек.}} + q_{\text{бит.пом. макс.сек.}}$$

$$q_{\text{пбн макс.сек.}} = 1,071 + 0,995 + 0,444 + 0,510 + 0,228 = 3,20 \text{ л/с}$$

$$q_{\text{ппн макс.сек.}} = 1 * 2,5 = 2,5 \text{ л/с}$$

**ОБЩО ВОДНО КОЛИЧЕСТВО:  $Q_{\text{общо макс.сек.}} = 3,20 + 2,5 = 5,70 \text{ л/с}$**

Главната хоризонтална канализационна мрежа е развита от PVC дебелостенни тръби  $\phi 160, \phi 200, \phi 315$ .

От хотела ще отпаднат битово-фекални и условно чисти дъждовни води.

Главната хоризонтална канализационна мрежа е развита от PVC дебелостенни тръби  $\phi 160$ . Предвидени са 22 вертикални канализационна клона, които отвеждат отпадните води от етажните отводнителни клонове до главната хоризонтална мрежа. Вертикалните и етажните отводнителни канализационни клонове са проектирани от PVC тръби  $\phi 110$  и  $\phi 50$ .

Дъждовните води от покрива и терасите ще се отведат чрез водосточни тръби. Избрана е канализационна система с основна вентилация на вертикалните канализационни клонове. Те се извеждат минимум 30см над покривната конструкция и завършват с вентилационна шапка, ако тя е неизползваема.

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:

Не е приложимо.

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

Не е приложимо.

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

Третирането на генерираните отпадъци по време на строителството ще бъде предмет на разработка в част „План за управление на строителните отпадъци“ от инвестиционния проект.

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/водоплътна изгребна яма и др.)*

Има съществуващо сградно канализационно отклонение към канализацията на к.к. Боровец, което ще се използва и след реконструкцията на хотела.

В канализацията постъпва 100% от разхода на вода за битово-питейни нужди – чл.164 от „Норми за проектиране - Наредба №4 за проектиране, изграждане и експлоатация на сградни водопроводни и канализационни инсталации”.

Съгласно чл.166, ал.3, оразмерителното битово отпадъчно водно количество от санитарните прибори се определя съгласно БДС EN 12056-2 по формулата:

$$Q_{ww} = K \cdot \sqrt{\sum DU}, \text{ където}$$

K- коефициент на едновременност, K=0,5 при периодична употреба на приборите-

Табл.3;

$\sqrt{\sum DU}$  – сума от специфичния отток от санитарните прибори;

Определяме специфичния отток за всеки вертикален клон по отделно, за да определим отводняваното от всеки от тях водно количество.

№	Наименование	общ бр.	DU	SDU
1	Кухненска мивка	16	0,80	12,80
2	Тоалетна мивка	32	0,50	16,00
3	Клозетно казанче	25	2,00	50,00
4	вана	16	0,90	14,40
5	Душ	21	0,80	16,80
6	М.машина	1	0,80	0,80
7	Линеен сифон ф50	22	0,50	11,00
8	Подов сифон ф50	47	0,50	23,50
9	Подов сифон ф100	6	0,80	4,80
	<b>общо</b>			<b>150,10</b>

$$Q_{ww} = K \sqrt{\sum DU} = 0,5 \cdot \sqrt{150,10} = 6,12 \text{ л/сек.}$$

$$Q_{ww} = 6,12 \text{ л/сек.}$$

Дъждовните води от покрива - Отводняването на дъждовните води остава непроменено - с улици и водосточни тръби.

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 от 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)*

Не е приложимо.

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 от 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;
    - 3.1.1. Устав на „Флора инвестмънтс“ ЕАД;
    - 3.2. картен материал, схема, снимков материал в подходящ мащаб.
      - 3.2.1. Виза по чл. 140 от ЗУТ, изд. от гл. арх. на Община Самоков, изд. на 10.07.2023г.;
      - 3.2.2. Становище на „Комекес“ АД, изх. №29/12.07.2023г. и схема;
      - 3.2.3. Трасировъчен карнет;
    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: 26.07.2023г.

Уведомятел: .....



/Людмила Николова-упълномощен представител  
на Флора инвестмънтс“ ЕАД/