



**РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**  
**МИНИСТЕРСТВО НА ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ**  
РЕГИОНАЛНА ИНСПЕКЦИЯ ПО ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ – ВАРНА

**РЕШЕНИЕ № ВА - .....119 /ПР/2025 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) – Добрич

**РЕШИХ**

**да не се извършва** оценка на въздействието върху околната среда на инвестиционно предложение за „Изграждане на търговски комплекс“ в УПИ XXIV-163, кв. 21, идентичен с ПИ 02508.69.163, урбанизирана територия, с площ 13,477 дка, НТП „За търговски обект, комплекс“, гр. Балчик, обл. Добрич, 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: „ЦБА-ДОБРИЧ“ ООД  
Адреси и седалище на управление: гр. Добрич, ул. „Панайот Хитов“ № 34*

**Кратко описание на инвестиционното предложение:**

ИП предвижда изграждане на търговски комплекс в УПИ XXIV-163, кв. 21, идентичен с ПИ 02508.69.163, урбанизирана територия, с площ 13,477 дка, НТП „За търговски обект, комплекс“, гр. Балчик, обл. Добрич, с възложител „ЦБА-ДОБРИЧ“ ООД.



9000, гр. Варна, ул. "Ян Палах" №4  
Тел: (+35952) 678 848, 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)



В имота предмет на ИП съществуваща търговска сграда с обща площ 1 077,3 кв.м, в която функционира магазин за бързооборотна търговия с хранителни и нехранителни стоки. Настоящото ИП предвижда изграждането на три нови търговски сгради, с обща площ 5 627,72 кв.м, представляващи блокове 1, 2 и 3. Новите сгради ще бъдат с площ, както следва:

- блок 1 - 1922,92 кв. м.;
- блок 2 - 1812,47 кв. м.;
- блок 3 - 1892,33 кв. м.

Трите нови сгради ще бъдат изградени от сглобяеми стоманобетонни вертикални елементи, като покривът ще е със стоманена конструкция. Обемът им ще е функционално разделен на 13 бр. магазина, всеки от които ще разполага със самостоятелен вход за клиенти и самостоятелен вход-изход за зареждане. Магазините ще са разделени на две основни функционални зони - търговска и обслужваща. В план сградите ще образуват П-образна фигура.

Проектните сгради ще са едноетажни, ниско застрояване с максимална височина до 7,00 м от средната кота на прилежащия терен. Към всяка сграда е предвиден 1 бр. WC с отделни помещения за инвалиди, жени и мъже. В рамките на обекта са предвидени бетонов комплектен трансформаторен пост - разположен в източната част на имота, паркинг със 111 бр. паркоместа и стойки за 70 бр. велосипеда.

Магазините ще са разделени на две основни функционални зони:

- Търговска зона - търговските зони ще заемат основната част от магазините. Ще са достъпни за клиенти от главния вход на всеки магазин и ще са в пряка връзка с останалите зони;
- Обслужваща зона - обслужващите зони ще се състоят от необходимите помещения за персонал към всеки магазин, а именно склад, съблекалня, стая за почивка, санитарен възел и помещение за управител/офис.

През строителния период ще бъдат използвани стандартни строителни материали. Строителните отпадъци ще бъдат третираны съгласно изискванията на ЗУО и извозвани до депо посочено от Община Балчик. Излишните изкопни земни маси ще бъдат използвани за вертикална планировка на имота.

В периода на експлоатация ще бъдат използвани ел. енергия и вода. Битовите отпадъци ще бъдат извозвани съгласно схема за сметосъбиране на Община Балчик. Водоснабдяването ще бъде осъществено от съществуващ водопровод. Електроснабдяването ще се осъществи от съществуваща електроразпределителна мрежа. Битово-фекалните отпадъчни води ще се отвеждат към съществуваща канализационна система. ИП не 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-близко разположената защитена зона-33 за опазване на дивите птици BG0002097 „Белите скали”, определена съгласно чл. 6, ал. 1, т. 3 и т. 4 от Закона за биологичното разнообразие /ЗБР/, обявена със Заповед № РД-353/03.05.2012г. (обн. ДВ, бр. 37/2012 г.), изм. и доп. със Заповед № РД- 816/12.12.2017 г. (обн. ДВ, бр. 100/15.12.2017 г.) на министъра на околната среда и водите, е, че реализацията на ИП няма вероятност да окаже значително отрицателно въздействие върху предмета и целите на опазване в защитената зона.

Съгласно становище на Регионална здравна инспекция (РЗИ) –Добрич с изх. № 10-69-1/10.06.2025г. при реализацията на ИП няма вероятност да окаже неблагоприятно въздействие върху жизнената среда и здравето на хората, при поставените в становището условия. /приложение/

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 също 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 регулационните граници на гр. Балчик.
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–Добрич 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 последициите 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. Балчик.
2. Всички дейности по време на експлоатацията ще се осъществяват 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 археологически, архитектурни и други обекти, обявени за недвижими паметници на културата, 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-близко разположената защитена зона - ЗЗ за опазване на дивите птици BG0002097 „Белите скали”, определена съгласно чл. 6, ал. 1, т. 3 и т. 4 от Закона за биологичното разнообразие /ЗБР/, обявена със Заповед № РД-353/03.05.2012г. (обн. ДВ, бр. 37/2012 г.), изм. и доп. със Заповед № РД- 816/12.12.2017 г. (обн. ДВ, бр. 100/15.12.2017 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, поради следите мотиви:

5.1. Територията, предмет на ИП, е извън границите на горечитираната защитена зона – на около 0,37 км по права линия.

5.2. Местоположението на ИП, е извън границите на защитени територии, като най-близко разположената е Защитена местност „Ароматна матиола“ - на около 5,14 км по права линия.

5.3. С реализацията на ИП не се засягат планински и горски местности, както и влажни зони. Най-близката планинска местност – Камчийска планина, е на разстояние около 72 км, а най-близката влажна зона – Черно море, е на около 2,45 км от територията, предмет на ИП.

5.4. Предвид характера на ИП и факта, че територията е урбанизирана, и не попада в защитената зона, с реализацията на ИП:

- няма вероятност да бъдат засегнати пряко местообитания на видове, предмет на опазване в ЗЗ BG0002097 „Белите скали”;
- да се окаже косвено влияние, включително и кумулативно, върху местообитания на видове, предмет на опазване в ЗЗ BG0002097 „Белите скали”, както по отношение на евентуални процентни загуби, така и по отношение на кохерентността между зоните;
- няма да се окаже значително безпокойство върху видове птици, предмет на опазване в ЗЗ BG0002097 „Белите скали”;
- не се очаква генериране на емисии и отпадъци във вид и количества, които да окажат значително отрицателно въздействие върху местообитания на видове, предмет на опазване в ЗЗ G0002097 „Белите скали”.
- дейностите предвидени с ИП не създават предпоставка за фрагментация на местообитания на видове или популации на видовете птици, предмет на опазване в защитената зона.

5.5. ПИ се намира в територия предназначена „За търговски обект, комплекс“ - урбанизираната територия, в регулацията на населеното място, където има постоянно присъствие на хора, шум, светлина и др. активната урбанизация и въздействията върху околната среда от човешката дейност, в обособената зона, са отдавна налични и няма да има нови по вид и характер въздействия, поради което вероятността да се срещат местообитания на видове птици е минимален. 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. Единични екземпляри от видове, предмет на опазване в ЗЗ, може да се наблюдават инцидентно в градска среда. С оглед гореизложеното и отдалечеността на имота от границите на ЗЗ, не се очаква безпокойство, което води до преки или косвени щети върху характеристиките или възможностите за възпроизводство на популациите на видовете птици, предмет на опазване в защитената зона.

5.6. В Община Балчик има други ИП/ППП предимно, свързани с реализиране на жилищно строителство, обществено-обслужващи дейности, създаване на трайни насаждения, изграждане на ветрогенератори и др. в и извън границите на ЗЗ. Няма вероятност да бъдат генерирани вредни емисии и отпадъци във форма и количество, които да окажат отрицателно въздействие върху околната среда. В тази връзка, дейностите може да се кумулират с други ИП/ППП със сходен характер, предимно свързани със застрояване на жилищни сгради и сгради за обществено обслужване, но предвид, че имотът е урбанизирана и антропогенно повлияна територия, както и че същият се намира в урбанизираната територия на гр. Балчик, където присъствието на хора и антропогенното въздействие са отдавна налични не се очаква с дейностите предвидени с ИП да допринесе за значително увеличаване на кумулативното въздействие съвместно с други ИП/ППП. Предвид това и гореизложените мотиви, ИП няма да окаже значително отрицателно въздействие върху защитената зона, при взаимодействие с процедураните ИП/ППП, предвид факта, че същото не е предпоставка за отрицателно въздействие върху защитената зона и не допринася за значително увеличаване на кумулативния ефект по отношение на засегнатата площ, генериране на шум, фрагментация, генериране на емисии и отпадъци, използване на природни ресурси и др., които да засегнат структурата и функциите на защитената зона.

5.7. Предвид гореизложеното не се очаква отрицателно въздействие върху природозащитните цели на ЗЗ, свързани с: опазване и поддържане на местообитанията на видове птици, предмет на опазване в ЗЗ, за постигане на тяхното благоприятно природозащитно състояние; възстановяване на местообитания на видовете птици, за които е необходимо подобряване на природозащитното им състояние, т. като: не се възпрепятства или забавя постигането на напредък по целите на опазване на ЗЗ; намалява площта или качеството на природните типове местообитания или местообитания на видове, които се срещат в ЗЗ; намалява популацията на видовете, чието присъствие в ЗЗ е значително; доведе до обезпокояване, което може да засегне числеността или плътността на популацията или баланса между видовете; причини изместване на видове, чието присъствие в ЗЗ е значително и по този начин да намали площта на разпространение на тези видове в ЗЗ; доведе до разпокъсване на местообитанията или местообитания на видовете; доведе до загуба или намаляване на ключови характеристики, природни процеси или ресурси, които са от съществено значение за поддържането или възстановяването на съответните местообитания или видове в ЗЗ; да наруши факторите, които помагат за запазването на благоприятния статус на ЗЗ или които са необходими за възстановяването им до постигане на благоприятен статус в рамките на ЗЗ; да наруши баланса, разпространението и плътност на видовете, които са показатели за благоприятния статус за ЗЗ.

*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 третираат съобразно нормативните изисквания на ЗУО.
4. По отношение на „вредни физични фактори“ не се очаква отрицателно въздействие върху околната среда.
5. По време на 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 Балчик с изх. № 26-00-1995/А2/17.03.2025г. 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 14.03.2025г., че информацията по уведомлението за ИП е публикувана на интернет страницата на РИОСВ-Варна, считано от 17.03.2025г. 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 03.06.2025г. 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 03.06.2025г. за ИП е публикувана на интернет страницата на РИОСВ-Варна, считано от 04.06.2025г. 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. № 26-00-1995/А6/04.06.2025г., РИОСВ-Варна предоставя на кмета на Община Балчик 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 кмета на Община Балчик с изх. № 25-БЧ-0559-001/25.06.2025г. 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-Добрич в 14-дневен срок от съобщаването му.*

27.06.2025

Дата:

**ЕРДЖАН СЕБАЙТИН**

Директор на РИОСВ – Варна

