ИНФОРМАЦИЯ
ЗА ПРЕЦЕНЯВАНЕ НА НЕОБХОДИМОСТТА ОТ ОВОС НА ИНВЕСТИЦИОННО ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА

„ИЗГРАЖДАНЕ НА ЖИЛИЩНИ СГРАДИ, ТРАФОПОСТ ХИПЕРМАРКЕТ, СКЛАД, ОФИСИ, ТРАФОПОСТ, ДЕКОРАТИВНО-НАВИГАЦИОННА КУЛА, РЕКЛАМНИ СЪОРЪЖЕНИЯ, ПОДЗЕМЕН СПРИНКЛЕРЕН РЕЗЕРВОАР И ОГРАДА И ПАРКИНГ КЪМ МАГАЗИНА“

ВЪЗЛОЖИТЕЛИ:
„ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА“ АД
ЕТ „СИНЕКС-СТОЙЧО ДЪНЕВ“



ВАРНА
2025 година

I. Информация за контакт с инвеститора:

„ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ ГАЛАТА“ АД
С ПРЕДСТАВИТЕЛ: С ЗАСИЛЕВ

ЕТ „СИНЕКС-СТОЙЧО ДЪНЕВ“
С ДЪНЕВ

ГР. ВАРНА, УЛ. „ТОДОР ИКОНОМОВ“ № 22, ЕТ. 1, АП. 1

УПЪЛНОМОЩЕН ПРЕДСТАВИТЕЛ
Г В РАШЕВ
Телефон, факс и ел. поща (ema

II. Резюме на инвестиционното предложение:

Настоящата информация за преценяване на необходимостта от ОВОС е изготвена на основание Изх. № 92-00-9632/А2/24.11.2025 г., съгласно който, компетентният орган РИОСВ-Варна преценява, че инвестиционното предложение попада в обхвата на т.10, буква „б“ за урбанизирано развитие, включително строителство на търговски центрове и паркинги от Приложение №2 на ЗООС и на основание чл.93, ал.1, т.1 подлежи на процедура по преценяване на необходимостта от извършване на оценка на въздействието върху околната среда.

1. Характеристики на инвестиционното предложение:

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

Ново инвестиционно предложение за поземлените имоти №№ 10135.5506.358, 10135.5506.91, 10135.5506.996, 10135.5506.894 и 10135.5506.895, са с НТП „Средно застрояване от 10 до 15м“ в урбанизирана територия, местност „Вилите“, район „Аспарухово“, гр. Варна, както следва:

УПИ XV-358 „за търговия, общ. обслужване и трафопост“ /идентичен с ПИ 10135.5506.358, с площ 12827 кв.м/, кв. 151, по плана на 29’™ м.р., район „Аспарухово“, гр. Варна с предвиждане за изграждане на „Хипермаркет, склад, офиси, трафопост, декоративно-навигационна кула, рекламни съоръжения, подземен спринклерен резервоар, ограда и паркинг за МПС към магазина“;

УПИ XVI-91 „за жил. стр.“ /идентичен с ПИ 10135.5506.91, с площ 31934 кв.м/, кв. 151, по плана на 29 ™ м.р., район „Аспарухово“, гр. Варна с предвиждане за

изграждане на „Жилищна сграда, трафопост и паркинг за МПС“.

УПИ XVII-996 „за жил. стр.“ /идентичен с ПИ 10135.5506.996, с площ 32560 кв.м/, кв. 151, по плана на 29‘™ м.р., район „Аспарухово“, гр. Варна с предвиждане за изграждане на „Жилищна сграда, трафопост и паркинг за МПС“.

УПИ XVIII-894 „за жил. стр.“ /идентичен с ПИ 10135.5506.894, с площ 11000 кв.м/, кв. 151, по плана на 29 ™ м.р., район „Аспарухово“, гр. Варна с предвиждане за изграждане на „Жилищна сграда, трафопост и паркинг за МПС“.

УПИ X1X-895 „за жил. стр.“ /идентичен с ПИ 10135.5506.895, с площ 1480 кв.м/, кв. 151, по плана на 29™ м.р., район „Аспарухово“, гр. Варна се предвижда запазване на съществуващата жилищна сграда.

За територията е **изработен ПУП-ПРЗ за изменение на действащият ПУП-ПРЗ за устройствена зона СОП 5.01 (бивша фабрика „Първи май“), кв. 151 и кв. 153 по плана на 29'™ м.р., гр. Варна, одобрен със Заповед № 273/28.08.2008г. на зам. кмет на Община Варна** за ПИ 10135.5506.358,10135.5506.91, 10135.5506.996, 10135.5506.894, 10135.5506.895 по КККР на гр. Варна, район „Аспарухово", гр. Варна.

Със Заповед П-496/27.10.2025г. на зам. кмета на общ. Варна за допускане на изменението на ПУП-ПРЗ. ПУП е разрешен на основание становище на ЕСУТ, изразено в т.5 от Протокол №23/11.06.2025г., което намирам за обосновано и компетентно, на основание чл.44, ал.1, т.13 от ЗМСМА и Заповед №1267/08.04.2024г. на Кмет на Община Варна, чл.124а, ал.2 или ал.5 от ЗУТ, в условията на чл.16, ал.1 от ЗУТ, чл.12 от ЗУТ, задание по чл.125 от ЗУТ, при спазване на действащата нормативна уредба за устройство на територията, в съответствие с ОУП на Община Варна и Правилата и нормативите за прилагането му, одобрени със Заповед №РД-02-14-2200/03.09.2012г. на Министъра на РРБ, „Специфични правила и нормативи към окончателния проект за Общ устройствен план на Община Варна", одобрени със Заповед №РД-02-14-2197/03.09.2012г. на министъра на РРБ (ДВ бр. 70/14.09.2012г.), при запазване на ценната едроразмерна растителност.

Желанието на Възложителите на УПИ V-2665,2612 да се раздели в пет самостоятелни УПИ на основание чл. 134, ал. (2), т.2 от ЗУТ, се явява изменение на УПИ V-2665, 2612, кв.151 по плана на 29-ти м.р., р-н "Аспарухово", гр. Варна.

ПУП-ПРЗ за УПИ XV-358 "за търговия, общ. обслужване и трафопост“, за УПИ XVI-91 "за жил. стр.", за УПИ XVII-996 "за жил. стр.", за УПИ XVIII-894 "за жил. стр." и за УПИ XIX-895 "за жил. стр.", кв. 151, по плана на 29-ти м.р., р-н "Аспарухово", гр. Варна, (ПИ с ид. 10135.5506.358,10135.5506.91, - 10135.5506.996,10135.5506.894,10135.5506.895 по КК на р-н "Аспарухово", гр. Варна) е разработел по искане със заявление рег. №АУ046454АС/15.05.2025 г. и Заповед № П-496/27.10.2025 г. на Заместник-кмет на Община Варна, с която е разрешено изработване на Подробен устройствен план (ПУП) - План за регулация и застрояване (ПУП - ПРЗ) за изменение на УПИ V-2665,2612 (ПИ №№10135~5506.358, 10135.5506.91, 10135.5506.996, 10135.5506.84 и 10135.5506.895 по КкиКР на гр. Варна) в кв. 151 по плана на 29-ти м.р., район "Аспарухово", гр. Варна.

Планът за регулация (ПР):

Планът за регулация предвижда разделяне на УПИ V-2665,2612 в пет самостоятелни УПИ XV-358 "за търговия, общ. обслужване и трафопост", УПИ XVI-91 "за жил. стр.", УПИ XVII-996 "за жил. стр.", УПИ XVIII-894 "за жил. стр." и УПИ XIX-895 "за жил. стр.". От поземлен имот с ид. 10135.5506.894 се отнема площ за изграждане на тупикова улица за обслужване на новосъздадените УПИ XVII-996 "за жил. стр.", УПИ XVIII-894 "за жил. стр." и XIX-895 "за жил. стр.".

Планът за застрояване (ПЗ);

Планът за застрояване е съобразно предвижданията на Общия устройствен план на Община - Варна и Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

Възможностите за застрояване са показани с ограничителни линии на застрояване, отстояния от имотни граници, подземно застрояване, матрица и таблица за устройствените показатели.

Съгласно ОУП на Община Варна имотите попадат в устройствена зона Жг - жилищна устройствена зона с преобладаващо високо застрояване.

Показателите за застрояване в проекта за новите УПИ, са както следва:

<u>УПИ XV-358- търговия, обществено обслужване и трафопост:</u>

- устройствена зона -	Жг
- плътност на застрояване -	макс.60%
- интензивност на застрояване -	макс. 3
- озеленена площ -	мин. 20 %
- предназначение –	търговия , обществено обслужване и трафопост
- начин на застрояване -	е
- максимална височина на застрояване	<26 м.

- устройствена зона -	
- плътност на застрояване -	Жг макс.60% макс. 3 мин. 20 % за
- интензивност на застрояване -	жил. строителство е <26 м.
- озеленена площ -	
- предназначение -	
- начин на застрояване -	
- максимална височина на застрояване	

<u>XVII-996 "за жил. стр."</u>

- устройствена зона -
- плътност на застрояване -
- интензивност на застрояване -
- озеленена площ -
- предназначение -
- начин на застрояване - Жг макс.60% макс. 3 мин. 20 % за
- максимална височина на застрояване жил. строителство е <26 м.

В обекта ще бъде изградена вътрешна Ел и ВиК инфраструктура, която ще обезпечи с вода за битови нужди и електроенергия.

Имотите са захранен от уличен водопровод, съгласно становище на „ВиК Варна" ООД. Възможно е присъединяване към уличен водопровод след проектиране и изграждане на уличен водопровод и сградно водопроводно отклонение.

Приблизителен свободен напор = 15-20м. Да се предвиди резервоар и хидрофобна уредба за повишаване на налягането.

Сградите ще са разположени в границите на застрояване, спазвайки всички градоустройствени параметри.

Бройката на обитателите при максимално натоварване е 90 бр. общо.

Сградите попада в обхвата на 5-та категория от номенклатурата на видовете строежи съгласно чл.137, ал.1, т.3-в от ЗУТ и чл.6, ал.3 от Наредба №1 от 30.07.2003 г. за номенклатурата на видовете строежи, издадена от МРРБ.

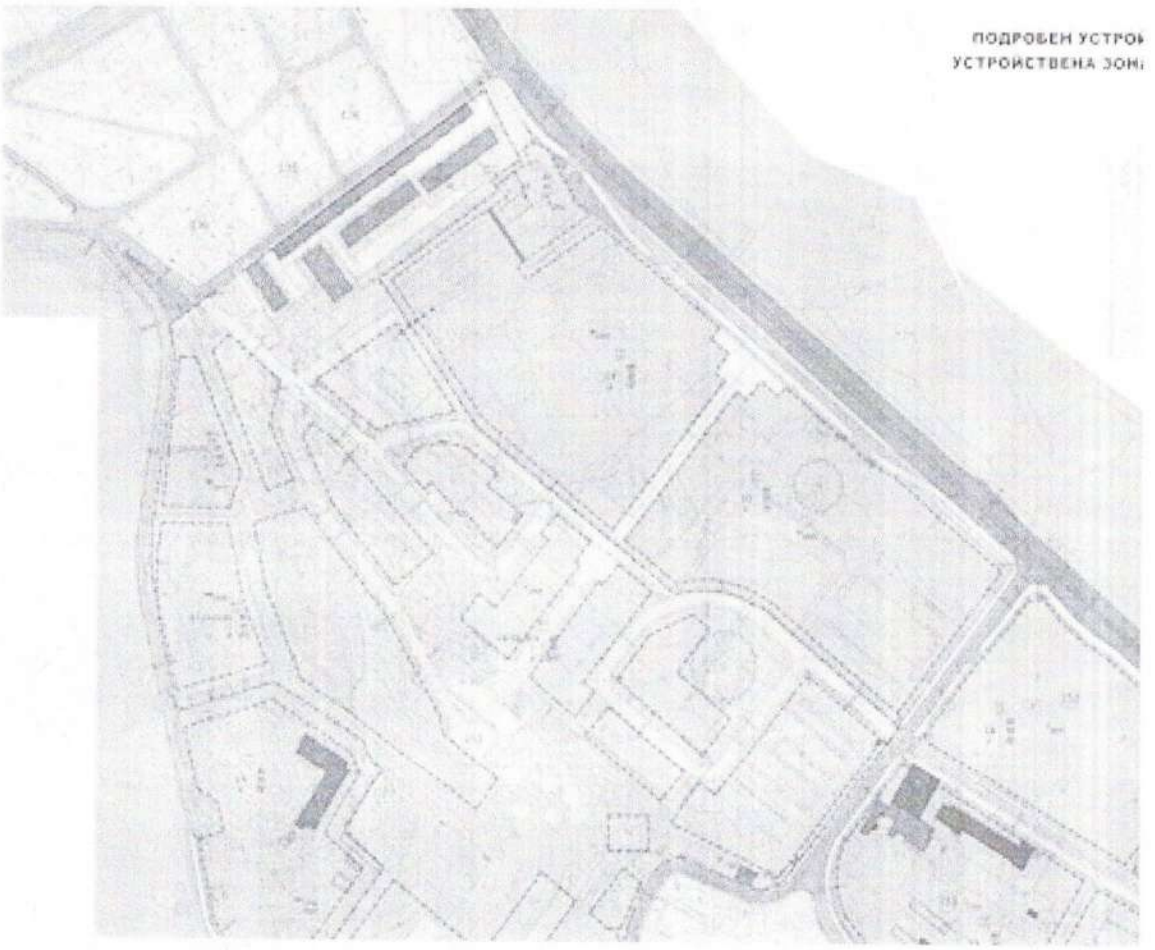
Таблица за градоустройствените показатели и баланс на площите при урегулиране

кв. No	устрой-ствена зона	ПИ	Площ ПИ: кв.м.	УПИ	УПИ с устройствено предназначение	Отнети площи кв.м.(%)	Площ УПИ: кв.м.	височин (м.)
		5506.358	12 827	XV-358	за търговия, обществено обслужване и трафопост	0 кв.м.(0%)	12 827	≤26
		5506.91	31 934	XVI-91	за жилищно строителство	0 кв.м.(0%)	31 934	≤26
		5506.996	32 560	XVIII-996		0 кв.м.(0%)	32 560	≤26

Легенда:

Зони за благоустрояване в отделни УПИ с установено предназначение;

Забележка: Нанесено е вековно дърво заснето към 19.11.2024 г. заедно с оградата около него и короната на самото дърво.



В рамките на имотите свободните незастроени площи се предвиждат за двор, богато озеленен, като не се предвижда изсичане на съществуваща дървесна растителност.

Всички външни стъпала и алеи отговарят на Наредба №4 за проектиране, изпълнение и поддържане на строежите в съответствие с изискванията за достъпна среда за населението, включително за хора с увреждания.

Всяка къща е със самостоятелно застрояване с основни фасади ориентирани изток-запад.

Достъпът в парцела е решен от с алейна мрежа и пъти достъпи, която осигурява достъп до всяко жилище. При разположението на къщите е отчетено благоприятните изложения, гледката, достъпът с автомобил, както и необходимите отстояния между сградите.

ПИ 10135.5506.358, с площ 12827 кв.м, по КККР на гр. Варна с предвиждане за изграждане на „Хипермаркет, склад, офиси, трафопост, декоративно-навигационна кула, рекламни съоръжения, подземен спринклерен резервоар, ограда и паркинг за МПС към магазина". Снабдяването с търговски продукти ще е чрез зоната на паркинга. В обекта ще се предлагат хранителни и битови стоки на дребно, с помещение за хляб и хлебни

изделия. Обектът ще отговаря на изискванията за типово архитектурно решение и функционално разпределение, за съответния бранд. Основният процес, който ще се извършва на площадката е продажба на хранителни и нехранителни стоки. Стоките ще се доставят до магазина вече пакетирани със специализирани товарни автомобили и ще се предлагат на закрито – в магазина, на стелажи, щандове и в хладилни витрини.

Магазинът представлява едноетажна масивна сграда без избени, подземни и подпокривни обитаеми помещения. Строителството ще е масивно, стоманобетонно. Предвид ограничителните линии на застрояване, съгласно одобрения План за Застрояване и характерния наклон на терена, сградата е разположена свободностояща, с основна ориентация на входа за посетители на североизток. Организирани са два подхода за автомобили от обслужващите улици от североизток и юг, предвидени са и подходи за пешеходци. Пространството около сградата до границата на имотите е организирано като паркинг за клиенти с 100 паркоместа, от които 4бр. паркоместа за хора с увреждания и майки с деца, и зелени площи.

ЖИЛИЩНИ СГРАДИ

ФАСАДНО РЕШЕНИЕ

Основните материали, които ще се използват в екстериорното оформление на сградите са традиционните за този район - бяла мазилка, облицовка камък, покривна ламарина, дървена обшивка. Покривите ще са скатни.

ИНТЕРИОРНО РЕШЕНИЕ

Интериорното решение ще бъде предмет на допълнително проектиране. Като финиши са предвидени следните материали: гранитогрес, паркет.

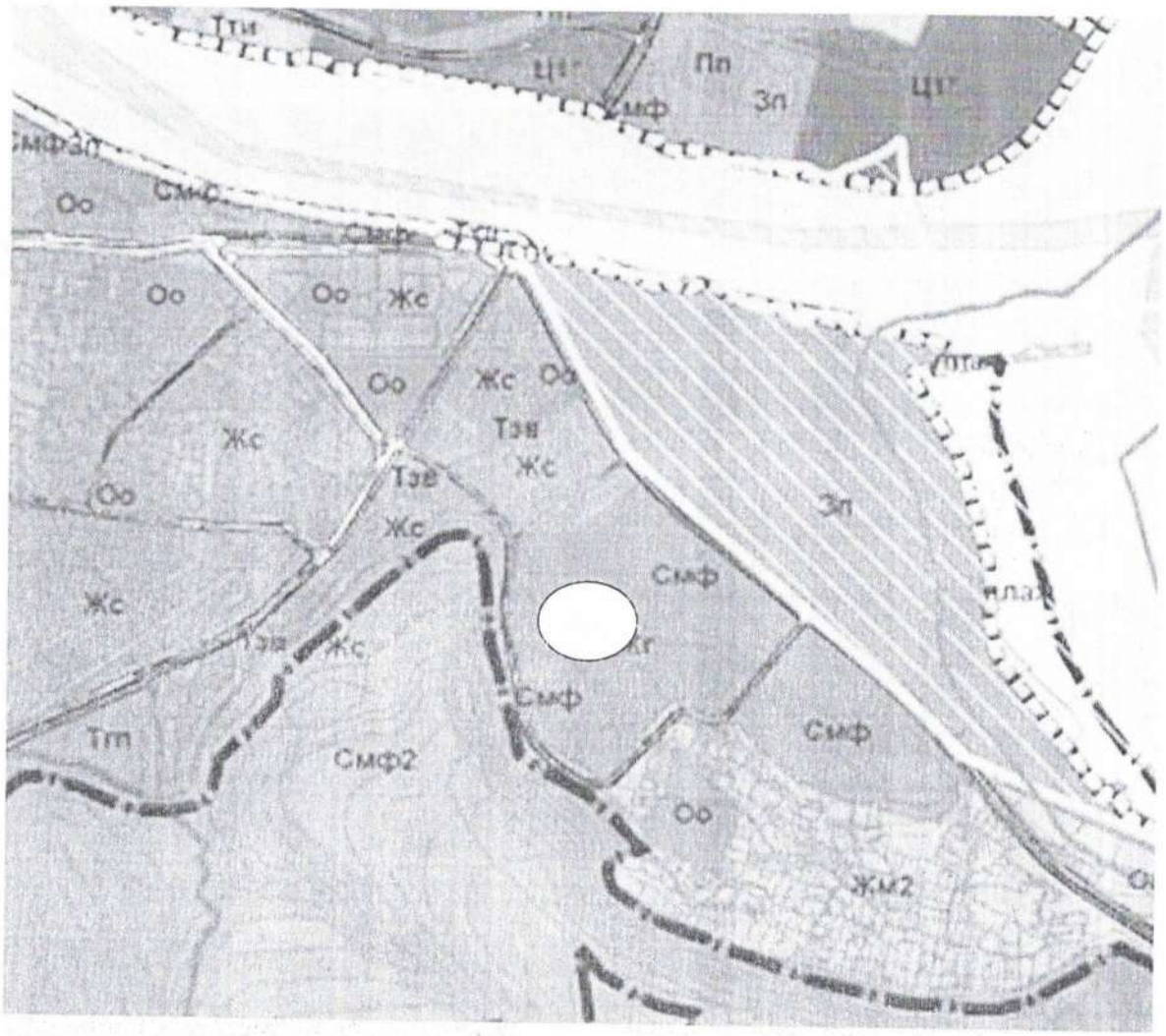
КОНСТРУКТИВНО РЕШЕНИЕ

Носещата конструкция на сградите е стоманобетонна, монолитна, гредова, с вертикални носещи елементи - стоманобетонни колони и противоземетръсни шайби. Външните ограждащи стени са двуслойни – тухлена зидария и топлоизолация отвън. Вътрешните преградни стени са от плътни единични тухли.

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

Имотите попадат в територия определена като „Жг“ съгласно предвижданията на общия устройствен план на Община Варна, отреждането на територията, съгласно ОУП на Община Варна, одобрен със заповед РД-02-14 - 2200/03.09.2012 г. на Министъра на

регионалното развитие и благоустройството.



Жилищни територии

Жг - жилищна устройствена зона с преобладаващо високо застрояване

Определената зона е „Жг“, реализацията на ИП не противоречи на ОУП на община Варна, съгласно становището на гл. архитект на общината.

Не се очаква отрицателен кумулативен ефект с други съществуващи в района подобни инвестиционни предложения.

ИП няма взаимовръзка и кумулиране с други съществуващи и/или одобрени инвестиционни предложения, поради факта, че всички са в жилищната част на

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

Реализацията и експлоатацията на инвестиционното предложение не е свързана с използването на значителни количества природни ресурси.

През строителния период ще се използват ограничени количества от следните природни ресурси, енергийни източници, суровини и материали: електроенергия за захранване на строителните машини и строителната база; дизелово гориво за строителната механизация; инертни материали (пясък и трошен камък за направа на бетон); цимент за бетон и замазки; вода за направа на бетон и замазки; вода за питейно-битови нужди на работещите в обекта; армировъчна стомана; стомана и др. материали за метални конструкции; строителни блокчета/тухли; пластмаса и пластмасови изделия; дървен материал. Материалите за строителството ще бъдат доставени от съответните специализирани фирми.

В процеса на експлоатация основно ще се използва електроенергия и вода.

Не се очаква да се засегнат местообитания на представители на биологичното разнообразие.

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

Поради характера на дейностите ще се формират следните видове отпадъци:

- ГЕНЕРИРАНЕ НА ОТПАДЪЦИ - ВИДОВЕ, КОЛИЧЕСТВА И НАЧИН НА ТРЕТИРАНЕ

По време на строителството

Отпадъците, които се очаква да се генерират са строителни отпадъци и битови отпадъци с код 20 03 01 - от дейността на строителните работници по време на строителството на сградите и от обитателите по време на тяхната експлоатация.

Отпадъци от строителство: При осъществяването на изкопни и строителни дейности за обособяването на територията се очаква отделяне на смесени строителни отпадъци от използваните строителни материали: 17 01 01 - бетон; 17 01 02 - тухли; 17 01 03 - керемиди, плочки и керамични изделия; 17 01 07 - смеси от бетон, тухли, керемиди, плочки и керамични изделия, различни от упоменатите в 17 01 06: 17 02 01 - дървесина; 17 02 02 - стъкло; 17 02 03 - пластмаса: 17 04 07 - смеси от метали; 17 04 11 - кабели, различни от упоменатите в 17 04 10.

При изкопните работи и строителни дейности ще се отделят почва и камъни с код и наименование: 17 05 04 — почва и камъни, различни от упоменатите в 17 05 03.

Строителните отпадъци, които ще се генерират по време на новото строителство, изискват специален контрол по тяхното събиране и извозване. Генерираните от обекта строителни отпадъци ще се събират и съхраняват разделно по вид на строителната площадка, на специално обособени площи, до натрупване на подходящо за извозване количество. Предаването на строителните отпадъци за

последващо оползотворяване ще се извършва въз основа на писмен договор с лица, притежаващи разрешение, комплексно разрешително или регистрационен документ по чл.35 от ЗУО.

При новото строителство, отделеният хумусен пласт, ще се складира на депо в обособена част и ще се използва за оформяне на зелените площи в съответствие с изискванията на Раздел III от ЗООС.

Сградите ще се разполагат в собствен имот, без съществуващи постройки.

Общото количество строителни отпадъци ще е около 300 м^3. Отпадъците ще се депонират на депо посочено от общинската администрация.

При експлоатацията:

По време на експлоатацията ще се формират различни отпадъци, свързани с характера на извършваните дейности. Основно това ще са количества битови отпадъци и малки количества строителни отпадъци при извършване на ремонтни дейности от жилищните сгради.

- 20 03 01 смесени битови отпадъци
- 20 01 01 хартия и картон
- 20 01 02 стъкло

Очаквано количество около 30 кг на ден

В настоящия момент не е възможно да се определи точно тяхното количество. За тяхното събиране, третиране и обезвреждане ще се включат в системата за сметосъбиране на общината.

От магазина:

20 03 01 смесени битови отпадъци

15 01 01- хартиени и картонени опаковки

15 01 02-пластмасови опаковки

15 01 03-опаковки от дървесни материали

Поради характера на дейностите, няма да се формират големи количества опасни отпадъци. Последните ще са свързани основно при извършване на някои видове ремонтни работи (бояджийски, изолационни и др.). Генерираните опасни отпадъци ще се предават на съответните лицензирани фирми, притежаващи разрешителни, съгласно изискванията на Закона за управление на отпадъците. Очакваните количества при извършване на ремонт са по-малко от 1 м3.

Възложителят предвижда на обекта да бъдат осигурени съдове за разделно събиране на отпадъци. Съдовете за разделно събиране на отпадъци ще бъдат равномерно разположени на обособени специално за целта места. Отделно по алеите ще бъдат поставени декоративно оформени кошчета за отпадъци от опаковки.

Реализацията на ИП няма да окаже неблагоприятно влияние върху екологичния статус на района, както по време на строителството, така и през експлоатационния период.

При правилно подбрана в технологично отношение система за управление на специфичните отпадъчни потоци, въздействието ще бъде краткотрайно през фазата на

изграждане и дълготрайно през периода на експлоатация, без значими изменения в характеристиките на средата. Липсата на значими количества на формираните отпадъци през различните етапи на реализация и експлоатация на обекта, предоставя възможност за използване на съществуващите и предвидените за реализиране общински и регионални системи за управление на отпадъците, без да бъдат лимитирани или съществено натоварени.

На обекта няма да се формират производствени отпадъци.

ОТПАДЪЧНИ ВОДИ

По време на строителните работи ще бъдат генерирани ограничени количества отпадъчни води от строителите. Изцяло въздействието ще бъде в района на строителната площадка, като се очаква да бъде непряко, временно и краткотрайно, като не се очаква кумулативно въздействие.

Отпадъчните води, генерирани по време на строителството, няма да нарушат качеството на водите във водните обекти.

При експлоатация

Водата необходима за санитарно-битовите нужди ще се доставя от водопроводната мрежа. Необходимото водно количество за питейно-битови нужди ще се осигури от уличен водопровод чрез водопроводно отклонение.

На разглежданата площадка ще се формират смесени потоци води:

- Битово-фекални отпадъчни води;
- Озеленяване;
- Дъждовни отпадъчни води.

За сградите се предвижда отвеждане на отпадъчни и дъждовни води:

• Атмосферните води частично ще се отвеждат към канализацията. По голямата част ще се изливат на терена.

• Битови води - отвеждането на отпадъчните води ще се осъществява към съществуващ битов колектор ф500, след проектиране на изместване на съществуваща стоманобетонна канализация.

Инвестиционното предложение няма да окаже никакво въздействие върху повърхностните и подземните води както по време на строителство така и в експлоатационния период. Районът на инвестиционното предложение е беден на повърхностни водни ресурси на сушата. Инвестиционното предложение не оказва никакво влияние върху режима и качеството на повърхностните и подземните води и не е свързано с водоползване или ползване на водни обекти. Площадката на инвестиционното предложение не попада в СОЗ на водоизточници. Не попада в I и II и пояс III на санитарно-охранителни зони на водоизточници и съоръжения за питейно-битово водоснабдяване и около водоизточници на минерални води, използвани за лечебни, профилактични, питейни и хигиенни нужди. В района на площадката не се извършва регулярен мониторинг на подземните води. В радиус от 1 км от границите на разглеждания обект няма обособени санитарно охранителни зони около водоизточници за питейно битово водоснабдяване. С реализирането ИП и бъдеща правилна

експлоатация не се очаква въздействие върху режима на подземните води и общото състояние на водните екосистеми.

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

В следствие от реализацията на инвестиционното предложение не се очаква замърсяване на околната среда.

В процеса на строителството е възможно само временно замърсяване чрез запрашване на въздуха през периода на работа на товарните машини

- при строителството да се използва съществуващата пътна инфраструктура.
- недопускане течове на нефтопродукти от строителната и транспортна техника върху почвата.
- регламентирано управление на генерираните отпадъци.

При вземане на необходимите мерки за стриктно спазване изискванията, заложени в техническите проекти, замърсяването ще бъде минимално, локализирано само в рамките на ограничен район и няма да предизвика въздействие върху жителите на селото и растителния и животински свят. Елементи на екологосъобразно функциониране и недопускане на замърсяване и дискомфорт на околната среда са:

Почва - при експлоатацията на обекта не се генерират вредни вещества, които да се отделят в почвата.

Земни недра - реализацията на инвестиционното намерение няма да доведе до промяна на геоложката основа с произтичащи от това последици.

Въздух - при експлоатацията на обекта не се генерират вредни вещества, които да се отделят в атмосферата. Отоплението на сградите ще е с климатични системи.

Шум – не се предвижда надвишаване на нормите, предвидени в съответните нормативни документи.

Отпадъци - при експлоатацията на обекта битовите отпадъци няма да затрудняват съществуващата система за сметосъбиране в района.

По време на експлоатацията на обекта не се очакват вредни въздействия върху околната среда. Реализирането на инвестиционното предложение няма да доведе до съществени неблагоприятни изменения в компонентите на околната среда и в условията на живот в района.

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

Инвестиционното предложение не създава риск от аварии и бедствия, свързани с правилната експлоатация.

В магазина ще има и продажба и препарати за хигиенни нужди около 100л/кг - перилни и измиващи препарати. Количествата ще бъдат доставени от основната складова база при необходимост и редовно.

Съществуват обичайните рискове от инциденти: нараняване от строителни машини, неблагоприятен микроклимат (работа на открито) и др. характерни за такива обекти. За осигуряване на безопасно осъществяване на дейността и недопускане на инциденти, водещи до замърсяване на околната среда и нараняване на работещи, трябва

да се имат предвид основните положения за осигуряване на безопасност и здраве при работа, а именно:

• Да не се допускат на работа на пътя лица, които не са осигурени с изискващите се лични предпазни средства, специални и работни облекла, в съответствие с изискванията на Наредба № 11 за специалното работно облекло и личните предпазни средства.

• Техниката на обекта да се управлява само от лица, имащи удостоверение за правоуправление на съответната машина.

• На всички работещи на обекта се прави задължителен първоначален, ежедневен и периодичен инструктаж по безопасност, хигиена на труда и противопожарна охрана.

• За работниците да се окомплектова аптечка за първа медицинска помощ. Не се очакват аварии и инциденти при реализацията и експлоатацията на ИП поради незначителен обем на дейностите.

Препаратите, средствата и оборудването използвани за почистване на повърхностите и технологичното оборудване, както и хигиенния инвентар ще се съхраняват в шкаф, който трябва да е от неръждаем материал, да позволява лесно почистване и измиване и да са с възможност за заключване с цел избягване на нерегламентиран достъп и опасност от замърсяване с химикали.

Осигурени са и хигиенни мивки.

Ще се извършват:

Дезинсекция

Борба срещу насекомите. Профилактична и изтребителна. Използват се автоматични или химични средства. С най-голям успех се използват специални ултравиолетови лампи. Ще се провежда от оторизирана фирма

Дератизация

Цели унищожаването на гризачите / плъхове и мишки/. Поставят се постоянни отровни точки. Дератизацията се провежда от оторизирана фирма.

Съществуват обичайните рискове от инциденти: нараняване от машини, неблагоприятен микроклимат (работа на открито) и др. характерни за такива обекти.

За осигуряване на безопасно осъществяване на дейността и недопускане на инциденти, водещи до замърсяване на околната среда и нараняване на работещи, трябва да се имат предвид основните положения за осигуряване на безопасност и здраве при работа, а именно:

• Да не се допускат на работа лица, които не са осигурени с изискващите се лични предпазни средства, специални и работни облекла, в съответствие с изискванията на Наредба № 11 за специалното работно облекло и личните предпазни средства;

• Техниката на обекта да се управлява само от лица, имащи удостоверение за правоуправление на съответната машина;

• На всички работещи на обекта се прави задължителен първоначален, ежедневен и периодичен инструктаж по безопасност, хигиена на труда и противопожарна охрана.

За работниците да се окомплектова аптечка за първа медицинска помощ. Не се очакват аварии и инциденти при реализацията и експлоатацията на ИП поради незначителен обем на дейностите.

Инвестиционното предложение не се характеризира с нисък или висок рисков потенциал.

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.

Рискове за човешкото здраве поради неблагоприятно въздействие върху факторите на жизнената среда по смисъла на § 1, т.12 от допълнителните разпоредби на Закона за здравето поради естеството на инвестиционното предложение са:

- води, предназначени за питейно-битови нужди;
- води, предназначени за къпане;
- минерални води, предназначени за пиене или за използване за профилактични, лечебни или за хигиенни нужди;
- шум и вибрации в жилищни, обществени сгради и урбанизирани територии;
- йонизиращи лъчения в жилищните, производствените и обществените сгради;
- нейонизиращи лъчения в жилищните, производствените, обществените сгради и
- урбанизираните територии химични фактори и биологични агенти в обектите с обществено предназначение;
- курортни ресурси.

При реализацията на инвестиционното предложение и при неговата бъдеща експлоатация не се очаква въздействие върху гореописаните фактори на жизнената среда.Основен източник на шумово замърсяване в Общината е автомобилният транспорт.

Съгласно изискванията на Наредба № 4 от 21.12.2006 г. за ограничаване на вредния шум чрез шумоизолиране на сградата при нейното проектиране и за правилата и нормите при изпълнението на строежите по отношение на шума, излъчван по време на строителството (ДВ бр. 6/2007 г.) като задължителни елементи при организацията на строителните дейности се изисква защита на строителната площадка от строителните източници на шум и мерки, предвидени за това. Тези мерки трябва да осигурят нивата на шума съгласно нормите за обекти на защитата.

Стойностите за гранични стойности са определени по НАРЕДБА № 6 от 26.06.2006 г. за показателите за шум в околната среда, отчитащи степента на дискомфорт през различните части на денонощието, граничните стойности на показателите за шум околната среда, методите за оценка на стойностите на показателите за шум и на вредните ефекти от шума върху здравето на населението (Издадена от министъра на здравеопазването и министъра на околната среда и водите, обн., ДВ, бр. 58 от 18.07.2006 г.).

От друга страна обаче, съгласно НАРЕДБА № 6 на МТСП и МЗ от 15.08.2005 г. за минималните изисквания за осигуряване на здравето и безопасността на работещите при рискове, свързани с експозиция на шум (обн., ДВ, бр. 70/2005 г., в сила от 15.02.2006 г.) горната стойност на експозиция за предприемане на действие е Lex,8h = 85 dB(A) и ppeak = 140 Pa, съответстващо на 137 dB(C). Съгласно чл. 2 Наредбата се прилага във всички предприятия, места и дейности по чл. 2 от Закона за здравословни и безопасни условия натруд (ЗЗБУТ), когато работещите са експонирани или могат да бъдат експонирани на шум при работа. На разглеждания обект такива условия не могат да се създадат дори през строителния период.

Реализацията на ИП ще се генерира шум основно през строителния период и минимална степен през експлоатационния период.

Понастоящем на територията на бъдещия обект няма източници на шум. Шумовият фон на площадката се създава от транспортните средства по непосредствено прилежащата до нея транспортна алея.

На строителната площадка, в близост до работещата техника, може да се създаде еквивалентно ниво на шум 40-45 dBA, което е в санитарната норма. Обслужващият строителството транспорт ще се движи по пътната мрежа в района.

Шумовият режим, създаван в околната среда по време на строителството на даден обект, се формира от шума, излъчван от строителната механизация и транспорт за изпълнение на предвидените по проект строителни работи – земекопни машини, товарни машини, транспортна техника, монтажно оборудване и др. Шумовите нива могат да варират в широки граници в зависимост от шумовите характеристики на отделните машини, коефициента на едновременна работа, моментното техническо състояние на машините, различно ниво на експозиция, квалификация на обслужващия персонал и др.

Възможно е по време на строителството да се получават вибрации от отделни строителни машини.

По време на експлоатацията

Основните източници на шум, на територията на плана, по време на експлоатацията му, са климатичните системи и автомобилен транспорт.

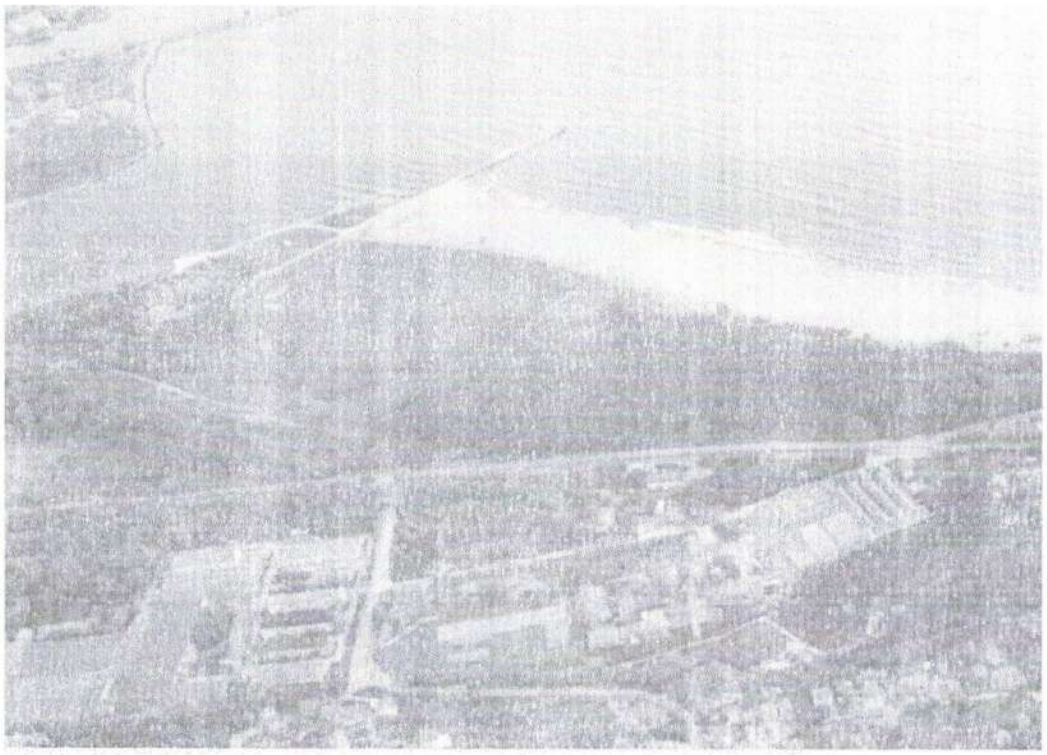
Шумът, излъчван в околната среда от транспортните средства (евентуално автобуси и леки коли) е епизодичен с ниво около 40-45 dBA. В определени моменти (форсиране на двигателя, звукови сигнали, затваряне на врати и др.) шумът е импулсен и може да достигне сравнително високи нива.

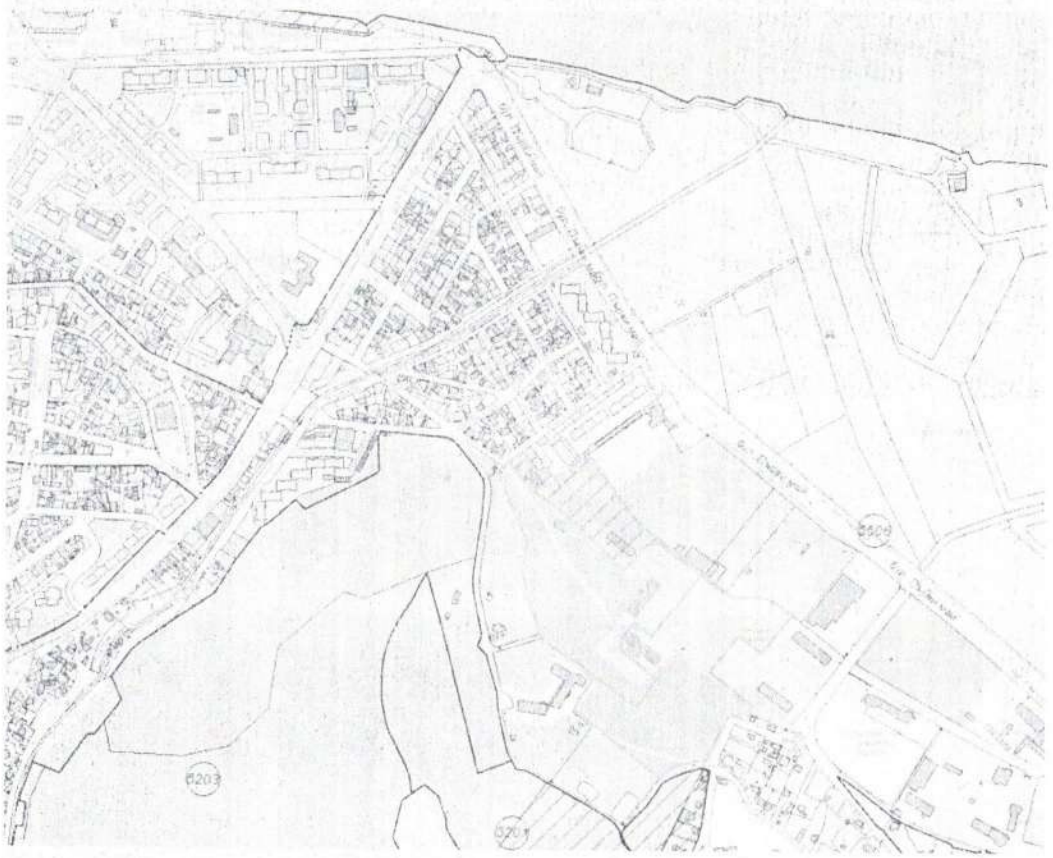
Очакваните еквивалентни нива на шум са в нормите за територията, която се намира ИП – жилищна територия.

Неприятни миризми – не се очакват.

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

Разглежданата територията е на бившата текстилна фабрика „Галатекс" (Първи май), в квартал „Аспарухово".





Изграждане на инвестиционното предложение, които ще бъде върху имоти с идентификатори 10135.5506.358, 10135.5506.91, 10135.5506.996, 10135.5506.894 и 10135.5506.895, по КККР на град Варна, с обща площ 54241 кв. м, в землището на кв. Аспарухово, гр. Варна.

Имотите не са разположени в защитена територия по смисъла на закона на Закона за защитените територии. Най-близко разположената защитена територия е ЗМ „Ракитник" и ЗМ "Лимана".

Имотите не попадат в защитена зона от екологична мрежа НАТУРА 2000 Най-близки са ЗЗ BG0002060 "Галата" и ЗЗ BG0000103„Галата", определени съгласно изискванията на чл.6, ал.1 от Закона за биологичното разнообразие.

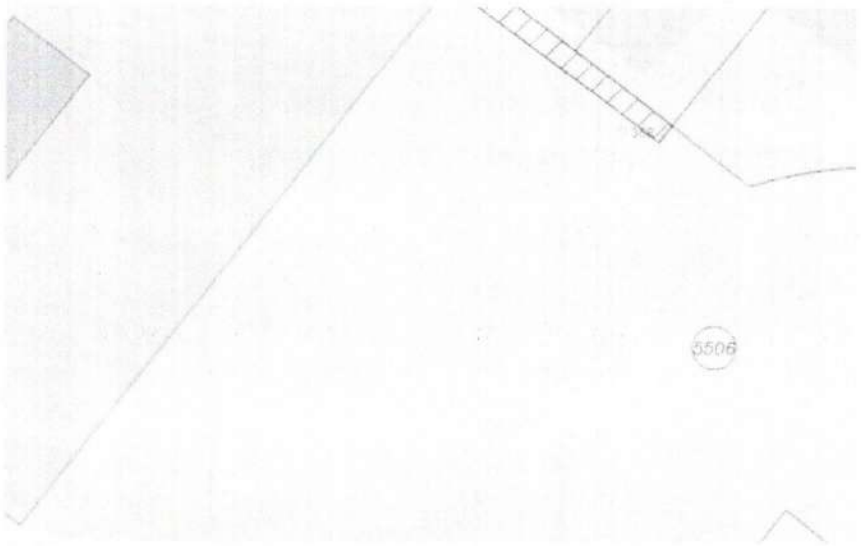
На разглежданата територия **попада Вековно дърво - Чинар** /Platanus occidentalis/, обявено със Зап. № 314/ 04.03.1969 г. на Министъра на горите и горската промишленост, на около 1047 г., с 18м об. С регистрационен номер 83 в държавния регистър на вековните дървета. Семейство Чинарови включва 10 вида големи дървета, които достигат височина от 30 до 50 метра. Срещат се по-често покрай бреговете на реки, но и на по-сухи места.

Чинарът не е естествено срещащ се вид в България. Видът Platanus occidentalis е характерен за Северна Америка. Издържа на студ и замърсители и основното му предназначение е за улично озеленяване. Може да доживее до 2000 – годишна възраст.



Дървото е оградено и обозначено. Хилядолетникът е най – възрастното дърво във Варна, което е вписано в регистъра на вековните дървета в България, поддържан от

Изпълнителната агенция по околната среда и водите. Намира се в ПИ 10135.5506.91 гр. Варна.



Цялата територията не попада и в обект за опазване на културното наследство.

Всички дейности ще се осъществяват единствено и само в границите на отредената площадка. Не се налага ползването на допълнителни площи.

Приложена е скица, показващи местоположението на площадката.

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

Имотът попада в устройствена зона за територия определена като „Жг", съгласно предвижданията на общия устройствен план на Община Варна, отреждането на територията, съгласно ОУП на Община Варна, одобрен със Заповед РД-02-14 - 2200/03.09.2012 г. на Министъра на регионалното развитие и благоустройството.

Обектите попадат в обхвата на 5-та категория от номенклатурата на видовете строежи съгласно чл.137, ал.1, т.3-в от ЗУТ и чл.6, ал.3 от Наредба №1 от 30.07.2003 г. за номенклатурата на видовете строежи, издадена от МРРБ.

Отоплението/охлаждането е решено локално за всяка сграда с тип термопомпа въздух/вода 1 брой външно тяло и съответен брой вътрешни тела.

Топлотехническите характеристики на къщите се доближават до тези на така наречените „пасивни къщи", тоест минимални нужди от енергия за поддържане на постоянен климат в тях. Възможно е отопление да е с климатици.

Ел. захранването на сградите ще се осъществи от инсталация за производство на електрическа енергия от възобновяеми източници - фотоволтачна инсталация за собствено потребление, монтирана върху покривите на сградите

Изграждането на сградите не включва дейности и съоръжения, в които да са налични опасни вещества от Приложение №3 към ЗООС, водещи до аварии, които биха застрашили живота и здравето на хората, и околната среда. При изпълнение на строителните работи стриктно ще се спазват нормативните изисквания на Правилата за извършване и приемане на строителни и монтажни работи (ПИПСМ), както и тези по охрана и безопасност на труда.

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

Не се предвижда изграждане на нова или промяна на съществуваща пътна инфраструктура. Главният автомобилен и пешеходен достъп към имота ще е по съществуващи пътища ул. „Нишава", „Георги Стаматов" и др. улици, които се вливат в бул. „Първи май"

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

Строителството се извърши на база одобрен план за безопасност и здраве, включващ и мерки за опазване на околната среда. Извършване на опасни дейности и такива, създаващи риск за състоянието на околната среда не се предвиждат.

Строителният период при реализацията на инвестиционното предложение се очаква да продължи около шест месеца.

Експлоатационният процес е свързан с предоставяне на обслужващи дейности, поддържане на чистотата в обекта, поддържане на озелененните площи, охрана и др. Не се предвиждат производствени и други дейности, изискващи хигиенно-защитни зони или оказващи значително въздействие върху околната среда.

Експлоатационният период се определя от амортизацията на сградния фонд. При сегашните условия може да се предположи, че цялостна реконструкция и модернизация или извеждане от експлоатация на обекта ще се наложи след около 20 години.

6. Предлагани методи за строителство.

Конструкцията е монолитна стоманобетонна. Външните ограждащи стени се предвиждат от стоманобетон или тухлен зид, топлоизолация от вата и окачена фасада от фиброцементови плоскости. Вътрешните преградни стени ще се изпълняват от тухлена зидария.

Сградите са с елегантна фасада отговаряща на мащаба й. За да получи собствена индивидуалност сградата е решена с подчертана вертикалност. Белите елементи на фасадата създават динамика и движение, балансиращо сдържаната ортогонална форма на сградата. Сградите ще бъде построени с най-съвременни материали, доставени от пазарните лидери в строителния бранш с идеята да се постигне качествена среда на живот с минимални разходи за експлоатация и поддръжка във времето.

Изграждането на сградите ще се осъществи по традиционни строителни техники и технологии, гарантиращи високо качество на строително-монтажните работи и сигурност при експлоатация на съоръженията.

Изкопите, полагането на арматура, изливането на бетон, монтаж на конструктивните елементи, ще се извършва с използването на необходимата механизация, при използване на съвременни методи на строителство.

7. Доказване на необходимостта от инвестиционното предложение.

ИП ще се реализира в район Аспарухово на Община Варна. До него се достига чрез Аспаруховия мост и панорамния път край Варненския залив. Намира се в южната част на Варна. Обхваща няколко квартала – Аспарухово, Дружба-Аспарухово, Розова долина, Галата, Зеленика, Боровец (север и юг), Ракитника, Фичоза и няколко селищни образувания / местности / вилни зони – Вилите, Кантара, Прибой, Лазур, Орехчето, Чигана, Патрабана и Мимишона. Районната администрация е в кв. Аспарухово, а районното техническо бюро е със седалище в кв. Галата.

Той е най-големият по площ район на България, но най-малкият по население.

В района живеят около 27 000 жители. На територията му се намират поликлиника, онкодиспансер, банкови офиси, две църкви и три параклиса, читалища, данъчна служба, полицейско управление, служба „Пожарна и аварийна безопасност", бюро за социално подпомагане, както и пет училища, четири детски градини и две детски ясли. Кварталът има изключителна гледка и мек климат, които са предпоставка за бързо развитие и изключително голям интерес за нови жилища.

Районът е изключително подходящ за инвестиции и развитие. С реализацията на проекта се осигурява комфортна жизнена среда, съобразена със специфичните особености на околната среда; осигурена е висока задоволеност с обекти на общественото обслужване; осигурени са оптимални условия за отдих. Осигурена е рационално функционално зониране, като ефективно са използвани териториалните ресурси; повишена е стойността на вложените средства.Осигурено е възпроизводство и устойчиво развитие на обкръжаващата среда по отношение качествата на атмосферния въздух, водите, почвите, шума и др.

Постигнато е изразително високачинно и пространствено изграждане на отделните функционални зони; архитектурният образ на проекта е характерен и индивидуален; в зелената система на проекта хармонично са включени съществуващите природни обекти.

Проектът се придружава от правила и нормативи за устройство и застрояване, изработени на основание чл. 108, ал.4 от ЗУТ, които влизат в сила едновременно с плана за регулация и застрояване.Местоположението на терена и съществуващото ползване е подходящо за реализиране на ИП и отговаря на критериите за определяне на характеристиката на предлаганото строителство, дейности и технологии по обем, производителност, мащабност, взаимовръзка и кумулиране с други предложения,

ползване на природни ресурси, генерирани отпадъци, замърсяване и нарушения на околната среда, както и риск от инциденти;

За разглежданата територия има одобрен ПУП-ПРЗ със Заповед №496/27.10.2025г. на зам. кмета на Община Варна.

Инвестиционната инициатива е продиктувана от следните фактори:

- наличие на собствен терен и свободен рекреационен капацитет в района,
- ефективно използване на територията с възможност за използване на природо- географските дадености на района;
- местоположението на имотите позволява обезпечаването им с техническа инфраструктура, предвид местоположението – в гр. Варна.

Разположението и конфигурацията на площадката съответстват на предстоящото предназначение на обекта.

Реализирането на ИП ще има положително въздействие от гледна точка на социално-икономическите условия.

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.

Разстояние от разглеждания територията до:

• Най-близката жилищна сграда – граничи;

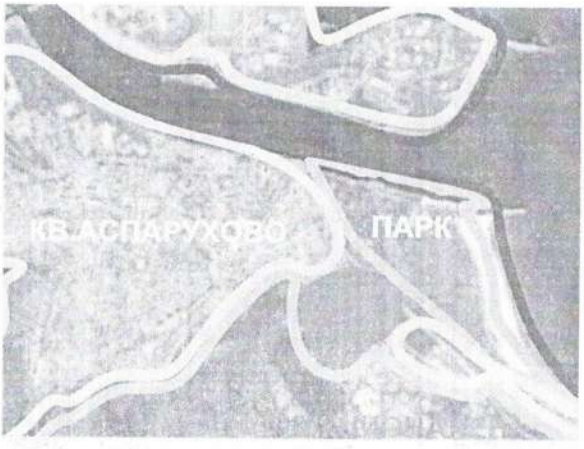
• СУУНЗ „Проф. д-р Иван Шишманов“, граничи;

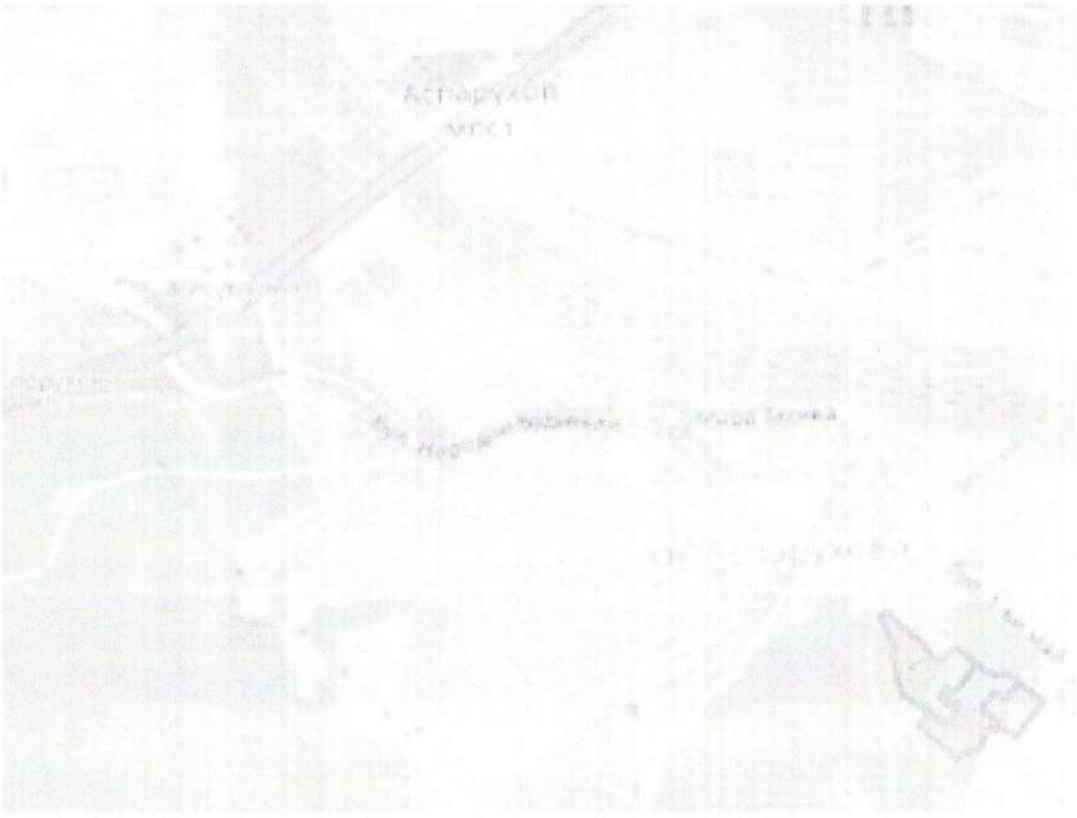
• СБАЛОЗ "Д-р Марко Антонов Марков - Варна" ЕООД – граничи;

• ДГ №46 „Горска приказка“ попада в разглежданата територия.

Местоположение на имотите

Местоположение спрямо градската част. Имотите се намират в район „Аспарухово“.





Отстояние до защитена зона BG0002060 “Галата” и BG000103 “Галата”





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

Обектът ще се изгради върху земеделска територия, определена за зона „Жг" с ОУП на общ. Варна. Следователно няма да доведе до нарушаване в баланса на земеделска производителност за района.

Селскостопанския фонд (ССФ) на община Варна е 57799 дка, което представлява около 2,7% от ССФ на областта. В община Варна обработваемата земя заема 32647 дка (Таблица 2.1) от общинския териториален фонд, като от нея 1275 дка са държавна собственост, 3101 дка – общинска собственост, а останалата е частна собственост и остатъчен фонд. Горският фонд на община Варна е 70 934 дка. Делът на пустеещата територия в рамките на община Варна е по-малък в съпоставителен план с областта.

Използваната земеделска площ (ИЗП) в община Варна за 2012 г. включва 2427 ха ниви, 344.2 ха лозови насаждения, 83.5 ха трайни овощни насаждения и 410 ха ливади и пасища (Таблица 2.1). На територията на Област Варна ИЗП е в размер 1 499 234 дка и е разпределена на 11 443 земеделски стопанства. С най-голям дял в областта са търговските дружества (174 бр.), които обработват 39% от ИЗП при среден размер на земята 3 359 дка (фиг.2.1). Преобладават стопанствата на физическите лица – 11 102 бр. или 97% в областта, но те обработват 17% от ИЗП. Кооперациите са 51 и обработват 408 445.3 дка (27%) при среден размер 8 009 дка. Едноличните търговци са 101 бр. и те обработват 233 103.9 дка при среден размер на земята 2 308 дка. Собствена на стопанствата е 13% от използваната земя, а 87% е наета. Имотите не граничат със земеделски земи. От западната страна граничи с улица, след което следва земеделска земя – нива.

Най–голям дял в земеделието има зърнопроизводството. Зърнените площи в област Варна са 84638 ха, следвани от маслодайните култури с 40221 ха и трайните насаждения с 10746 ха. Предпоставки за развитието на зърнопроизводството на територията на Общината са благоприятните природни условия и механизацията на процеса на обработка и добив.

Към момента имотите са урбанизирана територия, в част от тях се намират съществуващи сгради (вкл. детска градина).



Следователно реализацията на ИП няма да повлияе на селекостопанския фонд на общината. След промяна на ПТП е възможно да се реализира и инвестиционното предложение.

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.

Територията на ИП попада в границите на пояси II и III на СОЗ на минерални водоизточници "Тх-15", "С-29", "Р-54х" и "Р-179х-Осеново", определени със Заповеди на Министъра на околната среда и водите с №РД-662/22.08.2012 г. №РД-663/22.08.2012 г. №РД-209/09.03.2012 г. РД-206/08.03.2012 г. в границите на пояс III на СОЗ на Вн-35х Кранево, определена със Заповед на МОСВ №РД-255/22.04.2008 г.

Съгласно Регистъра публикуван на страницата на БДЧР за водовземане от подземни води, в близост до имотите няма водоизточници използвани за питейно-битови нужди и не са определяни санитарно-охранителни зони.

В близост до площадката няма паметници на културата.

В непосредствена близост до площадката няма разположени защитени територии. Територията предмет на ИП не засяга Корине места, Рамсарски места, флористично важни места, орнитологични важни места.

Разглежданите имоти отстоят на около 400 м от защитена зона е BG0002060 "Галата", определена съгласно Директивата за опазване на дивите птици.

Обявена със ЗАПОВЕД № РД-127 от 10 февруари 2012 г. на МОСВ.

Зоната е с площ от 8 136,74 ха. Територията обхваща земи, от които 20 % са частна собственост.

Съгласно описанието в стандартния формуляр, зоната е разположена на варовиково плато, прорязано от дълбоки дерета. Основното местообитание са широколистните гори от цер и благун, които заемат половината от общата площ. Другата половина е заета от крайбрежни морски води, обработваеми площи, тревни пространства с доминиране на ливадна власатка, броеничеста ливадина и др., на места с храсти и ниски дървета. Около селищата има овощни градини и лозя.

Предмет на опазване в тази зона са 54 вида птици, включени в приложение 1 на Директива за птиците и 33 вида редовно срещащи се мигриращи птици, които не са включени в това приложение.

Най-важна характеристика на територията е нейното географско положение на миграционния път на птиците – Виа понтика.

През зона преминава концентриран поток от мигриращи видове, сред които – малка бяла чапла, бял щъркел, блестящ ибис, малка черноглава чайка, дългоклюна чайка, малка чайка, гривеста рибарка, речна рибарка, черна рибарка. Територията е от значение и за миграцията на големия корморан, голям гмурец, зеленоглава патица, речна чайка и др. Площадката се намира в земеделска територия, в близост до други жилищни сгради и тя не може да бъде привлекателно място за кацане и почивка на големи ята от птици по време на миграция. Реализацията на ИП не предвижда изграждане на надземни електропреносни мрежи, които да увеличат риска от гибел за мигриращите видове, особено на белите щъркели. Поради наличието на близка урбанизирана територия, с постоянно човешко присъствие и фактора безпокойство, птиците ще използват територии, които не са с променено качество и функции, без ежедневно присъствие и движение на хора.

Сред видовете, които използват зоната за гнездене и отглеждане на малките са малка черноглава чайка, малка чайка, гривеста рибарка, речна рибарка, полубеловрата мухоловка, червеногърба сврачка, градинска овесарка.

От редовно срещащите се мигриращи птици, които не са включени в приложение 1 на Директива за птиците, територията е важна за преминаване на малък ястреб, обикновен мишелов, черношипа ветрушка, орко.

Предвид разположението на имотите до урбанизирана територия, не се очакват големи концентрации от мигриращи грабливи птици.

Изграждането на сграда, която се намира в регулацията на населено място и е вече антропогенно повлияна, няма да доведе до отрицателно въздействие, до нарушаване целостта или до увреждане на защитена зона.

В заключение може да се отбележи, че реализацията на инвестиционното предложение няма да засегне местообитанията на защитените и мигриращи видове птици, тъй като площта на терена за изграждането на обекта е извън площта на потенциалната защитена зона.

Възможно е да бъдат засегнати някои от местата за изхранване, но това ще бъде една много малка, нищожна част, което няма да нанесе никаква вреда на популацията.

Съгласно Заповед № РД-127от 10 февруари 2012 г. на министъра на околната среда и водите за обявяване в границите на защитената зона се забранява:

- Залесяването на ливади, пасища и мери, както и превръщането им в обработваеми земи и трайни насаждения.
- Използването на пестициди и минерални торове в пасища и ливади.
- Изграждането на вятърни генератори за производство на електроенергия с изключение на тези, за които към датата на обнародване на заповедта в „Държавен вестник" има започната процедура или са съгласувани по реда на глава шеста от Закона за опазване на околната среда и/или чл. 31 от Закона за биологичното разнообразие. Режимът не се прилага за вятърни генератори, използвани като собствени източници на електрическа енергия.

ИП е в извън зоната и не се очаква **да повлияе върху предмета на опазване в нея ще е минимално.**

Изграждането на ИП **няма да доведе до отрицателно въздействие** върху видовете птици, предмет на опазване, до нарушаване целостта или фрагментация на техните хабитати, както и до увреждане на **защитената зона**, предвид местоположението на имотите и многомалката му площ. Имотите има одобрен ПУП. При изграждането на жилищните сгради няма да се унищожи цялата дървесна растителност.

ИП отстои на 880м от ЗЗ BG0000103 „Галата" одобрена с Решение №802/04.12.2007г. на Министерски съвет за приемане на Списък на защитени зони за опазване на дивите птици и на Списък на защитени зони за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна.

В зоната се срещат следните Природни местообитания:

Природно местообитание 1160
Природно местообитание 1210
Природно местообитание 2110
Природно местообитание 3150
Природно местообитание 3260
Природно местообитание 91M0
Природно местообитание 91Z0
Природно местообитание 92A0
В разглежданите имоти не се срещат гореизброените местообитания.

За зоната има издадена Заповед № РД-355/от 31 март 2021 г. за обявяване.
Съгласно заповедта в границите на защитената зона се забранява:

8.1. провеждане на състезания с моторни превозни средства извън съществуващите пътища;

8.2. движение на мотоциклети, ATV, UTV и бъгита извън съществуващите пътища в неурбанизирани територии; забраната не се прилага за определени на основание на

нормативен акт трасета за движение на изброените моторни превозни средства, както и при бедствия, извънредни ситуации и за провеждане на противопожарни, аварийни, контролни и спасителни дейности;

8.3. търсене и проучване на общоразпространени полезни изкопаеми (строителни и скалнооблицовъчни материали), разкриване на нови и разширяване на концесионните площи за добив на общоразпространени полезни изкопаеми (строителни и скалнооблицовъчни материали); забраната не се прилага в случаите, в които към датата на обнародване на заповедта в „Държавен вестник" има започната процедура за предоставяне на разрешения за търсене и/или проучване, и/или за предоставяне на концесия за добив по Закона за подземните богатства и по Закона за концесиите, или е започнала процедура за съгласуването им по реда на глава шеста от Закона за опазване на околната среда и/или чл. 31 от ЗБР, или е подадено заявление за регистриране на търговско откритие;

8.4. отводняване на крайбрежни заливаеми ивици на реки, промени в хидроморфологичния режим чрез отводняване, изземване на наносни отложения, коригиране, преграждане с диги на реки с изключение на такива: в урбанизирани територии; в случаи на опасност от наводнения, които могат да доведат до риск за живота и здравето на хората или настъпване на материални щети; при бедствия и аварии; за подобряване на състоянието на природните местообитания и местообитанията на видовете по т. 2;

8.5. увреждане и унищожаване на естествената растителност в крайбрежната плажна ивица и в дюни извън активната плажна площ освен в случаите на премахване на инвазивни и неместни видове, както и в случаите на реализиране на допустими инвестиционни предложения, одобрени по реда на екологичното законодателство;

8.6. използване на дънни тралиращи и драгиращи средства, депониране на драгажни маси и пребалластиране на кораби в морските пространства в зоната;

8.7. изграждане на изкуствени подводни рифове и острови върху местообитанията, предмет на опазване в морските пространства в зоната;

8.8. промяна на начина на трайно ползване, разораване, залесяване и превръщане в трайни насаждения на ливади, пасища и мери при ползването на земеделските земи като такива;

8.9. премахване на характеристики на ландшафта (синори, жизнени единични и групи дървета, традиционни ивици, заети с храстово-дървесна растителност сред обработваеми земи, защитни горски пояси, каменни огради и живи плетове) при ползването на земеделските земи като такива освен в случаите на премахване на инвазивни чужди видове дървета и храсти;

8.10. употреба на торове, подобрители на почвата, биологично активни вещества, хранителни субстрати и продукти за растителна защита, които не отговарят на изискванията на Закона за защита на растенията;

8.11. употреба на минерални торове в ливади, пасища, мери и изоставени орни земи, както и на продукти за растителна защита и биоциди от професионална категория на употреба в тези територии, освен при каламитет, епифитотия, епизоотия, епидемия или при прилагане на селективни методи за борба с инвазивни чужди видове;

8.12. използване на органични утайки от промишлени и други води и битови отпадъци за внасяне в земеделските земи без разрешение от специализираните органи

на Министерството на земеделието, храните и горите и когато концентрацията на тежки метали, металоиди и устойчиви органични замърсители в утайките превишава фоновите концентрации съгласно приложение № 1 от Наредба № 3 от 2008 г. за нормите за допустимо съдържание на вредни вещества в почвите (ДВ, бр. 71 от 2008 г.);

8.13. използване на води за напояване, които съдържат вредни вещества и отпадъци над допустимите норми;

8.14. палене на стърнища, слогове, крайпътни ивици и площи със суха и влаголюбива растителност;

8.15. извеждане на сечи в крайречни естествени гори и крайречни дървесни ивици в 15-метровата зона около постоянни водни течения с изключение за нуждите на съоръжения (елементи) на техническата инфраструктура, за предотвратяване на опасности, застрашаващи живота и здравето на хората, при бедствия и аварии, за поддържане/подобряване на природните местообитания и местообитанията на видовете по т. 2, както и в случаите на реализиране на допустими инвестиционни предложения, одобрени по реда на екологичното законодателство;

8.16. паша на домашни животни в горските територии, които са обособени за гори във фаза на старост;

8.17. добив на дървесина и биомаса в горите във фаза на старост освен в случаи на увреждане на повече от 50 % от площта на съответната гора във фаза на старост вследствие на природни бедствия и каламитети; в горите във фаза на старост, през които преминават съществуващи горски пътища и други инфраструктурни обекти, при доказана необходимост се допуска сеч на единични сухи, повредени, застрашаващи или пречещи на безопасното движение на хора и пътни превозни средства или на нормалното функциониране на инфраструктурните обекти дървета

Реализацията на ИП няма да доведе до промяна в местообитанията и миграционните трасета на птиците, поради:

- Територията на имотите е отдалечена от зоната. Имотите са извън на зоните
- Много от видовете предмет на опазване в зоната са характерни за откритите пространства, а имотите са антропогенно повлияни – те са урбанизирани, в тях има изградени .
- Реализацията на ИП ще се осъществи в съответствие с целите на опазване на местообитанията и видовете в района.

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

Имотите са водоснабдени.

Обектът ще се водоснабди от водопроводна система на общината. Ще се доизгради водопроводната мрежа, така че да захрани новите сгради.

> добив на строителни материали – няма да има;

> нов водопровод - Захранването на имотите с вода питейно-битови нужди ще се осъществи от проектна улична водопроводна мрежа ПЕВП 090 с водопроводно отклонение ПЕВП 032. За проектния водопровод е изготвен ПУП-ПП, представен в Приложение;

> добив или пренасяне на енергия - Ел. захранването на сградите ще се осъществи от инсталация за производство на електрическа енергия от възобновяеми източници - фотоволтачна инсталация за собствено потребление, монтирана върху покрива, с обща инсталирана мощност 12 kW за всяка сграда. Съгласно чл. 151, ал. 1, т. 19 от ЗУТ, за нея не се изисква одобряване на проекти и издаване на разрешение за строеж. За всяка сграда е предвидено по едно разпределително табло Т-1. Табло Т-1 се захранва от фотоволтаичната система посредством кабел СВТ 3х10 мм2;

> третиране на отпадъчните води - От бъдещите сгради ще се генерират само битово-фекални отпадъчни води, които ще се включат към градската канализационната мрежа.

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

Всички изискуеми документи съгласно Закона за устройство на териториите, Закона за управление на отпадъците и др.

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 – **ИП не засяга земеделски земи,** ще се изградят жилищни сгради и магазин.

2. Мочурища, крайречни области, речни устия – **не се засягат**;

3. Крайбрежни зони и морска околна среда – **не се засягат, отстои на около 0,560км;**

4. Планински и горски райони – **не се засягат**. Имотите са на около 230м от гориста местност, а планински масив на около 17 км;

5. Защитени със закон територии – **не се засягат**. Природните обекти на най-близко разстояние до територията на общината, които се ползват с нормативно установена защита са: ЗМ „Ракитник“ на около 7,1 км по права линия; ЗМ "Лимана" – на 7,8 км по права линия. Статутът им на защитени територии е определян по различно време и с различни нормативни документи.

ЗАЩИТЕНА МЕСТНОСТ "РАКИТНИК"

Обявена е със заповед № РД-818 от 23.08.2002 г., с площ 2,2 ха. Намира се в землището на град Варна и представлява естествено местообитание на рядък вид – Ракитник, наричан още "облепиха". Известен е като крушовидно дърво или клонест храст, растящ по крайморските пясъци в Европа, Югозападна и Централна Азия. Месестите оранжеви плодчета са богати на витамини, етерични масла и микроелементи. Находището се намира на стръмен бряг в района на нос Галата, между хижа "Черноморец" и местността "Паша дере" и е единственото в страната. Включен е в Червената книга на България с категория застрашен. До находището има достъп по асфалтов и горски път. Местността е с експозиционна стойност и е подходяща за ботанически туризъм.

В района обекта са забранени:

- всякакво строителство;
- кастренето и повреждането на дърветата;
- късането или изкореняването на растенията;
- пашата на селскостопански животни;
- преследването на диви животни и вземането на техните малки или яйцата им, както и разрушаване на гнездата и леговищата;
- разкриването на кариери, провеждането на минно-геоложки и други дейности, с които се повреждa или изменя естествения облик на местността или водния и режим.

ЗАЩИТЕНА МЕСТНОСТ "ЛИМАН"

Обявена е със заповед № РД-821 от 23.08.2002 г., с площ 5,2 ха. Намира се в местността Паша дере, в землището на село Близнаци, община Аврен, област Варна. Представлява крайбрежен лиман, естествена влажна зона, местообитание на редки растения и водолюбиви птици: Голям воден бик, Малък воден бик, Зимно бърне, Голяма бяла чапла, Сива чапла и др. Местността е достъпна с автомобилен транспорт по горски път от хижа Черноморец и село Близнаци. Подходяща е за орнитологичен туризъм.

В района на обекта са забранени:

- повреждане на дърветата;
- късане или изкореняване на растенията;
- извеждане на сечи, освен отгледни и санитарни;
- паша на селскостопански животни;
- безпокоене на дивите животни и вземането на техните малки или яйцата им, както и разрушаването на гнездата и леговищата им;
- разкриване на кариери и провеждането на други дейности, с които се изменят естествения облик на местността или водният й режим.

Може да се направи прогноза, че реализацията на ИП, няма да доведе до отрицателно въздействие върху предмета на опазване, до нарушаване целостта или до увреждане на защитените територии.

6. Засегнати елементи от Националната екологична мрежа – **не се засягат.** ИП може да окаже въздействие върху ЗЗ - **"ГАЛАТА"** определена съгласно изискванията на чл.6, ал.1, т.3 и 4, от Закона за биологичното разнообразие.

Разглежданата територия не засяга типове **природни местообитания** от Приложение I на Директива 92/43/ЕЕС, включително приоритетни за опазване по Натура 2000.

7. Ландшафт – **засяга се**, обекти с историческа, културна или археологическа стойност – **не се засягат.**

Разглежданата територията към момента е без стопанско значение. Има наличие на изоставени лозови насаждения. Имайки предвид настоящото състояние на ландшафта в разглеждания район може да се твърди, че изграждането на обектите **няма да доведе** до значими негативни изменения в състоянието на ландшафта.

Измененията в елементите на ландшафта ще бъдат основно по отношение на визуалната среда и нейните емкости. Очакваното визуално въздействие ще доведе до изменение в облика на средата, но няма да окаже влияние върху продуктивността и емкостта на ландшафта, а също и на възможностите му за развитие.

Реализацията ще окаже положително въздействие върху зрителните възприятия.

8. Територии и/или зони и обекти със специфичен санитарен статут или подлежащи на здравна защита – **не се засягат.**

Територията на ИП попада в границите на пояси II и III на СОЗ на минерални водоизточници "Тх-15", "С-29", "Р-54х" и "Р-179х-Осеново", определени със Заповеди на Министъра на околната среда и водите с №РД-662/22.08.2012 г. №РД-663/22.08.2012 г. №РД-209/09.03.2012 г. РД-206/08.03.2012 г. в границите на пояс III на СОЗ на Вн-35х Кранево, определена със Заповед на МОСВ №РД-255/22.04.2008 г.

Съгласно Регистъра публикуван на страницата на БДЧР за водовземане от подземни води, в близост до имотите няма водоизточници използвани за питейно-битови нужди и не са определяни санитарно-охранителни зони.

Разстояние от разглеждания имотите до:

- Най-близката жилищна сграда – граничи;
- СУУНЗ „Проф. д-р Иван Шишманов", граничи;
- СБАЛОЗ "Д-р Марко Антонов Марков - Варна" ЕООД – граничи;
- ДГ №46 „Горска приказка" попада в разглежданата територия.

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.

Здравен риск от реализацията на инвестиционното предложение потенциално ще съществува в периода на изграждането и експлоатацията на обекта. Ще касае работещите на обекта. Очакват се следните временни и краткотрайни въздействия върху здравето на работещите:

-наднормен шум, вибрации, замърсяване на въздуха с прахови частици и ауспусови газове от бензинови и дизелови двигатели;

-физическо натоварване и опасност от трудови злополуки, свързани с използването на тежки машини - бетоновози, булдозери, товарни коли и др.;

- риск от изгаряния, падания, травми и злополуки при неспазване на Наредба № 2 на МТСП за безопасни и здравословни условия на труд при СМР от 1994г.

Изброените неблагоприятни ефекти ще се отнасят до работещите в наетите от възложителите фирми, в т.ч. и изпълняващи специализирани строително-монтажни работи. Същите ще имат временен характер, като рискът се оценява като нисък до приемлив. Използването на лични предпазни средства (антифони, противопрахови маски, каски, работно облекло и обувки), изграждане на физиологични режими на труд и почивка, създаване и спазване на специфични правила за ръчна работа с тежести и товари, ще доведе до намаляване на риска.

За населението въздействията ще са без практически неблагоприятни здравни ефекти. По отношение на шума, като най-значим рисков фактор по време на изграждането и експлоатация на обекта, нивата на този фактор ще са по-ниски от допустимите съгласно действащите хигиенни норми, съгласно представените по-горе характеристики.

Помещенията ще са климатизирани, като по този начин се осигурява здравословен микроклимат и ще се намалят нивата на замърсяемост на атмосферния въздух.

Генералният план ще е съобразен с изискванията посочени в Раздел I чл. 27 Пътища за противопожарни цели. Ще бъде изградена пожароизвестяване.

Прогнозна оценка на предполагаемото въздействие върху хората и тяхното здраве, в резултат на реализацията на инвестиционното предложение:

По време на строителството ще бъде използвана и товарна и транспортна техника. Тъй като строителните работи са предвидени да се извършат само в светлата част на денонощието, може да се твърди, че няма да има наднормено шумово натоварване и неблагоприятен здравен ефект върху населението.

Принципно емисиите в атм. въздух са ограничени в строителната зона на съоръженията и ще се извършват само през деня в зависимост от атмосферните условия. По време на строителството е възможно запрашване на площадката, като разпространението на праха ще зависи от посоката на въздушните течения. Препоръчително при извършване на строителните дейности да се предприемат действия насочени към ограничаване разпространението на праховите емисии /фини прахови частици/ чрез оросяване на площадката. Като се има предвид, че експозицията ще е временна и ще предприемат мерки за намаляването на праховите емисии, считаме че неблагоприятния здравен ефект върху живеещите в близост ще е минимален. По време на строителството не се очаква шумът и емисиите от строителните машини да имат неблагоприятен здравен ефект върху населението. При изграждане и експлоатацията на ИП не се предвиждат взривни работи. По време на експлоатацията следва да се вземе предвид факта, че използването на сградата не е свързано с отделяне на вредни и неорганизирани емисии, поради което няма предпоставки за оказване на неблагоприятен ефект върху хората и тяхното здраве.

Климатични и метеорологични условия

Климатът на Варненската община е формиран под влияние на местоположението (географски координати 43° 12` с.ш. и 27° 65` и.д.) и циркулацията на въздушните маси. Специфични климатични фактори са микрорелефните особености на територията и климатообразуващата роля на Черно море. Влиянието на морето се усеща в една ивица от крайбрежната част, достигаща до 12-13 км навътре в сушата. В зависимост от релефа тя може да достигне значително по-навътре. Такъв е случаят с Варненското езеро, каналът "езеро-море", както и склоновете на Франгенското и Авренско плата, спуснати към низината, образувана край езерото. Така комплексно тези релефни елементи са образували коридор, по който влиянието на морето при благоприятни климатични условия достига до 20 км. Атмосферното налягане в община Варна е средно 1010.4 hPa, а средната температура на въздуха 11,8° С, максималната е 41,4°С, а минималната -24°С. Годишната сума на валежите на територията на общината възлиза на 498 мм. Зимата е сравнително топла и снежната покривка не се задържа за продължителен период от време. Характерни за района са умерените и силните ветрове - средногодишната скорост на вятъра е около 3.5 м/сек. През зимата преобладават ветрове от северозападна и северна посока, а през лятото - от северозападна, източна и североизточна посока. Близостта на морето е причина за локална циркулация на приземния слой въздух – бризова циркулация.

Климатът, в съчетание с природните условия създават благоприятни възможности за развитие на индустрията, търговията, туризма и комуникациите в региона.

Атмосферен въздух

Територията на Община Варна е разположена в близост до две други индустриализирани общини – Девня и Белослав, които също оказват влияние върху състоянието на атмосферния въздух. Проблемите, свързани с качеството на атмосферния въздух във Варна, са много добре изследвани във връзка с разработването

на новия ОУП на Варна, с актуализираната Общинска програма за намаляване на емисиите и достигане на установените норми за вредни вещества в атмосферния въздух, с актуализираните Стратегически карти на шума, изготвени съгласно Директива 2002/49/ЕК и др. Информация за вредни вещества в атмосферния въздух се получава и от годишните доклади за състоянието на околната среда на РИОСВ - Варна. Контролираната територия от РИОСВ - Варна територия включва административните области Варна и Добрич и в нея са обособени четири групи райони за оценка и управление на качеството на атмосферния въздух. В 1-ва група райони, в които нивата на един или няколко замърсителя превишават установените норми и определени пределно допустими отклонения от тях, попадат Община Варна и общините Девня и Белослав. За районите, попадащи в първа и втора група, се разработват Програми за подобряване на качеството на атмосферния въздух с цел постигане на нормативните изисквания, които периодично се актуализират. Градовете Варна, Добрич и Девня са като „горещи екологични точки" от докладите на РИОСВ-Варна, тъй като в тях съществува потенциал за влошаване на здравето на населението, предизвикано от замърсяването на атмосферния въздух.

Разглежданият район е с умерено континентален климат, омекотен от близостта на водния басейн - Черно море, посредством връзката "море – езеро".

Преобладават ветровете от северозападна четвърт. Ветровете със скорост между 2 и 5 m/s. обхващат около 80% от случаите. Характерни за района са умерените и силните ветрове- средногодишната скорост на вятъра е около 3.5 m/s. Средногодишната честота на дните с по-силен вятър- над 5m/s, който предизвиква високо ниво на турболенция и ефективно разсейва замърсителите е 20.3 %. Случаите на тихо време са малко - под 25%, което е благоприятно за разсейване на замърсителите. Характерно за района явление е наличието на бризови циркулации (около 90 дни годишно)- най-често през юли - август със скорост от 3 до 5 m/s.

Средната годишна температура е 12.1 C°. Годишния ход на температурата има минимум през януари и максимум през юли. Най-ниска е средната температура на въздуха през януари +1.2 C, а най-високата е за юли +22.6. Средномногогодишното количество на валежите е около 500mm. Средногодишната стойност на относителната влажност на въздуха е 77 %, максималната стойност (82 %) е през зимата, а минималната (70 %)- през лятото. Средногодишния общ брой на дните с мъгла в района е сравнително голям - 35. Те оказват неблагоприятно влияние при разпространяването на замърсителите по въздуха, т.е. възпрепятстват ефективното разсейване.

От горе изложеното може да се направи общата оценка, че климатичните и метеорологичните условия в района и свързаната с тях динамика на атмосферата са много благоприятни за разсейване на атмосферните замърсители и за самопречистване на атмосферата.

За разглеждания район е характерно следното годишно разпределение с преобладаваща неутралната устойчивост, след което – силна устойчивост на атмосферата.

Няма провеждани целенасочени измервания, свързани с определянето на качеството на атмосферния въздух в разглеждания район. По принцип качеството на атмосферния въздух се определя от следните фактори:

- Климатични и метеорологични условия
- Наличие на организирани и неорганизирани емисионни източници на замърсители

В разглежданата територия няма промишлените предприятия. Това оказва положително влияние върху качеството на въздуха.

В близост до територията на реализация вредните вещества във въздуха се отделят в резултат на автомобилен транспорт.

Прогнозна оценка на предполагаемото въздействие върху атмосферния въздух в резултат на реализацията на инвестиционното предложение.

При изкопните работи ще има отделяне основно на прах. Степента на запрашеност зависи от почвата, използването на строителна механизация, интензивността на работа и др. фактори, но това замърсяване ще има локален обхват - строителната площадка на съответния обект и радиус до 20 м около нея.

Практиката показва, че е възможно при неблагоприятни климатични условия (сухо време, фина структура на земната маса и др.) максималните приземни концентрации на прах да достигнат до 2 пъти стойността на нормата, но това въздействие е с ограничен териториален обхват, с краткотрайна продължителност и с ниска честота (изолирани явления). При работата на строителните и транспортните машини, с отработени газове от двигателите ще се отделят азотни и серни оксиди, въглероден оксид, въглеводороди и др. По-значителни изхвърляния на вредни емисии над усреднените стойности могат да се очакват при форсиране на машините, но броят на това действие е случайна величина и трудно може да бъде преценен.

Оценката на въздействието на замърсяването от строителната техника върху атмосферния въздух се базира на тези данни и на съображения за разпространение на приземни емисии сочи, че въздействието на замърсяването от този източник ще се ограничи в радиус до около 10 м. Малкият обхват на замърсяването и неговата неголяма продължителност по обекти са основания да се прогнозира, че строителните работи няма да окажат значително въздействие върху качеството на въздуха.

По време на експлоатацията:

През експлоатационния период са възможни въздействия от емисии на вредни вещества от ДВГ на автомобилите на пребиваващите в обекта.

Електрическите инсталации ще отговарят на действащите норми за проектиране на електрически инсталации в сгради. Всички помещения в обекта ще са с осигурени достатъчно като интензивност и равномерно отопление и осветление - естествено или изкуствено.

Повърхностни и подземни води

На територията на Общината най–значим естествен водоем е Варненското езеро, а по незначителни са 10 дерета с дължина между 0,7 и 12 км. (Игнатиевско, в с. Тополи, Владиславовско, Максуденско, Звездишко, Галатейско, дере – канал по бул. "Царевец",

Винишко дере, Евксиноградско дере). До 1909 година Варненското езеро е закрит лиман, изтеглен в източна посока, след което е прокопан канал с дължина 5 км. През 1979 година е прокопан новия канал от морето към езерото. Дължината на езерото е общо 13 км, от които 8,5 км са в границата на общината. Средната му ширина е 1,2 км, площта 17,4 кв. км, средната дълбочина – 9,8 м, максималната дълбочина е 19 м. Този канал на Варненското езеро има изключително голямо значение за стопанството на Общината. Зоната на влияние в по-голямата си част разполага с чисти пресни повърхностни и подземни води за водоснабдяване на населението, с достатъчно технологични води за производствените дейности в агломерацията Варна-Белослав-Девня, както и с води за развитие на места на поливно земеделие.

Повърхностни води

Повърхностните води на сушата се отнасят към Черноморската водосборна област. В хидроложко отношение районът се отнася към подобласт с преобладаващо дъждовно подхранване и район с преобладаващо влияние на подпочвеното подхранване.

Хидрографската мрежа е слабо изразена и се характеризира с временния отток по деретата и другите овражни форми при проливни валежи. Повърхностният отток се отвежда към морето или се изпарява. Районът е беден на повърхностни водни ресурси на сушата – няма реки и езера (най-близкото езеро е "Варненско – Белославско езеро". Повърхностните води по принцип не са замърсени от производствени дейности.

В района повърхностните води се формират само от валежите.

Районът се отличава с недостатъчни по количество валежи, по-слаби от средните за страната, разпределени сравнително равномерно през годината. През лятото и есента падат около 52 % от годишните валежи, а през зимата и пролетта - около 48%. Дните за снежна покривка са около 15дни - задържане на снега, благодарение на по-високите температури през зимата в следствие на близостта до морето.

Подземни води

Характерно за тази зона е етажното разположение на водоносните хоризонти, вертикалната хидрохимична зоналност на подземните води, наличието на хидравлична връзка между водоносните хоризонти по линия на тектонските разседи и разломи, макар водоносните хоризонти да са добре изолирани един от друг и значително площно разпространение на докватернерните водоносни хоризонти.

В разглеждания район са отделени следните водоносни хоризонти: малм-валанжински; долно-средно еоценски; сарматски.

Според минерализацията си те са най-често пресни и слабо минерализирани. По температура са в границите на изискванията на стандарта за питейни води /изключение прави малм-валанжинският хоризонт с T^0C=30-45^{0}C/. Подземните води в кватернерните отложения и в сарматския водоносен хоризонт са най-често безнапорни, а в малм-валанжинския – напорни.

Районът съгласно физико-географското райониране попада в Добруджанската подобласт на Източна Дунавска равнина. Тя е с нисък пластово-денудационен и акумулационен релеф, малкоамплитудни денивелации на денудационните фации и значително потъване на акумулационните фации на заравнените повърхнини. От гледна

точка на подземните води обектът попада в Мизийския хидрогеоложки район, подобласт Варненска депресия - Източна Добруджа и Варненско плато.

В разглеждания район въз основа на установения по архивни данни геолого-литоложки строеж, геоморфоложки и тектонски характеристики, са отделени следните водоносни хоризонти:

- малм-валанжински;
- долно-средно еоценски;
- сарматски;
- кватернерен.

Разглежданият район е сравнително беден на повърхностни водни ресурси. В близко бъдеще няма опасност от изтощаване на водите от подземните водоносни хоризонти (особено от малм-валанжския), а подземните водни ресурси от сарматския водоносен хоризонт са уязвими за повърхностно замърсяване и по принцип вече са замърсени в определена степен.

Прогнозна оценка на предполагаемото въздействие върху водите в резултат на реализацията на инвестиционното предложение.

Сградете ще се присъединят към градската водопроводна и канализационната система, а строежът ще ползва съществуващите отклонения от водопровод и канализацията.

Геоложка основа - Геоложки строеж - В геолого-литоложки аспект районът е изграден от неогентски седиментни скали на "Евксиноградската свита", представени от сиви варовити глини, често диатомитни, с тънки прослойки от диатомити и тънки декритусни лещи и прослойки. Мощността и стратиграфският й обхват е 100-110 m.

Геоморфология - От геоморфоложки аспект районът се отнася към Дунавската морфоструктурна зона, Източна морфографска област, Черноморско крайбрежие. Разглежданата територия не е обхванатата от древни и съвременни свлачища – Базата за съхранение на зърно ще е разположена на заравнен терен, който е извън пределите на древните и съвременните активни свлачища, характерни за Черноморското крайбрежие. Носещата способност на земната основа е сравнително голяма и няма опасност от предизвикване на неблагоприятни процеси. Няма зони със строителна забрана.

Следва да се отбележи, че геоложкият строеж и условия не създават трудности за изграждане на обекта.

Биоразнообразие

Според растително-географското райониране на България (Бондев, 2002) територията, където ще се реализира инвестиционното предложение се отнася към Европейската широколистна горска област, Евксинска провинция, Черноморски окръг. В настоящия момент територията представлява земеделска земя, а според ОУП на общината е в зона „Жг"

Естествената растителност за територията на общ. Варна е от ксеротермен (сухоустойчив) тип, с полустепен характер (Янчева и др., 1997), обусловена от

почвените и климатични условия на района. Растителната покривка е комплекс от тревни фитоценози с различни доминантни видове, които се редуват в зависимост от мощността на почвата и в повечето случаи те са отворени, с преобладаване на калцифилни видове. Характерна е засилена деградация на пасищната растителност, за което свидетелства увеличеното разнотревие и присъствието на рудерални видове. Разпространени са белизмови пасища в които са установени три сезонни аспекта, а именно: ранноролетен (ефемерен) с преобладаване на луковичната ливадина (*Poa bulbosa*); летен с преобладаване на лъжеовчата власатка (*Festuca pseudovina*), гребеновидния житняк (*Agropyron cristatum*); късен с преобладаване на белизма (*Dichantium ischaemum*) и голоосилесто коило (*Stipa capillata*). Участието на житните в тревостоя варира от 15 до 50%. В по-голямо обилие се срещат гребеновидния житняк (*Agropyron cristatum*), троскота (*Cynodon dactylon*) и обикновената овсига (*Bromus commutatus*). Разнотревието е с най-разнообразен видов състав и най-широко вариране по процентно участие – от 10 до 90%. С по-голяма честота и обилие се срещат видовете, които нямат хранителна стойност и рудералните видове: полски ветрогон (*Eryngium campestre*), полска паламида (*Cirsium arvense*), късодръжков магарешки бодил (*Carduus acanthoides*), млечка (*Euphorbia glareosa*), австрийски пелин (*Artemisia austriaca*), обикновен пчелинок (*Marrubium vulgare*), дребна перуника (*Iris pumila*) и други, а по-слабо са представени светлолюспестия и лерхианов пелин (*Artemisia pedemontana, A. lerchiana*), теснолистния живовлек (*Plantago lanceolata*), лечебното глухарче (*Taraxacum officinalis*), бялото и обикновеното подъбиче (*Teucrium polium, T. chamaedrys*), обикновената крупина (*Crupina vulgaris*), австрийския лен (*Linum austriacum*), жълтия равнец (*Achillea clypeolata*), пролетния горицвет (*Adonis vernalis*), вълнистия напръстник (*Digitalis lanata*), едроцветното срамливче (*Orlaya grandiflora*), обикновеното милосърдниче (*Asperula cynanchica*), обикновеното и лаксмановото срещниче (*Ajuga chamaepytis, A. Laxmanii*), чакълната млечка (*Euphorbia nicaeensis*), уралската звездоглавка (*Cephalaria uralensis*), южното чапличе (*Scandix australis*), есенен мразовец (*Colchicum autumnale*), зимния лен (*Linum bienne*), теснолистния и обикновения божур (*Paeonia tenuifolia, P. peregrina*), жълтото асфоделине (*Asphodeline lutea*), селефчето (*Ruta graveolens*) и турската мащерка (*Thymus zygioides*). Бобовите заемат от 5 до 10% от тревостоя и включват главно едногодишни ефемерни или летни видове като извито сграбиче (*Astragalus hamosus*), дребноплодна люцерна (*Medicago minima*), фий (*Vicia sativa*), азиатека глушина (*Vicia peregrina*), а от многогодишните най-добре представени са обикновен звездан (*Lotus corniculatus*), хмелна люцерна (*Medicago lupulina*), сърповидна люцерна (*Medicago falcata*) и обикновена комунига (*Melilotus officinalis*).

Върху по-уплътнените почви са разпространени троскотово-пасищно-райграсови пасища, в които доминират троскот (*Cynodon dactylon*) и пасищния райграс (*Lolium perenne*). Житните растения заемат около 60% от тревостоя и освен доминантите се срещат още ливадна ливадина (*Poa pratensis*), броеничеста ливадина (*Poa sylvicola*), мека овсига (*Bromus mollis*), полска овсига (*Bromus arvensis*) и миши див ечемик (*Hordeum murinum*). Бобовите са застъпени с 3 до 10% като най-често се срещат сърповидна люцерна (*Medicago falcata*), обикновен звездан (*Lotus corniculatus*), хмелна люцерна (*Medicago lupulina*) и извито сграбиче (*Astragalus hamosus*). Разнотревието заема 37-40% и включва видове като теснолистния живовлек (*Plantago lanceolata*), лечебното глухарче (*Taraxacum officinalis*), млечка (*Euphorbia cyparissias*), висок лопен

(*Verbascum thapsiforme*), същинско еньовче (*Galium verum*), горчив пелин (*Artemisia absinthium*), бял равнец (*Achillea millefolium*) и двугодишна дрипавка (*Crepis biennis*). От храстите се срещат главно видове като източен габър (*Carpinus orientalis*), обикновен глог (*Crataegus monogyna*), трънка (*Prunus spinosa*), драка (*Paliurus spina-cristi*), мъждрян (*Fraxinus ornus*), космат дъб (*Quercus pubescens*), шипка (*Rosa canina*) и други, а от лианите се среща повета (*Clematis vitalba*).

Територията, на която ще се реализира обекта е в близост до кв. Галата и е включена в ОУП на общ. Варна, като територия за жилищно застрояване. На територията предмет на разработката и в контактните зони няма местообитания на редки или застрашени от изчезване растителни видове. Растителността е от изоставени лозови насаждения и храстовидна растителност. На терен съществуват видове паркови дървета.

В зоогеографско отношение територията на общината се отнася към Северната зоогеографска подобласт (Георгиев, 1982). В нея преобладават сухоземни животни, характерни за Средна и Северна Европа (Пешев, 1978; Симеонов, 1978). Видовият състав на животните се определя от характера на растителността и разпределението и в биотопа. Систематични наблюдения относно фауната на дадения район липсват. Съществуващата литературна информация се отнася само за отделни видове (Ковачев, 1925; Патев, 1950; Петров, 1954; Марков, 1960; 1970; Пешев и Боев, 1962; Страка и Герасимов, 1977; Червена книга на НРБ, т.2, 1985; Симеонов и др., 1990).

По-характерните видове от херпетофауната са стенния гущер *(Podacris muralis)*, зеления гущер *(Lacerta viridis)* и ивичестия гущер (*Lacerta trilineata*). На територията, където ще се реализира инвестиционното предложение от орнитофауната преобладават главно синантропни видове като домашното врабче *(Passer domesticus)*, полското врабче *(Passer montanus)*, чавката *(Corvus monedula)*, домашния гълъб *(Columba livia f.domestica)*, гургулицата *(Streptopelia turtur)*, свраката *(Pica pica)*, полската врана *(Corvus frugilegus)* и сивата врана *(Corvus corone cornix)*. От степните видове са наблюдавани главно черноглава овесарка (*Emberiza melanocephala*) и полска чучулига (*Alauda arvensis*). Бозайната фауна, като цяло е слабо застъпена, с отделни екземпляри от полска мишка *(Apodemus agrarius)*, сляно куче *(Nanospalax leucodon)*, сив плъх *(Rattus norvegicus)* и заек *(Lepus europaeus)*.

Територията, предмет на ИП, не засяга елементи от НЕМ (защитени територии, КОРИНЕ места, Рамсарски места и орнитологично важни места), и не попада в проекта за Европейска екологична мрежа НАТУРА 2000 .



Реализацията на проекта не обхваща части от защитената зона, тъй като същата е на около 2000 м. от имотите обект на разработката.

Почви

Почвите на общината са черноземни. Основният почвен подтип са излужените черноземи. Няма нарушаване на почвените характеристики от промишлени дейности. Ерозионните въздействия са характерни в близост до морето.

Територията попада във физикогеографска подобласт на Приморска Дунавска равнина в Добруджанско - Франгенската морфоструктурна форма. Според почвената класификация на България /М. Пенков/, почвите в района са представени от почвени типове: "черноземи" /Chernozems/, "рендзини" /Rendzic leptosols/ и "антропогенни почви" (Antrosols). Почвените видове срещани в рамките на площадката и контактни зони са съответно: *за черноземи* - "излужени черноземи" с разновидност: средно-излужени, средно мощни, тежко песъчливо-глинести; *за рендзини* - "рендзина с карбонатна плоча".

Защитени територии

В района, където се предвижда да се реализира инвестиционното предложение, няма защитени с нормативни документи природни територии и обекти.

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

Територията предмет на ИП не засяга защитени територии, Корине места, Рамсарски места, флористично важни места и орнитологични важни места.

Разположената е в защитена зона е в две зони определени съгласно чл. 6, ал.1, от Закона за биологичното разнообразие.

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

Няма риск от големи аварии и бедствия от реализацията на инвестиционното предложение.

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

По време на строителството въздействието върху околната среда ще е следното:
- пряко като въздействие;
- значително като характер за обслужващите строителната техника;
- краткотрайно по време;
- временно като продължителност;
- локално като обхват за околната среда;

По време на експлоатацията въздействието върху околната среда ще е следното:
- пряко като въздействие;
- незначително като ефект;
- дълготрайно по време;
- постоянно като продължителност;

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.).

Обхвата на въздействието е локален.

Вероятност, интензивност, комплексност на въздействието.

Въздействие	Вероятност на поява на	Териториален	Вид на въздействието		Степен на въздействие	Характеристика на въздействието		
			Положително/	Пряко/непряко		Честота	Продължителност	Кумулативност
1.Върху въздуха	Не се очаква	не	не	пряко	не	не	не	не
2.Върху водите	Повърхностни води - не	не	не	не	не	не	не	не
	подземни води не се	не	не	не	не	не	не	не
3.Върху почвата	Не се очаква	не	не	не	не	не	не	не

4.Върху земните недра	Не се очаква	не	не	не	не	не	не	не
5.Върху ландшафта	Не се очаква	не	не	не	не	не	не	не
6. Върху минералното разнообразие	Не се очаква	не	не	не	не	не	не	не
7. Върху биологичното разнообразие	Не се очаква върху флората	не	отрицателно	да	слаба	продължителна	дълготрайна	не
	Не се очаква върху фауната	не	не	не	не	не	не	не
	Не се очаква върху ЗТ	не	не	не	не	не	не	не
8.Върху материалното и културното	Не се очаква	не	не	не	не	не	не	не
9.Върху персонала	не	не	не	не	не	не	не	не
1.10.Върху населението	не	не	не	не	не	не	не	не
11.От генериране на отпадъци	не	не	не	не	не	не	не	не
12. От рискови енергийни източници	не	не	не	не	не	не	не	не
13. Върху материалните активи	очаква се	дружеството	положително	пряко	ниска	временно	краткотрайно	не се очаква
14. От генетично модифицирани организми	не се очаква	не	не	не	не	не	не	не
15.Дискомфорт	не се очаква	не	не	не	не	не	не	не

Продължителността на въздействията се ограничава основно по време на строителните дейности, а при експлоатацията е сведена до минимум, по отношение на атмосферния въздух, водите, отпадъците, вредните физични фактори, биоразнообразието, въздействието е минимално и обратимо. По отношение на почвите и

ландшафта е необратимо (при съществуване на сградите) и възстановимо след ликвидирането им.

Малка вероятност от поява на отрицателно въздействие.

Възможни вредни въздействия могат да бъдат реализирани при форсмажорни обстоятелства, свързани с природни бедствия и катастрофи, както и от действия предизвикани от субективни фактори

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

Краткотрайно, рядко, обратимо отрицателно въздействие.

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

9. Възможността за ефективно намаляване на въздействията.

Чрез използване на климатични системи, енергоспестяващи, ще се постигне ефект на ограничаване въздействието върху атмосферния въздух.

10. Трансграничен характер на въздействието.

Не се очаква

V. 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

Мерки, касаещи инвестиционното проектиране:

- устройството на територията да се извърши в съответствие с нормативните изисквания на параметрите за застрояване и озеленяване, съгласно изискванията на Закона за устройство на територията и Наредба № 7/2003 г. на МРРБ.
- всички сгради следва да се проектират съгласно изискванията на Норми за проектиране на сгради и съоръжения в земетръсни райони.
- проектните решения по част ВиК да се съобразят с изискванията на нормативните документи за водите.

Мерки, касаещи строителството на обекта:

- при строителството да се използва съществуващата пътна инфраструктура.
- провеждането на инфраструктурните трасета за присъединяване на обекта към пътната мрежа, изграждане на водоснабдяване, електроснабдяване, третиране на отпадъчните води, да се осъществи по най-рационален начин, като хумусният слой се събере на временно депо и се върне за възстановяване в зелените площи. Генерираните отпадни земни маси да се използват за вертикална планировка на площадката и създаване на релефни елементи.

- недопускане течове на нефтопродукти от строителната и транспортна техника върху почвата.
- регламентирано управление на генерираните отпадъци.
- нормативно съобразено третиране на отпадъчните битово-фекални води.

Мерки, касаещи експлоатацията на обекта:
- нормативно третиране на отпадъчните битово-фекални води;
- битовите отпадъци да се събират разделно и да се третират съгласно Общинската програма за управление на отпадъците, с цел да не се създават предпоставки за замърсяване;
- регламентирано управление на генерираните отпадъци;
- при изграждане и поддържане на зелената система, да се осъществява растителна защита според принципите на биологичното производство.

V. Обществен интерес към инвестиционното предложение.

ИП не представлява обществен интерес. Ще се изградят жилищни сгради с жилища за лично ползване и магазин – хипермаркет, за всеки ще има съответните паркоместа.

Подпис:

Р. Русев