



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ

РЕГИОНАЛНА ИНСПЕКЦИЯ ПО ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ – ВАРНА

РЕШЕНИЕ № ВА -/ПР/2025 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 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 до 6 броя жилищни сгради“ в поземлен имот с идентификатор 53120.105.55 (стар номер 105055), вид територия Урбанизирана, НТП Незастроен имот за жилищни нужди, площ 3610 кв. м, по КККР на с. Оброчище, общ. Балчик, 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: "МАША КРАСС" ООД

със седалище и адрес на управление: обл. Варна, общ. Варна, гр. Варна, ул. „Владимир Райчев“ №57

Кратко описание на инвестиционното предложение /ИП/:

Заявеното ИП е за изграждане на до 6 броя жилищни сгради в поземлен имот с идентификатор 53120.105.55 (стар номер 105055), вид територия Урбанизирана, НТП Незастроен имот за жилищни нужди, площ 3610 кв. м, по КККР на с. Оброчище, общ. Балчик.

За територията предмет на ИП има одобрен, със Заповед № 935/11.08.2005 г. на кмета на Община Балчик, Подробен устройствен план – План за застрояване.

Предвиждат се 2 типа проекти, с РЗП между 200 и 350 м², до два етажа за всички сгради. Оформянето на терена ще е съобразено с избора на тип сграда от бъдещия собственик и възможностите за запазване на максимален брой от съществуващите дърветата. Двата типа проектни сгради съдържат мезонетен тип апартаменти, които са като редови къщи, но с обща калканна стена и които, поради спецификата на формата на имота, са развити стъпаловидно в план. Всяка от „къщите“ разполага с едно полуподземно ниво и два надземни етажа.



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, www.riosv-varna.bg



Типовете „къщи“ има леки вариации в зависимост от мястото в редицата и в имота.

Към всяка сграда се предвиждат по 2-3 паркоместа, алейна мрежа от естествен камък или бетонови тротоарни плочи. Основната част от двора ще бъде озеленена с подходящи за района растителни видове.

Възможно е присъединяването към водопроводната мрежа, след включване чрез водопроводно отклонение към съществуващ водопровод.

Площадковите и дъждовни води ще се отвеждат в съществуваща дъждовна канализация в съседна към имота улица.

Битово-фекалните и отпадъчни води ще се отвеждат към градска канализационна мрежа, след изграждане на канализационна мрежа в територията им.

Електрозахранването ще се осъществи от съществуващата електропреносна мрежа, чрез изграждане на подземен електропровод, в съответствие със съгласувана схема на ел. захранване за района.

Цялата инженерна инфраструктура (Ел. и ВиК) ще бъдат изградени подземно.

Не се предвижда изграждане на нова или промяна на съществуваща пътна инфраструктура. До имота има достъп по съществуващи път.

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 BG0002061 „Балчик“ за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-130/10.02.2012 г. (обн. ДВ, бр. 23/2012 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.

Заявеното ИП попада в обхвата на точка 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 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 до 6 броя жилищни сгради в поземлен имот с идентификатор 53120.105.55 (стар номер 105055), вид територия Урбанизирана, НТП Незастроен имот за жилищни нужди, площ 3610 кв. м, по КККР на с. Оброчище, общ. Балчик. Сградите ще бъдат изградени с класическа монолитна, стоманобетонна конструкция. Предвиждат се 2 типа проекти, с РЗП между 200 и 350 м², до два етажа за всички сгради. Строителството ще се извърши на база одобрен план за безопасност и здраве, включващ и мерки за опазване на

околната среда. Не се предвижда извършване на опасни дейности и такива, създаващи риск за състоянието на околната среда.

2. Реализацията на ИП не противоречи и е в съответствие с действащите устройствени планове за региона. За територията предмет на ИП има одобрен, със Заповед № 935/11.08.2005 г. на кмета на Община Балчик, Подробен устройствен план – План за застрояване.
3. Към настоящия момент в с. Оброчище, общ. Балчик има и други процедури, одобрени и реализирани инвестиционни намерения. Спецификата и мащаба на ИП не предполагат кумулиране с описаните инвестиционни намерения.
4. 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: 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. По време на експлоатацията ще се използват електроенергия и вода.
5. ИП не противоречи на нормативната база по управление на отпадъците, те ще бъдат третираны съгласно организацията на управление на тези отпадъци в общината. При реализацията на ИП ще се генерират предимно смесени строителни отпадъци. Общото количество строителни отпадъци ще се прецизира с Плана за управление на строителните отпадъци (ПУСО). Земните маси от горния почвен слой богат на хумус, 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 депото посочено от общинската администрация. При експлоатацията на сградите се очаква да се генерират основно смесени битови отпадъци. За тяхното събиране, третиране и обезвреждане ще се включат в системата за сметосъбиране на общината. Реализирането на инвестиционното предложение не води до генериране на опасни отпадъци.
6. Съгласно становище, с изх. № 10-81-1/14.07.2025 г., Регионална здравна инспекция (РЗИ) – Добрич преценява, че представената информация във връзка с реализиране на инвестиционното предложение съдържа факти и данни, които дават основание да се направи заключение, че същото няма вероятност да окаже неблагоприятно въздействие върху жизнената среда и здравето на хората, при следните условия: недопускане на вредности в прилежащата зона над допустимите здравни норми; в случай, че водоснабдяването на имота е от собствен водоизточник, подаваната от него вода трябва да отговаря на изискванията на Наредба 9/2001 г. за качеството на водата, предназначена за питейно-битови цели и същият следва да бъде вписан в публичния регистър на обекти с обществено предназначение, поддържан от РЗИ-Добрич, като възложителят спазва изискванията на чл. 36, ал. 1 от Закона за здравето (ДВ бр. 70/2004 г.); до изграждането на централна канализационна мрежа и включване на обекта в нея, отпадните води да се събират в изгребна водоопълтна яма; спазване на забраните и ограниченията, за извършване на дейности, които могат да доведат до пряко и непряко отвеждане на опасни и вредни вещества в подземните води, съгласно Наредба № 3 за условията и реда за проучване, проектиране, утвърждаване и експлоатация на санитарно-охранителните зони

около водоизточниците и съоръженията за питейно-битово водоснабдяване и около водоизточниците на минерални води, използвани за лечебни, профилактични, питейни и хигиенни нужди (ДВ бр. 88/2000 г.). В случай, че ИП се експлоатира като обект с обществено предназначение (места за настаняване – самостоятелни стаи, вили, къщи, бунгала и др.), инвеститорът следва да спазва изискванията на чл. 36, ал. 1 от Закона за здравето.

7. Реализирането на инвестиционното предложение няма да доведе до съществени неблагоприятни изменения в компонентите на околната среда и в условията на живот в района.
8. Инвестиционното предложение не създава риск от аварии и бедствия. Осъществяването на инвестиционното предложение не предвижда извършването на дейности и изграждането на съоръжения, които могат да доведат до инциденти, застрашаващи околната среда и човешкото здраве.

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 поземлен имот с идентификатор 53120.105.55 (стар номер 105055), вид територия Урбанизирана, НТП Незастроен имот за жилищни нужди, площ 3610 кв. м, по КККР на с. Оброчище, общ. Балчик. За територията предмет на ИП има одобрен, със Заповед № 935/11.08.2005 г. на кмета на Община Балчик, Подробен устройствен план – План за застрояване.
2. Всички дейности по време на строителството ще се осъществяват единствено и само в границите на описаната територия. Не се налага ползването на допълнителни площи от съседни имоти за дейности по време на строителството.
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. Горепосаното ИП попада в обхвата на чл. 2, ал. 1, т. 1 от Наредбата за ОС, и подлежи на процедура по оценка за съвместимост по реда на чл. 31, ал. 4 във връзка с ал. 1 от ЗБР.

Територията, предмет на ИП, не попада в границите на защитени територии и защитени зони. Най-близко разположената защитена зона е на около 260 м – ЗЗ за опазване на дивите птици BG0002061 „Балчик”, определена съгласно чл. 6, ал. 1, т. 3 и 4 от Закона за биологичното разнообразие /ЗБР/, обявена със Заповед № РД-130/10.02.2012 г. на министъра на околната среда и водите.

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 ЗЗ BG0002061 „Балчик”, е, че ИП **няма вероятност да окаже значително отрицателно въздействие** върху предмета на опазване в защитената зона, поради следните мотиви:

6.1 Територията, предмет на ИП не попада в границите на защитени зони от екологичната мрежа НАТУРА 2000 - отстои на 260 м от най-близко разположената защитена зона BG0002061 „Балчик”.

6.2 Територията, предмет на ИП не попада в границите на защитени територии, съгласно Закона за защитените територии - отстои на около 2,2 км по права линия от най-близката защитена територия- ЗМ „Блатно кокиче”.

6.3 С реализацията на ИП не се засягат планински местности, както и влажни зони. Най-близката планинска местност – Камчийска планина, е на разстояние около 48 км, а най-близката влажна зона – Черно море е на около 350 метра по права линия.

6.4 Предвид местоположението на територията и характера на ИП, няма вероятност от значително въздействие върху степента на съхранение на местообитания/видове съгласно СДФ за ЗЗ, тъй като:

- Територията, предмет на ИП, не засяга характеристики на ландшафта, които свързват защитени зони по НАТУРА 2000, не възпрепятства движението на видовете, не нарушава непрекъснатостта на горски, водни и крайбрежни екосистеми, поради което няма да доведе до фрагментация на популации и местообитания на видове, предмет на опазване в ЗЗ.

- Територията, предмет на ИП е антропогенно повлияна. Същата не е подходяща за спиране и почивка на големи ята от мигриращи птици, поради което не се очаква безпокойство на видове и/или прогонване на местообитания на индивиди. Територията, предмет на ИП не е от жизненоважно значение, като местообитание за видовете, които се опазват в ЗЗ. Предвид това, не се очакват преки или косвени въздействия върху размера, характеристиките или възможностите за възпроизводство на популациите на видове, предмет на опазване в ЗЗ.

- 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.

6.5 В землището на населеното място има процедиран и други ИП/ППП предимно за: жилищно и курортно строителство, магазини, водовземни съоръжения 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-близко разположената защитена

зона

6.6 Няма вероятност от въздействие върху природозащитните цели на защитената зона, предвид гореизложеното и факта, че с предвидените дейности в ИП не се:

- възпрепятства или забавя постигането на напредък по целите на опазване на ЗЗ;
- намалява площта или качеството на типове природни местообитания и местообитания на видове, които се срещат в ЗЗ;
- намалява популацията на видовете, чието присъствие в ЗЗ е значително;
- причинява обезпокояване, което да засегне числеността или плътността на популацията или баланса между видовете;
- причинява изместване на видове, чието присъствие в ЗЗ е значително и по този начин да намали площта на разпространение на тези видове в ЗЗ;
- очаква разпокъсване на типове природни местообитания или на местообитания на видовете птици, предмет на опазване в зоната;
- очаква да доведе до загуба или намаляване на ключови характеристики, природни процеси или ресурси, които са от съществено значение за поддържането или възстановяването на съответните местообитания и видове птици в ЗЗ;
- предполага да се нарушат 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;
- наруши баланса, разпространението и плътността на видовете, които са показатели за благоприятния статус на 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. 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 сградите не се очаква отрицателно влияние върху околната среда.
5. Не се предвижда водовземане за питейни, промишлени и други нужди от повърхностни и подземни води и не се предвижда изграждане на нови съоръжения за водовземане.
 6. 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.
 7. 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.
 8. Въздействието по време на експлоатация е допустимо, пряко, постоянно, локално, без кумулативен ефект.
 9. От здравно-хигиенна гледна точка не се очаква възникване на риск за човешкото здраве в резултат от реализацията на инвестиционното предложение.
 10. 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 Балчик и кмета на с. Оброчище, общ. Балчик, с изх. № 26-00-4483/A2/13.06.2025 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 03.07.2025 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 03.07.2025г., включително и протокол, окачен на информационното табло в администрацията на 03.07.2025 г. 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 04.07.2025 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 Балчик и кмета на с. Оброчище, общ. Балчик, с изх. № 26-00-4483/A8/04.07.2025 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 кмета на Община Балчик, с рег. № 25-БЧ-06647_001 от 28.07.2025 г. и кмета на с. Оброчище, общ. Балчик, с изх. № РД-02-11-45/21.07.2025 г., 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 подзаконови 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: **04. 08. 2025**

ЕРДЖАН СЕБАЙТИН
Директор на РИОСВ – Варна

