



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Министерство на околната среда и водите
Регионална инспекция по околната среда и водите – Варна

РЕШЕНИЕ № ВА - 110/ПР/2022 г.

**за преценяване на необходимостта от извършване на оценка на въздействието
върху околната среда**

На основание чл. 93, ал. 1, т. 1, ал. 3 и ал. 6 от *Закона за опазване на околната среда* (ЗООС), чл. 7, ал. 1 и чл. 8, ал. 1 от *Наредбата за условията и реда за извършване на оценка на въздействието върху околната среда (Наредбата за ОВОС)*, чл. 31, ал. 4 и ал. 6 от *Закона за биологичното разнообразие (ЗБР)*, чл. 40, ал. 4, във връзка с чл. 2, ал. 1, т. 1 и чл. 4 от *Наредбата за условията и реда за извършване на оценка на съвместимостта на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените зони (Наредбата за ОС)* и въз основа на представена от възложителя документация и информация по Приложение № 2 към чл. 6 от *Наредбата за ОВОС* и по чл. 10, ал.1 и 2 от *Наредбата за ОС*, както и получени становища на Регионална здравна инспекция (РЗИ) – Варна, Басейнова дирекция „Черноморски район“ и главния архитект на Община Варна

РЕШИХ

да не се извършва оценка на въздействието върху околната среда на инвестиционно предложение за „Изграждане на жилищна сграда с четири входа, специализиран рехабилитационен център (за хора с увреждания), спортно развлекателен комплекс с басейни, спа, център за търговия и услуги, гаражи, подземни гаражи, басейни и ограда“ в ПИ 10135.3513.2047, с площ 9392 кв. м, урбанизирана територия, с начин на трайно ползване „Високо застрояване (над 15 m)“, по КККР на гр. Варна, реализацията на което няма вероятност да окаже значително отрицателно въздействие върху природни местообитания, популации и местообитания на видове, предмет на опазване в защитени зони

Възложител: „ДОМ МЛАДОСТ“ ЕООД

със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. „Петко Каравелов“ № 38

Кратко описание на инвестиционното предложение /ИП/:

Заявеното ИП е за изграждане на жилищна сграда с четири входа, специализиран рехабилитационен център (за хора с увреждания), спортно развлекателен комплекс с басейни, спа, център за търговия и услуги, гаражи, подземни гаражи, басейни и ограда“ в ПИ 10135.3513.2047, с площ 9392 кв. м, урбанизирана територия, с начин на трайно ползване „Високо застрояване (над 15 m)“, по КККР на гр. Варна.

Сградата ще представлява масивна постройка от стоманобетонна конструкция, с носещи стоманобетонни колони състояща се от четири входа. Вход 1 ще бъде на единадесет нива. Едната част на Вход 2 ще бъде на единадесет нива, а другата на осемнадесет. Едната част на Вход 3 ще бъде на девет нива, а другата на осемнадесет. Вход 4 ще бъде на осемнадесет нива. Външните стени на сградата ще са изградени от



9000, гр. Варна, ул. „Ян Палах“ № 4

Тел: (+35952)678-848, Факс: (+35952) 634593, e-mail: riosv-vn@riosv-varna.bg, www.riosv-varna.bg

тухлена зидария. Остъклението на сграда ще бъде извършено с трипластов стъклопакет. Покривната конструкция ще представлява плосък покрив.

Комплексът има амбицията да се превърне в новото модерно място на Варна с два вътрешни и три външни минерални басейна, СПА, балнеолечебен и медицински център. Ще разполага и с паркинг за 50 автомобила.

Проектът предвижда градски плаж на територията на комплекса, който ще бъде удобен за посетителите от града.

В непосредствена близост до плажната зона ще бъдат и панорамните зали за фитнес - с изглед към откритите водни площи и зеленина край тях. Залите за спорт ще бъдат предназначени основно за тонизиращи и кардио тренировки. Към откритите басейни и фитнеса ще има отделен пешеходен вход откъм бул. "Сливница".

Откритите и закрити басейни за деца и възрастни ще позволят на гостите целогодишно да ползват минералната вода и нейните лечебни свойства. Температурата на водата във всички тях ще бъде съобразена с предназначението им за ползване.

В двата детски басейна - вътрешен и външен, както и досега ще има тренировки по плуване за начинаещи деца и възрастни. За деца от социално слаби семейства ще бъдат разработени специални програми за достъп до плувни занимания.

Откритият басейн за възрастни ще бъде подходящ както за тренировки, така и за терапевтични нужди с часове по водна гимнастика.

Басейнът, както и целият комплекс ще бъде пригоден за хора със затруднения в придвижването.

В новия комплекс ще работи модерен СПА център за релаксиращи процедури като калолечение, парна баня, финландска билкова сауна и ледена кабина. Центърът за балнеолечение ще предлага възможности за оздравителни процедури калолечение, физиотерапия, кинезитерапия, лазер терапия, магнитотерапия.

В комплекса ще има медицински център със специализирани кабинети в областта на заболявания на опорно-двигателния апарат, периферна нервна система и храносмилателна система. На територията му ще работят стоматологични кабинети, аптека, магазин за козметика, плажни, СПА продукти и аксесоари.

Функционално решение: Достъпът до имота и до сградата е по асфалтов път от северната страна на имота. Сградата ще бъде разделена на 4 основни конструктивни фуги, които формират 4 входа с отделни групи стълбища и 2 допълнителни. Нивата за паркиране в сградата са 3, като има и допълнителен подземен паркинг в североизточния и край.

- К. 2,90 - незатворено частично покрито от сградите над него ниво за паркиране
- К. 0,00 - закрит подземен паркинг 1 – ниво 1
- К. -3,60 - закрит подземен паркинг 1 – ниво 2

Достъпът до тях е по две двулентови рампи от север.

Партерът на вх.1 е организиран, като малък търговски център, а двата закрити басейна с прилежащите към тях площи и вътрешния терасовиден етаж, който е предвиден за „Специализиран рехабилитационен център (за хора с увреждания)“. От нивото на басейните има достъп до спа център. Предвидени са и необходимия брой съблекални.

В партерния етаж на вх. 4, свързан с гореописания комплекс и с басейните е предвиден фитнес и зона специализирана за хора със здравословни проблеми. Ще има две масажни помещения. В партерния етаж на вх.4 ще има съблекални и санитарни възли, предвидени за обслужване на ползвателите на външните басейни.

Във вход 1 ще бъдат разположени следните помещения: На кота -3,60 т - технически помещения басейн. На кота ±0,00 т - подземни паркинги, закрит басейн, съблекални, технически и санитарни помещения към рехабилитационен и спортно

развлекателен център. На кота +2,87 т ще бъдат разположени подземни паркинги, кабинети и санитарни помещения към рехабилитационен център. На кота +5,74 т ще бъдат разположени магазини, кабинети и санитарни помещения към рехабилитационен и спортно развлекателен център. От кота +8,61 т до кота +25,83 т ще бъдат разположени жилищни апартаменти и санитарни помещения към тях.

Във вход 2 ще бъдат разположени следните помещения: На кота -3,60 т и кота +0,00 т - подземен паркинг и технически помещения. От кота +2,87 т до кота +43,05 т ще бъдат жилищни апартаменти и санитарни помещения към тях.

Във вход 3 ще бъдат разположени следните помещения: На кота -3,60 т ще бъдат разположени подземен паркинг и технически помещения. На кота ±0,00 т ще бъдат разположени подземен паркинг, технически помещения, жилищни апартаменти и санитарни помещения към тях. От кота +2,87 т до кота +45,92 т ще има жилищни апартаменти и санитарни помещения към тях.

Във вход 4 ще бъдат разположени следните помещения: На кота -3,60 т - подземен паркинг и технически помещения. На кота ±0,00 т - фитнес, съблекални, технически помещения, жилищен апартамент и санитарни помещения към тях. От кота +2,87 т до кота +45,92 т ще бъдат жилищни апартаменти и санитарни помещения към тях.

Общо са предвидени 410 апартамента в четирите входа. Общо места за паркиране: 303 бр. паркоместа, 28 гаража, 133 бр. паркоместа със системи за паркиране.

Общият обем на басейните е 1066 куб. метра, в това число 336 куб. метра закрити /2 броя закрити/ и 730 куб. метра открити /3 броя открити/.

Отопление: За закрития басейн, съблекалните и санитарните помещения към него е предвидено отопление с термопомпена система въздух-вода с подово лъчисто отопление. За съблекалните и санитарните помещения към фитнеса е предвидено отопление с ел. печки.

Климатизация: За кабинетите и магазините към рехабилитационния и спортно развлекателен център е предвидена климатизация с централна термопомпена система тип VRF с вътрешни тела за високостенен монтаж и четирипътни касети. За фитнеса е предвидена климатизация с моносплит термопомпена система с вътрешни тела тип четирипътна касета. За жилищните апартаменти е предвидена мултисплит термопомпена система с вътрешни тела за високостенен монтаж.

Вентилация: За подземните паркинги са предвидени работни смукателни вентилации и вентилационни системи за отвеждане на дима и топлината (ВСОДТ). За пожарните предверия на подземните паркинги са предвидени вентилационни системи за надналягане. За стълбищните клетки на частта на вход 2, 3 и 4 с надземна височина над 28 м са предвидени вентилационни системи за надналягане. За асансьорните шахти на частта на вход 2, 3 и 4 с надземна височина над 28 м са предвидени вентилационни системи за надналягане. За техническите и избени помещения са предвидени индивидуални смукателни вентилации. За басейна е предвидена общообменна вентилация с изсушителна вентилационна камера. За магазините, кабинетите и съблекалните към рехабилитационния и спортно развлекателен център е предвидена общообменна вентилация с енергоспестяваща вентилационна камера. За фитнес и съблекалните към него е предвидена общообменна вентилация с енергоспестяваща вентилационна камера. За санитарните помещения в общите части на сградата са предвидени индивидуални смукателни вентилации. За санитарните помещения към жилищните апартаменти е предвидена смукателна вентилация с прекъснато вентилиране. За кухненските части на жилищните апартаменти е предвидена местна смукателна вентилация за отвеждане на миризми и пари отделени при готвене.

Топлата вода за битови нужди в сградата е осигурена от конвенционален бойлер с ел. нагревател.

Пожарна и аварийна безопасност: Изолационни материали, изграждащи ограждащите елементи на сградата, са с клас по реакция на огън А1 (негорими продукти, които нямат принос за развитието на неконтролируемо горене) и А2 (негорими продукти, с изключително ограничен принос за развитието на неконтролируемо горене). Положените изолационни материали с по-нисък клас по реакция на огън от А2, са защитени от положените върху тях мазилки, замазки и гипсокартонни плочи. Пожарната безопасност на топлоизолационните материали е гарантирана при спазване на монтажните схеми на ограждащите конструктивни елементи на сградата. Сградата ще се изпълни с топлоизолация (по фасади и покриви), в съответствие с изискванията на чл. 330 от Наредба №13-1971 за безопасност при пожар - клас по реакция на огън А1 с каменна или минерална вата.

Шумоизолация на строителната конструкция: С предвидената в настоящия проект топлинна изолация се постигат изискванията за шумоизолираност на ограждащите строителни конструкции на сградата.

Изисквания към влаганите материали: При изграждането на строителните конструкции на сградата да се спазва настоящия инвестиционен проект и да се влагат строителни продукти (материали, изделия) предвидени в настоящия технически проект и отговарящи на действащите в Република България нормативни актове за проектиране, изпълнение, контрол и приемане на строежите, като се осигуряват здравословни и безопасни условия на труд.

При изграждането на строителните конструкции на сградата да се изпълнят точно предписанията на фирмите производители, описани в инструкциите за монтаж, прикрепени към паспорта на съответните строителни материали.

Електрозахранването на имота ще се осъществи от съществуващата електроразпределителна мрежа в района.

Водоснабдяването ще се извършва от съществуващ водопровод, след проектиране и изграждане на сградно водопроводно отклонение. Съществуващия водомерен възел за имота ще се премахне, тъй като не покрива бъдещите необходими водни количества. За целта след влизане в сградата, на ниво -3.60 е оразмерен и проектиран един нов общ арматурен и водомерен възел.

За басейните в имота ще се използва минерална вода от съществуващ сондаж № Р-106х „Варна“. Захранването с минерална вода на обекта ще се осъществи от съществуващо водопроводно отклонение, не се предвижда изграждане на ново.

Формираните отпадъчни води ще се отвеждат към канализационната мрежа на града, след проектиране и изграждане на сградно канализационно отклонение.

Реализирането на ИП не е свързано с необходимост от изграждане на нови пътища - ще се използва съществуващата пътна инфраструктура граничеща с имота. Автомобилният достъп до паркоместата в имота се осигурява от север.

Територията, предмет на ИП, не попада в границите на защитени територии (ЗТ) по смисъла на *Закона за защитените територии*, не попада и в границите на защитени зони (ЗЗ) от мрежата “Натура 2000”. Най-близко разположената ЗЗ е BG0000191 „Варненско-Белославско езеро” за опазване на дивите птици, определена съгласно чл. 6, ал. 1, т. 3 и 4 от ЗБР и обявена със Заповед № РД-128/10.02.2012 г. на министъра на околната среда и водите.

ИП попада в обхвата на чл. 2, ал. 1, т. 1 от Наредба за ОС, и подлежи на процедура по оценка за съвместимост по реда на чл. 31, ал. 4 във връзка с ал. 1 от ЗБР.

Съгласно становище на Регионална здравна инспекция (РЗИ) – Варна (изх. № 10-238-1/11.08.2022 г.) реализацията на ИП няма да окаже негативно въздействие върху

