



**РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**  
**МИНИСТЕРСТВО НА ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ**

РЕГИОНАЛНА ИНСПЕКЦИЯ ПО ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ – ВАРНА

**РЕШЕНИЕ № ВА - .....<sup>155</sup> /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 писмена документация 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 „Изграждане на сграда със смесено предназначение“ в УПИ XVIII-620, кв. 83, идентичен с ПИ 10135.1506.620, урбанизирана територия, с площ 1175 кв.м, НТП „Ниско застрояване (до 10 m)“, район „Одесос“, 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: „БГ ЕСТЕЙТ“ АД**

*Адрес и седалище на управление: гр. Варна ул. „Ген. Колев“ № 92, ет. 3, офис 1*

**Кратко описание на инвестиционното предложение:**

ИП предвижда изграждането на сграда със смесено предназначение в УПИ XVIII-620, кв. 83, идентичен с ПИ 10135.1506.620, урбанизирана територия, с площ 1175 кв.м, НТП „Ниско застрояване (до 10 m)“, район „Одесос“, гр. Варна, с възложител „БГ ЕСТЕЙТ“ АД.

ИП ще се реализира в рамките на зона с преобладаващ социален характер в гр. Варна. Имотът попада в зона определена като „Зп“ (Устройствена зона на градски паркове и градини за широко обществено ползване), съгласно предвижданията на Общия устройствен план на Община Варна.

В ПИ 10135.1506.620, район „Одесос“, гр. Варна съществува сграда, притежаваща статут на единична архитектурно-строителна недвижима културна ценност. Проектът предвижда изграждане на апартаментен хотел по ул. „Цариброд“ № 10, гр. Варна, който ще запази характера и стила на съществуващата сграда, чрез реставрация на фасадите към двете улици и изграждане на нова застроявка, съобразена с членението и отворите на



ISO 9001:2015

Certificate No: BG/1398Q/1411

9000, гр. Варна, ул. „Ян Палах“ №4  
Тел: (+35952) 678 848, Факс: (+35952) 634 593,  
e-mail: riosv-vn@riosv-varna.bg, www.riosv-varna.bg



оригиналната сграда.

Предвиждат се два етапа на строителство:

Първи етап се отнася до реставрационно-консервационните и строителни работи в югоизточната част на парцела по сградата НКЦ, с главен подход от ул. „Цариброд“ 10, на кота  $\pm 0,00$ . Проектът в тази част предвижда изграждането на ресторант и апартаментен хотел. Предвидено е да бъдат запазени автентичните фасади на сградата към ул. „Цариброд“ и ул. „Охрид“, гр. Варна, без да се събарят.

Втори етап се отнася до строителните работи в останалата част на имота, с вход от ул. „Софроний Врачански“, гр. Варна на кота +2,40 и кота +5,44. В тази част проектът съчетава експозиционна, офисна и жилищна част. Главният подход към експозиционните пространства ще се осъществява от полуниво на кота +2,40. Подходът към офисната и жилищната част ще се намира в северната част на имота на кота +5,44. Проектът е съобразен с разкритите археологически структури- част от Късноантична баня „Одесос“ като я експонира, консервира и социализира.

Проектът запазва всички абсолютни коти във височина по фасадите и се съобразява с теренните коти по границите на имота съгласно геодезията. Контурът на приземния етаж е съобразен с откритите археологически структури. Всички подземни етажи предвидени в ПУП за УПИ XV11-620 за сграда със смесено предназначение, кв.83,7-и мр., гр. Варна отпадат поради изискването за експониране на археологическите находки.

С реализацията на ИП е предвидена експозиционна зала, която е решена на няколко нива и представлява обществено-културно пространство, състоящо се от амфитеатър с 216 бр. места и 4 бр. места за хора с увреждания. Осъществени са връзки със сградата на кота +2,75, кота  $\pm 0,00$  и кота +5,44.

За имота предмет на ИП е одобрен ПУП-ПРЗ и РУП, влязъл в сила със Заповед № Г-239/01.07.2015г. ПУП предвижда обединяването на УПИ XXIII-408 (имотът на НКЦ) и УПИ I-тр.п. в общ УПИ XVIII-620 „за сграда със смесено предназначение“. Предвидено е свързано застрояване с неограничени показатели по отношение плътност, кинт и височина на застрояване. Предвижда се фасадата на сградата с идентификатор 10135.1506.620.1, декларирана като НКЦ, да се запази като материална субстанция и да се надстрои с един етаж.

През строителния период ще се използват стандартни строителни материали. Строителните отпадъци ще бъдат извозвани до депо посочено от Община Варна. В периода на експлоатация ще бъдат използвани електроенергия и вода. Електроснабдяването на имота ще бъде осигурено от съществуваща електроразпределителна мрежа. Водоснабдяването ще бъде осъществено от съществуваща улична смесена канализация ф200Б, след проектиране и изграждане на сградно канализационно отклонение /СКО/. Отвеждането на битово-фекалните отпадъчни води ще бъде осъществено към съществуващ битов колектор ф500, след проектиране на изместване на съществуваща стоманобетонна канализация и изграждането на канализационно отклонение. Не се налага промяна в транспортната инфраструктура.

Територията, предмет на ИП, не попада в границите на защитени зони по чл. 1, ал. 2 от наредба за ОС, но ИП, което ще се реализира в нея, попада в обхвата на чл. 2, ал. 1, т. 1 от същата, и подлежи на процедура по оценка за съвместимостта му с предмета и целите на опазване на защитените зони 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, преценката за вероятната степен на отрицателно въздействие на ИП върху най-близката защитена за опазване на дивите птици BG0000191 „Варненско-Белославско езеро“, обявена със Заповед № РД-128/10.02.2012г. /обн. ДВ, бр. 22/2012г./ и изменена и допълнена със Заповед № РД-647/19.07.2024г. (обн. ДВ, бр. 69/2024 г.) на министъра на околната среда и водите, е, че ИП няма вероятност да окаже значително отрицателно въздействие върху предмета и целите на опазване в защитената зона.

Съгласно становище на Регионална здравна инспекция (РЗИ) –Варна с изх. № 10-276-1/26.11.2024г. при реализацията на ИП няма вероятност да окаже неблагоприятно

въздействие върху жизнената среда и здравето на хората, при поставените в становището условия. /приложение/

Със становище с изх. № СТ-84-60/16.02.2024г. Министерство на културата съгласува инвестиционен проект за обект: „Сграда със смесено предназначение“ в УПИ XVIII- 620, кв. 83 по плана на 7-ми микрорайон, район „Одесос“, гр. Варна, ул. „Цариброд“ № 10 с части: Архитектурна (с Архитектурно заснемане на сграда - НКЦ), Проект за реставрация, експониране и социализация (с Археологическо заснемане на късноантична баня и сгради), Конструктивна, Геодезическа, Геотехническа; фаза: Технически проект (ТП).

*Така заявеното ИП попада в обхвата на точка 10, буква „б“ от Приложение № 2 към чл. 93, ал. 1, т. 1 и т. 2 на ЗООС (ДВ, бр. 81/2019 г.) на ЗООС и същото подлежи на преценяване на необходимостта от извършване на оценка на въздействието върху околната среда (ОВОС). ИП подлежи и на процедура по оценка за съвместимостта по реда на чл. 31, ал. 4 във връзка с ал. 1 от ЗБР.*

### **МОТИВИ:**

*I. 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. Инвестиционно предложение ще се реализира в УПИ XVIII-620, кв. 83, идентичен с ПИ 10135.1506.620, район „Одесос“, гр. Варна.
2. Реализацията на ИП не е свързана с използването на значителни количества природни ресурси.
3. Инвестиционното предложение няма да окаже въздействие върху повърхностните и подземните води както по време на строителство, така и в експлоатационния период както и върху режима и качеството на повърхностните и подземните води.
4. ИП не противоречи на нормативната база по управление на отпадъците. Строителните отпадъци ще бъдат третирани съобразно изискванията на ЗУО.
5. Инвестиционното предложение няма да окаже отрицателно влияние върху човешкото здраве, свързано със създаване на дискомфорт, промяна на изгледните характеристики на ландшафта, както и риск от инциденти.
6. РЗИ–Варна преценява, че ИП няма вероятност да окаже негативно въздействие върху хората и тяхното здраве по време на експлоатация на обекта.
7. В близост до територията, предмет на ИП, няма други предприятия и обекти, райони и строежи, които кумулативно могат да бъдат източник или да увеличат риска или последствията от голяма авария.

*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, абсорбиционен 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 регулационните граници на гр. Варна.
2. Всички дейности по време на експлоатацията ще се осъществят в границите на предвидената за реализация територия.
3. При реализация на инвестиционното предложение не се очакват негативни въздействия върху качеството и регенеративната способност на използваните природни ресурси.
4. В представената информация няма данни за засягане на райони с неблагоприятни инженерно геоложки условия (свлачища, срутища и др.), райони с открит карст.
5. 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, преценката за вероятната степен на отрицателно въздействие на ИП върху най-близката защитена за опазване на дивите птици BG0000191 „Варненско-Белославско езеро”, е, че ИП няма вероятност да окаже значително отрицателно въздействие върху предмета и целите на опазване в защитената зона, поради следите мотиви:

5.1. Територията, предмет на ИП не попада в границите на защитени територии. Най-близо е разположена защитена местност „Казашко“ и защитена местност „Мочурището“ - на около 1,2 км по права линия, северно от имота.

5.2. 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 24 км, а най-близката влажна зона – Варненско-Белославски езерен комплекс е на около 4,0 км по права линия.

5.3. Предвид, че територията предмет на ИП отстои на разстояние 1,2 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 водолюбивы птици, които използват като места за гнездене и укритие 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.

5.4. 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.

5.5. 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. Замърсяването на атмосферния въздух през строителния период ще бъде краткосрочно в локален мащаб, разпределено във времето за реализация на ИП. Въздействие по време на експлоатация - не се очаква атмосферно замърсяване и надвишаване на нормите в обхвата на населеното място.
2. Не се очаква кумулативен ефект с други съществуващи и/или одобрени инвестиционни предложения.
3. Отпадъците, образувани на територията на ИП, ще се третират съобразно нормативните изисквания на ЗУО.
4. По отношение на „вредни физични фактори“ не се очаква отрицателно въздействие върху околната среда.
5. По време 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. Въздействието по време на експлоатация е допустимо, пряко, постоянно, локално, без кумулативен ефект.
7. От здравно-хигиенна гледна точка не се очаква възникване на риск за човешкото здраве в резултат от реализацията на инвестиционното предложение.
8. 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 ОВОС, РИОСВ Варна предоставя на кмета на Община Варна и кмета на район „Одесос“, общ. Варна с изх. № 26-00-

7200/A2/11.10.2024г. уведомлението за инвестиционно предложение за обявяване на интернет страницата си, или на общественодостъпно място.

2. Предвид разпоредбата на чл. 4, ал. 2 от Наредбата за ОВОС, е публикувано съобщение на интернет страницата на РИОСВ-Варна за осигурен обществен достъп до информацията по уведомлението относно реализацията на настоящото ИП. Съставен е протокол за публикуване на съобщението от 09.10.2024г., че информацията по уведомлението за ИП е публикувана на интернет страницата на РИОСВ-Варна, считано от 10.10.2024г. В резултат на 14-дневния достъп до информацията няма постъпили становища/възражения/мнения от заинтересовани лица/организации.

3. Съгласно разпоредбата на чл. 6, ал. 9, т. 1 от Наредбата за ОВОС, е публикувано съобщение на 15.11.2024г. 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 15.11.2024г., включително и протокол, качен на информационното табло в администрацията на 15.11.2024г. за информиране на заинтересованите лица, че информацията по Приложение 2 от Наредбата за ОВОС, за ИП е публикувана на интернет страницата на РИОСВ-Варна, считано от 18.11.2024г. В резултат на 14-дневния достъп до информацията няма постъпили становища/възражения/мнения от заинтересовани лица/организации.

4. Във връзка с изискванията на чл. 6, ал. 9, т. 2 от Наредбата за ОВОС, с изх. № 26-00-7200/A7/19.11.2024г., РИОСВ-Варна предоставя на кмета на Община Варна и кмета на район „Одесос“, общ. Варна 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 за изразяване на становища от заинтересуваните лица.

5. Във връзка с изискванията на чл. 6, ал. 10, т. 2 от Наредбата за ОВОС, съгласно отговор на директор дирекция „Екология и опазване на околната среда“ при Община Варна с изх. № РД24027270ВН\_005ВН/11.12.2024г. и кмета на район „Одесос“, общ. Варна, с изх. № ЕООС24001533ОД\_001ОД/06.12.2024г. в регламентирания срок няма възражения и постъпили становища срещу реализацията на ИП от заинтересовани лица/организации.

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.*

16. 12. 2024

Дата:

**ЕРДЖАН СЕБАЙТИН**  
Директор на РИОСВ – Варна