



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ

РЕГИОНАЛНА ИНСПЕКЦИЯ ПО ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ – ВАРНА

РЕШЕНИЕ № ВА -¹⁶⁷ /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 получени становища на Регионална здравна инспекция (РЗИ) – Добрич

РЕШИХ

да не се извършва оценка на въздействието върху околната среда на инвестиционно предложение за „Промяна на инвестиционните намерения съгласно чл. 154 от ЗУТ и промяна предназначението на търговски обект № 7 в кинокомплекс с четири зали находящ се в търговска сграда“ в УПИ Х-517, 228 „за обществено обслужване“, с площ 11650 кв.м, кв. 70, по плана на жк. „Балик-Йовково“-Юг, гр. Добрич, 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

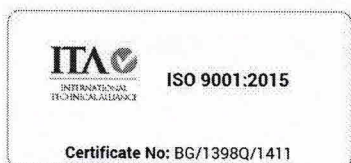
Възложител: „РИТЕЙЛ ПАРК ДОБРИЧ“ ЕООД

Адрес и седалище на управление: гр. Добрич, бул. „Добруджа“ № 4

Кратко описание на инвестиционното предложение:

ИП предвижда промяна на инвестиционните намерения съгласно чл. 154 от ЗУТ и промяна предназначението на търговски обект № 7 в кинокомплекс с четири зали находящ се в търговска сграда в УПИ Х-517, 228 „за обществено обслужване“, с площ 11650 кв.м, кв. 70, по плана на жк. „Балик-Йовково“-Юг, гр. Добрич, обл. Добрич, с възложител „РИТЕЙЛ ПАРК ДОБРИЧ“ ЕООД.

С ИП се предвижда изграждане на кинокомплекс с 4 бр. киносалона, със 146 места и



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



допълнителни 4 места за зрители в инвалидни колички, касов възел и щанд за пуканки, офис и обслужващи помещения.

Кинокомплексът ще съдържа следните основни функционални и планировъчни групи:

- Каси за билети и пуканки с прилежащ склад и офис, разположени на кота +4.30;
- Приемно фоайе и изходен коридор, разположени на кота +4.30;
- Разпределителна зона - кулоар на кота +4.75;
- 4 бр. кинозали: 1 зала с 52бр. места, 1 зала с 32бр. места, 2 зали с 31бр. места;
- Обслужващи помещения - стаи за разполагане и поддръжка на прожекционно оборудване и стаи за почивка на персонала.

Киното ще бъде разположено в обема на съществуваща сграда. Преградните стени ще се изпълняват от негорими материали по система Knauf за леки преградни стени. Ограждащите стени на кинозалоните ще бъдат изпълнени също по система Knauf, със звукоизолиращи акустични стени. Повърхността на стените към кинозалите ще е допълнително обработена с пана за акустична корекция. Окачените тавани в залите ще се изпълняват с акустични пана 60 x 60, с видима шина, черни. В коридорите и част от служебните помещения ще се изпълнява растерен, окачен таван с обикновени пана или окачен таван от гипсокартон. Подовият пакет в кинозалите ще е 8 см. Ще се използва шлайфана армирана бетонова настилка върху минерална вата, върху които ще се полага мокет. Настилната ще бъде прекъсната с ивица XPS при входовете/изходите на залите. Амфитеатралните подиуми ще се монтират след изпълнението на стените и представляват дървени елементи, обшити с плоскости от шперплат, които не са конструктивни елементи по смисъла на ЗУТ и са част от обзавеждането. Настилките на пода ще се изпълнят от мокет. Вратите на кинозалите ще бъдат със специални шумоизолационни характеристики (45-50 dB), с падащ праг, самозатварящи се, с минимална широчина 1.00 м и механизъм за фиксиране в пода. Екраните са проектирани според задание на възложителя, като прожекционните и зрителни лъчи са изследвани за постигане на максимален комфорт за зрителите и качество на изображението. Предвидено е разстояние зад екраните за монтаж на носещата им конструкция и тонколониите. Към страничните и задекранната стена е предвидена обработка с пана за акустична корекция. С цел ограничаване на шума към търговските площи на долния етаж, по пода в кинозалите ще бъде положена минерална вата - подовият пакет ще е 80 mm, като за добра звукоизолация е предвиден 40mm слой минерална вата с плътност 135 kg/t³ под армирана циментова замазка. Конструкцията на трибуните ще се монтира върху подовия пакет и ще представлява лека структура от малогабаритни дървени елементи, обшити с плоскости от шперплат. Всички завършващи подови повърхности ще са покрити с мокет. В кинозалите е предвиден акустичен окачен таван Escophon Sombra A.

Обектът ще разполага с 148 бр. паркоместа за посетители. В имота са предвидени 15 бр. паркоместа за хора в неравностойно положение. Предвидени са на две места по 12 бр. велосипедни паркоместа.

През строителния период ще бъдат използвани стандартни строителни материали. Строителните отпадъци ще бъдат третирани съгласно изискванията на ЗУО. Излишните изкопни земни маси ще бъдат използвани за вертикална планировка и озеленяване. В периода на експлоатация ще бъде използвана ел. енергия и вода. Елекроснабдяването ще бъде осъществено посредством съществуваща електроразпределителна мрежа в района. Водоснабдяването ще бъде осъществено посредством съществуващ водопровод. Битово-фекалните отпадъчни води ще постъпват в съществуваща канализационна система.

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.

Територията, предмет на ИП, не попада в границите на защитени територии и защитени зони. Най-близко разположената защитена зона е защитена зона за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна BG0000107 „Суха река”, определена съгласно чл. 6, ал. 1, т. 1 и т. 2 от ЗБР и обявена със Заповед № РД-989/10.12.2020г. 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 защитена зона BG0000107 „Суха река”, е, че ИП няма вероятност да окаже значително отрицателно въздействие върху целите и предмета на опазване в зоната.

Съгласно становище на Регионална здравна инспекция (РЗИ) –Добрич с изх. № 10-97-1/18.08.2025г. 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 точка 10, буква „б“ от Приложение № 2 от ЗООС и на основание чл. 93, ал. 1, т. 1 и т. 2 от същия закон подлежи на преценяване необходимостта от извършване на 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:

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. Инвестиционно предложение ще се реализира в съществуваща търговска сграда в регулационните граници на гр. Добрич.

2. ИП има връзка със следния административен акт издаден от директора на РИОСВ-Варна:

- РЕШЕНИЕ № ВА-39/ПР/2021г. с характер „да не се извършва ОВОС“ за ИП „Изграждане на търговска сграда“ в УПИ Х-517,228 „за обществено обслужване“, с площ 11650 кв.м, кв. 70, по плана на жк. „Балик-Йовково“-Юг, гр. Добрич, обл. Добрич, с възложител „РИТЕЙЛ ПАРК ДОБРИЧ“ ЕООД.

3. Реализацията на ИП не е свързана с използването на значителни количества природни ресурси.

4. 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.

5. ИП не противоречи на нормативната база по управление на отпадъците. Строителните отпадъци ще бъдат третираны съобразно изискванията на ЗУО.
6. 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.
7. РЗИ–Добрич преценява, че ИП няма вероятност да окаже негативно въздействие върху хората и тяхното здраве по време на експлоатация на обекта.
8. 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. Добрич.
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 археологически, архитектурни и други обекти, обявени за недвижими паметници на културата, райони с неблагоприятни инженерно геоложки условия (свлячища, 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 зона за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна BG0000107 „Суха река”, обявена със Заповед № РД-989/10.12.2020г. на министъра на околната среда и водите, е, че ИП няма вероятност да окаже значително отрицателно въздействие върху предмета и целите на опазване в зоната, поради следните мотиви:

- 5.1. Територията, предмет на ИП, се намира извън границите на защитени зони от екологичната мрежа „Натура 2000“. Същата отстои на около 5,2 км от ЗЗ за опазване на дивата флора и фауна BG0000107 „Суха река”.
- 5.2. Местоположението на имота е извън границите на защитени територии. Най-близо се намира защитена местност „Орлова могила“ - на около 17,0 км по права линия; 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 64 км, а

най-близката влажна зона – Добричка река, е на около 0,6 км от територията, предмет на предложението.

5.3. Няма вероятност от въздействие върху степента на съхранение на засегнати местообитания/видове животни, предмет на опазване в защитената зона, тъй като:

- Територията, предмет на ИП, се намира извън границите на ЗЗ BG0000107 „Суха река”, в урбанизирана и антропогенно повлияна територия и не засяга типове природни местообитания, предмет на опазване на защитената зона.
- Територията, предмет на ИП, не представлява карстов ландшафт с горски и степни петна, подходящи за прилепите и някои редки степни бозайници, както и тесни дълбоки дерета обрасли с храсти и ниски горски терени с варовикови скали, важно място за съществуването на безгръбначната фауна. Същата е отдалечена на около 5,2 км от най-близката ЗЗ - намира се в строителните и регулационни граници на населеното място, поради което няма вероятност от пряко или косвено унищожаване или фрагментиране на местообитания на видове животни, предмет на опазване в защитената зона, както и безпокойство или прогонване от местообитания на видове животни, увреждане, трансформация или намаляване на площта на местообитания на видове животни, предмет на опазване в зоната.
- Характера на дейностите, предвидени с ИП не създава предпоставка за фрагментация на местообитания на видове или популации на видовете животни, предмет на опазване в защитената зона. Реализацията на ИП не предполага въздействия като: генериране на високи нива шум, 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.
- В землището на гр. Добрич има други ИП/ППП предимно, свързани с реализиране на жилищно строителство, обществено-обслужващи дейности, складово-производствени дейности, водоземни съоръжения, фотоволтаични електроцентрали и др. Настоящото ИП може да се кумулира с други ИП/ППП със сходен характер, но не се очаква реализацията на ИП да допринесе за значително увеличаване на кумулативното въздействие съвместно с други ИП/ППП, предвид факта, че същото не е предпоставка за отрицателно въздействие върху защитените зони 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 най-близко разположената ЗЗ.

5.4. Предвид гореизложеното, настоящото ИП, няма вероятност от въздействие върху природозащитните цели на опазване на защитената зона, тъй като с реализацията му 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 ЗЗ е значително; обезпокояват животински видове, 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 се намали площта на разпространение на тези видове в ЗЗ; разпокъсват местообитания на видовете, предмет на опазване в защитената зона; установява загуба или намаляване на ключови характеристики, природни процеси или ресурси, които са от съществено значение за поддържането или възстановяването на съответните видове животни в ЗЗ; нарушават

факторите, които помагат за запазването на благоприятния статус на 33 или които са необходими за възстановяването им и до постигане на благоприятен статус в рамките на 33; нарушава баланса, разпространението и плътността на видовете, които са показатели за благоприятния статус за 33.

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 град Добрич с изх. № 26-00-1255/A13/25.06.2025г. 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 24.06.2025г., че информацията по уведомлението за ИП е публикувана на интернет страницата на РИОСВ-Варна, считано от 25.06.2025г. 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 11.08.2025г. 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 11.08.2025г., включително и протокол, окачен на информационното табло в администрацията на 11.08.2025г. 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 12.08.2025г. 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. № 26-00-1255/A17/12.08.2025г., РИОСВ-Варна предоставя на кмета на Община град Добрич 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 град Добрич с изх. №32-02-183#1/03.09.2025г. 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.

Дата: 10.09.2025

инж. ХРИСТИНА ГЕНОВА
Директор дирекция ПД

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