



# РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

## МИНИСТЕРСТВО НА ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ

### РЕГИОНАЛНА ИНСПЕКЦИЯ ПО ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ – ВАРНА

#### РЕШЕНИЕ № ВА - ...../ПР/2024 г.

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

На основание чл. 93, ал. 1, т. 1 и т. 2, 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 получено становище на Регионална здравна инспекция (РЗИ) – Варна

#### РЕШИХ

да не се извършва оценка на въздействието върху околната среда на инвестиционно предложение за „Изграждане на нова сграда с търговски площи и жилищна част“ в поземлен имот с идентификатор 10135.4508.129, вид територия Урбанизирана, НТП Обществен селищен парк, градина, площ 5900 кв. м, по КККР на гр. Варна, общ. Варна, свързано с изработване на ПУП-ПРЗ за изменение на УПИ XVIII-31021 „за парк“ (ПИ с идентификатор 10135.4508.129), кв. 7 по Паркоустройствен и регулационен план на Паркова зона за обществено обслужване, Район „Вл. Варненчик“, 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: "ГРАНД ГЕПАРД" ЕООД

със седалище и адрес на управление: обл. Варна, общ. Варна, гр. Варна, бул. „Владислав Варненчик“ № 314

#### Кратко описание на инвестиционното предложение /ИП/:

Заявеното ИП е за изграждане на нова сграда с търговски площи и жилищна част в поземлен имот с идентификатор 10135.4508.129, вид територия Урбанизирана, НТП Обществен селищен парк, градина, площ 5900 кв. м, по КККР на гр. Варна, общ. Варна, свързано с изработване на ПУП-ПРЗ за изменение на УПИ XVIII-31021 „за парк“ (ПИ с идентификатор 10135.4508.129), кв. 7 по Паркоустройствен и регулационен план на Паркова зона за обществено обслужване, Район „Вл. Варненчик“, гр. Варна.

Осъществяването на инвестиционното намерение е свързано с изработване на подробен устройствен план по реда на *Закона за устройство на територията /ЗУТ/*.

Със Заповед № 432/15.09.2023 г. на зам. кмета на Община Варна е допуснато изработване на проект за Подробен устройствен план – План за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) за изменение на УПИ XVIII-31021 „за парк“ (ПИ с идентификатор



ISO 9001:2015

Certificate No: BG/1398Q/1411

9000, гр. Варна, ул. "Ян Палах" №4

Тел: (+35952) 678 887, Факс: (+35952) 634 593,

e-mail: [riosv-vn@riosv-varna.bg](mailto:riosv-vn@riosv-varna.bg), [www.riosv-varna.bg](http://www.riosv-varna.bg)



10135.4508.129), кв. 7 по Паркоустройствен и регулационен план с указан начин на застрояване на Паркова зона за обществено обслужване, Район „Вл. Варненчик“, гр. Варна.

В предвидената за изграждане нова сграда ще има търговски площи – магазини, офиси, складове и жилищна част – апартаменти, студия, мезонети, паркоместа и гаражи.

В търговските площи ще се предлагат продукти произведени от фирмата - кюфари, чанти и кожени аксесоари, както и други аксесоари и стоки свързани с тях. Тези магазини ще бъдат разположени на първия и втория етаж. На втория етаж ще са и офис помещенията. Останалите етажи ще са жилищни.

ИП има връзка с издадено Решение № 24-ПР/2006 г. за преценяване на необходимостта от извършване на ОВОС, на директора на РИОСВ-Варна, с характер „да не се извършва ОВОС“ на ИП за изграждане на „Шоурум – търговски комплекс“ в имот № 031021, с площ от 5.901 дка, местност „Мешели тепе“, кв. „Вл. Варненчик“, гр. Варна.

Реализирането на ИП не е свързано с необходимост от изграждане на нови пътища – ще се използва съществуващата пътна инфраструктура граничеща с имота.

Захранването на обекта с питейна вода е от водопроводната мрежа на град Варна, за което има сключен договор с „В и К Варна“ ООД.

Електрозахранването е трифазно с присъединена мощност, за което има сключен договор.

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 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., изм. и доп. със Заповед № РД-647/19.07.2024 г. (ДВ бр.69/2024 г.) на министъра на околната среда и водите.

ИП, попадат 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.

*Заявеното ИП е разширение/изменение на ИП, което попада в 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 и т. 2 от същия закон подлежи на преценяване на необходимостта от извършване на оценка на въздействието върху околната среда (ОВОС).*

## МОТИВИ:

*1. Характеристики на предлаганото строителство, дейности и технологии: размер, засегната площ, параметри, мащабност, обем, производителност, обхват, оформление на инвестиционното предложение в неговата цялост, взаимовръзка и кумулиране с други съществуващи и/или одобрени инвестиционни предложения, използване на природни ресурси, земните недра, почвите, водите и на биологичното разнообразие, генериране на отпадъци, замърсяване и вредно въздействие, риск от големи аварии и/или бедствия, които са свързани с инвестиционното предложение, включително причинени от изменението на климата, в съответствие с научните познания, рисковете за човешкото здраве поради неблагоприятно въздействие върху факторите на жизнената среда*

1. Инвестиционното предложение е за изграждане на нова сграда с търговски площи и жилищна част в поземлен имот с идентификатор 10135.4508.129, вид територия Урбанизирана, НТП Обществен селищен парк, градина, площ 5900 кв. м, по КККР на гр. Варна, общ. Варна, свързано с изработване на ПУП-ПРЗ за изменение на УПИ XVIII-31021 „за парк“ (ПИ с идентификатор 10135.4508.129), кв. 7 по Паркоустройствен и регулационен план на Паркова зона за обществено обслужване, Район „Вл. Варненчик“, гр. Варна. В предвидената за изграждане нова сграда ще има търговски площи – магазини, офиси, складове и жилищна част – апартаменти, студия,

мезонети, паркоместа и гаражи. Строителството ще 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.

2. Със Заповед № 432/15.09.2023 г. на зам. кмета на Община Варна е допуснато изработване на проект за Подробен устройствен план – План за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) за изменение на УПИ XVIII-31021 „за парк“ (ПИ с идентификатор 10135.4508.129), кв. 7 по Паркоустройствен и регулационен план с указан начин на застрояване на Паркова зона за обществено обслужване, Район „Вл. Варненчик“, гр. Варна.
3. ИП има връзка с издадено Решение № 24-ПР/2006 г. за преценяване на необходимостта от извършване на ОВОС, на директора на РИОСВ-Варна, с характер „да не се извършва ОВОС“ на ИП за изграждане на „Шоурум – търговски комплекс“ в имот № 031021, с площ от 5.901 дка, местност „Мешели тепе“, кв. „Вл. Варненчик“, гр. Варна.
4. Към настоящия момент в гр. Варна и землището му има и други процедури, одобрени и реализирани инвестиционни намерения. Спецификата и мащаба на ИП не предполагат кумулиране с описаните инвестиционни намерения.
5. Реализацията и експлоатацията на настоящото 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.
6. Обектът ще се снабди с необходимото количество вода от водопроводната мрежа на населеното място. Отпадъчните води ще се заустват в съществуващата канализационна система. Площадковите и дъждовни води ще се отвеждат в съществуваща дъждовна канализация в съседна към имота улица.
7. ИП не противоречи на нормативната база по управление на отпадъците, те ще бъдат третираны съгласно организацията на управление на тези отпадъци в Община Варна. При реализацията на ИП ще се генерират предимно смесени строителни отпадъци. Земните маси от горния почвен слой богат на хумус / където е възможно/, ще бъдат запазени и след приключване на строителството ще бъдат използвани за обратна засипка и за озеленяване. Излишните земни маси, които ще създадат изкопните работи и генерираните строителни отпадъци ще бъдат транспортирани до място, определено от общината. Общото количество строителни отпадъци ще бъде около 5000 м<sup>3</sup> и ще се прецизира с Плана за управление на строителните отпадъци (ПУСО), съгласуван с Община Варна. Смесените битови отпадъци ще се събират в контейнери. По време на експлоатацията ще се формират различни отпадъци, свързани с характера на извършваните дейности. Основно това ще са битови отпадъци и малки количества строителни отпадъци при извършване на ремонтни дейности.
8. Съгласно становище на Регионална здравна инспекция (РЗИ) – Варна (изх. № 10-224-1/09.10.2024 г.) реализацията на ИП няма да окаже негативно въздействие върху човешкото здраве, при спазване изискванията на чл. 16 (1) от Закона за защита от шума в околната среда (ДВ, бр. 74/2005 г.) по време на строителството.

9. Реализирането на инвестиционното предложение няма да доведе до съществени неблагоприятни изменения в компонентите на околната среда и в условията на живот в района.

*II. 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: съществуващо и одобрено земеползване, относителното изобилие, достъпност, качество и възстановителна способност на природните богатства (включително почва, земни недра, вода и биологично разнообразие) в района и неговите подпочвени пластове, абсорбционен капацитет на природната среда, като се вземат предвид: мочурища, крайречни области, речни устия; крайбрежни зони и морска околна среда; планински и горски райони; защитени със закон територии; засегнати елементи от Националната екологична мрежа; територии, свързани с инвестиционното предложение, в които нормите за качество на околната среда са нарушени или се смята, че съществува такава вероятност; гъстонаселени райони; ландшафт и обекти с историческа, културна или археологическа стойност; територии и/или зони и обекти със специфичен санитарен статут или подлежащи на здравна защита.*

1. Инвестиционното предложение ще се реализира в поземлен имот с идентификатор 10135.4508.129, вид територия Урбанизирана, НТП Обществен селищен парк, градина, площ 5900 кв. м, по КККР на гр. Варна, общ. Варна. За територията предмет на ИП е изработен ПУП-ПРЗ за изменение на УПИ XVIII-31021 „за парк“ (ПИ с идентификатор 10135.4508.129), кв. 7 по Паркоустройствен и регулационен план на Паркова зона за обществено обслужване, Район „Вл. Варненчик“, гр. Варна. С ПУП-ПРЗ се променя само отреждането на имота, а именно: УПИ XVIII-129 "за обществено обслужващи дейности, складове, търговия, жилищно строителство и озеленяване". Одобрената улична регулация, не се променя. Обектът ще се реализира върху вече урбанизирана територия следователно няма да доведе до нарушаване в баланса на земеделска производителност за района.
2. Всички дейности ще се осъществяват единствено и само в границите на отредената площадка. Не се налага ползването на допълнителни площи.
3. При реализация на инвестиционното предложение не се очакват негативни въздействия върху качеството и регенеративната способност на използваните природни ресурси.
4. Инвестиционното предложение не съдържа обекти или мероприятия, които да доведат до поява на нови, значими по количество замърсители в разглежданата територия.
5. В представената информация от възложителя няма данни за засягане на защитени територии, археологически, архитектурни и други обекти, обявени за недвижими паметници на културата.
6. Територията, предмет на ИП, не попада в границите на защитени зони по чл. 1, ал. 2 от Наредба за ОС, но 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.

След преглед на представената документация и на основание чл. 40, ал. 3 от *Наредбата за ОС*, въз основа на критериите по чл. 16 от същата, предлагам преценката за вероятната степен на отрицателно въздействие на ИП върху най-близката защитена зона - ЗЗ за опазване на дивите птици BG0000191 „Варненско – Белославско езеро“, обявена със Заповед № РД № 128/10.02.2012г. /обн. ДВ, бр. 22/2012г./ и изменена със Заповед № РД-647/19.07.2024 г. (обн. ДВ, бр. 69/2024 г.) на министъра на околната среда и водите да е, че ИП **няма вероятност да окаже значително отрицателно въздействие върху целите и предмета на опазване в зоната**, поради следните мотиви:

6.1 Територията, предмет на ИП не попада в границите на защитени територии. Най-близо е разположена защитена местност „Казашко“ и защитена местност „Мочурището“- на около 1,8 км по права линия, северно от имота.

6.2 С реализацията на предвидените с ИП дейности не се засягат планински местности, както и влажни зони. Най-близката планинска местност – Камчийска планина, е на разстояние около 26км, а най-близката влажна зона – Варненско-Белославски езерен комплекс е на около 1,9 км по права линия.

6.3 Имайки предвид, че територията предмет на ИП отстои на разстояние 1,8 км по права линия от защитената зона, и се намира в строителните и регулационни граници на населеното място няма вероятност от значително въздействие върху степента на съхранение на засегнати местообитания/видове съгласно СДФ за защитената зона, тъй като:

- Не се очаква загуба на площ от дадено местообитание спрямо площта на местообитанието в защитената зона, в съответния биогеографски регион или в мрежата като цяло - територията е извън ЗЗ;

- Не се очаква безпокойство или прогонване на видове, сблъсък и смърт на индивиди, предмет на опазване в ЗЗ, тъй като територията е антропогенно повлияна от близостта на населеното място, което предполага, че евентуално тяхно присъствие би имало случаен характер;

- Територията предмет на ИП е антропогенно повлияна и не е от жизненоважно значение като гнездово местообитание за видовете птици, които се опазват в ЗЗ, т. като по-голяма част от същите са водолюбиви птици, които използват като места за гнездене и укрытие предимно тръстиковите масиви;

- С реализацията на предвидените с ИП дейности не се очаква фрагментация на местообитания на видове птици, предмет на опазване в зоната, тъй като с реализацията му не се засягат морски и крайбрежни морски територии, предвид което не се нарушава непрекъснатостта им;

- Възможно е над територията да прелитат реещи се и други мигриращи птици, но обикновено те преминават на голяма височина – над максимално допустимата височина на застрояване на имота. Предвидените параметри на застрояване за имота не са предпоставка за създаване на бариера, включително разкъсване на биокоридорни връзки., сблъсък или смърт на индивиди.

6.4 Предвид гореизложеното, с реализацията на ИП не се: възпрепятства или забавя постигането на напредък по целите на опазване на ЗЗ; намалява площта или качеството на ключови местообитания на видове, които се срещат в ЗЗ; намалява популацията на видовете, чието присъствие в зоната е значително; обезпокояват видове животни, вкл. и птици, предмет на опазване в ЗЗ, което може да засегне числеността или плътността на популацията или баланса между видовете; изместват видове, чието присъствие в ЗЗ е значително и по този начин да намали площта на разпространение на тези видове в зоната; разпокъсват местообитания на видовете; установява загуба или намаляване на ключови характеристики, природни процеси или ресурси, които са от съществено значение за поддържането или възстановяването на съответните видове в ЗЗ; нарушават факторите, които помагат за запазването на благоприятния статус на ЗЗ или които са необходими за възстановяването им и до постигане на благоприятен статус в рамките на зоните; нарушава баланса, разпространението и плътността на видовете, които са показатели за благоприятния статус за ЗЗ.

6.5 В землището на населеното място има и други ИП/ППП, - за жилищно строителство, шоурумове, складово-производствени дейности и др., съвместно с които настоящото ИП няма да окаже отрицателно кумулативно въздействие върху популации и местообитания на видове, предмет на опазване в зоната, тъй като характера на предвидените с ИП дейности, не предполага въздействия като:

намаляване на водните ресурси, генериране на химически емисии, вибрации, замърсяване на атмосферния въздух и др., които могат да засегнат структурата и функциите на най-близо разположената защитена зона.

*III. Типа и характеристиките на потенциалното въздействие върху околната среда, като се вземат предвид вероятните значителни последици за околната среда във връзка с критериите по т. 1 и 2 по отношение на въздействието на инвестиционното предложение върху елементите по чл. 95, ал. 4, предвид: степента и пространствения обхват на въздействието (като географски район и брой на населението, които е вероятно да бъдат засегнати); естеството на въздействието; трансграничния характер на въздействието; интензивността и комплексността на въздействието; вероятността за въздействие; очакваното настъпване, продължителността, честотата и обратимостта на въздействието; комбинирането с въздействия на други съществуващи и/или одобрени инвестиционни предложения; възможността за ефективно намаляване на въздействията.*

1. Въздействието ще бъде пряко, отрицателно и временно по отношение на компонент „атмосферен въздух“ за терена на инвестиционното предложение по време на строителния период. По време на експлоатацията не се очаква значително въздействие.
2. По отношение на фактор „отпадъци“ ще има отрицателно, пряко и краткотрайно въздействие по време на строителните работи. Отпадъците, образувани на територията на ИП, ще се третират съобразно нормативните изисквания на ЗУО.
3. По отношение на компонент „почви“ не се очаква отрицателно въздействие или замърсяване на почвите по време на строителството и експлоатацията на ИП.
4. По отношение на „вредни физични фактори“ се очаква краткотрайно, пряко и отрицателно въздействие на шум по време на строителството. Шумът през строителния етап ще има ограничен териториален, непродължителен времеви обхват, който няма да доведе до трайни неблагоприятни промени в акустичната обстановка на околната среда в района на ИП. По време на експлоатация на обектите не се очаква отрицателно влияние върху околната среда.
5. По време на строителството и експлоатация на ИП не се очаква значително отрицателно въздействие, вкл. с кумулативен ефект, върху качеството на атмосферния въздух, водите, почвата, биоразнообразието и ландшафта и шумово замърсяване на околната среда.
6. Всички дейности по време на строителството и експлоатация ще се осъществяват в границите на предвидената за реализация територия. Няма да се използват методи на строителство и материали, които да окажат неблагоприятно въздействие върху околната среда.
7. Въздействието по време на експлоатация е допустимо, пряко, постоянно, локално, без кумулативен ефект.
8. От здравно-хигиенна гледна точка не се очаква възникване на риск за човешкото здраве в резултат от реализацията на инвестиционното предложение.
9. Реализацията на инвестиционното предложение не предполага трансгранично въздействие, поради естеството на дейността и местоположението на площадката спрямо границите на Република България.

#### *IV. Обществения интерес към инвестиционното предложение*

1. Съгласно изискванията на чл. 4, ал. 2 от *Наредбата за условията и реда за извършване на оценка на въздействието върху околната среда* (изм. - ДВ, бр. 31 от 2019 г., в сила от 12.04.2019 г.), РИОСВ Варна предоставя на кмета на Община Варна и кмета на Район „Владислав Варненчик“, община Варна, с изх. № 26-00-

8824/A4/01.02.2024 г., уведомлението за инвестиционно предложение за обявяване на интернет страницата си, или на общественодостъпно място.

2. Предвид разпоредбата на чл. 6, ал. 9, ал. 1 от Наредбата за ОВОС, е публикувано съобщение на 24.09.2024 г. на интернет страницата на РИОСВ-Варна за осигурен обществен достъп до информацията по Приложение № 2 от същата наредба за изразяване на становища от заинтересованите лица относно реализацията на настоящото ИП. Съставен е протокол за публикуване на съобщението от 24.09.2024г., че информацията по Приложение № 2 от Наредбата за ОВОС, за ИП е публикувана на интернет страницата на РИОСВ-Варна, считано от 25.09.2024 г. В резултат на 14-дневния достъп до информацията няма постъпили становища/възражения/мнения от заинтересовани лица/организации.
3. В изпълнение на изискванията на чл. 6, ал. 9, т. 2 от Наредбата за ОВОС, РИОСВ-Варна предоставя на кмета на Община Варна и кмета на Район „Владислав Варненчик“, община Варна, с изх. № 26-00-8824/A9/25.09.2024 г., копие от искането и информацията по Приложение № 2 към чл. 6, ал. 1 от същата наредба, за осигуряване на обществен достъп до информацията за най-малко 14 дни, като поставят съобщение на интернет страницата си и/или по друг начин за достъпа до информацията и за изразяване на становища от заинтересуваните лица.
4. Във връзка с изискванията на чл. 6, ал. 10, т. 2 от Наредбата за ОВОС, съгласно отговор на директора на дирекция „Екология и опазване на околната среда“ при Община Варна, с Рег. № РД24003225ВН\_004ВН от 14.10.2024 г. и отговор на кмета на Район „Владислав Варненчик“, общ. Варна, с Рег. № ЕО-ВЛ-001222ВЛ\_001ВЛ от 14.10.2024г., в регламентирания срок няма възражения и постъпили становища срещу реализацията на ИП от заинтересовани лица/организации.
5. До изготвяне на настоящото решение в РИОСВ-Варна, няма данни за устно изразени и/или постъпили мотивирани, писмени възражения срещу реализацията на ИП.

*Настоящото решение не отменя задълженията на възложителя за изпълнение на изискванията на Закона за опазване на околната среда и други специални закони и подзаконовни нормативни актове и не може да служи като основание за отпадане на отговорността съгласно действащата нормативна уредба.*

*На основание чл. 93, ал. 7 от ЗООС при промяна на възложителя, на параметрите на инвестиционното предложение или на някое от обстоятелствата, при които е било издадено решение за преценяване на необходимостта от ОВОС, възложителят или новият възложител уведомява своевременно компетентния орган по околна среда.*

*На основание чл. 93, ал. 8 от ЗООС решението губи правно действие, ако в срок 5 години от датата на издаването му не е започнало осъществяването на инвестиционното предложение, което се установява с проверка на контролните органи по околната среда.*

*Решението може да бъде обжалвано по реда на Административнопроцесуалния кодекс чрез Директора на РИОСВ-Варна пред Министъра на околната среда и водите и Административен съд Варна в 14-дневен срок от съобщаването му.*

Дата:.....3.0.10.....2024

**инж. ХРИСТИНА ГЕНОВА**  
Директор дирекция ПД

За Директор на РИОСВ – Варна  
Съгласно Заповед № 30/15.02.2023 г.  
на директора на РИОСВ-Варна

