



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ

РЕГИОНАЛНА ИНСПЕКЦИЯ ПО ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ – ВАРНА

РЕШЕНИЕ № ВА -²¹..... /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 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 два апартхотела с подземен паркинг и търговски обекти“ в УПИ I-53, 61, 62, 159, 161 и УПИ II- 66, 73, 123, кв. 6, идентични с ПИ №№ 10135.73.573 и 10135.73.574, с обща площ 10121 кв.м, НТП „За друг вид застрояване“, район „Владислав 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: „АСТРЕЙД“ ЕООД

Адрес и седалище на управление: гр. Варна, ул. „Д-р Лиляна Ставрева“ № 6

Кратко описание на инвестиционното предложение:

ИП предвижда изграждането на два апартхотела, всеки с подземен паркинг и търговски обекти в УПИ I-53, 61, 62, 159, 161 и УПИ II- 66, 73, 123, кв. 6, идентични с ПИ №№ 10135.73.573 и 10135.73.574, с обща площ 10121 кв.м, НТП „За друг вид застрояване“, район „Владислав Варненчик“, гр. Варна, с възложител „АСТРЕЙД“ ЕООД.

Предвижда се изграждането на сграда-апартхотел в УПИ I-53, 61, 62, 159, 161, кв. 6, идентичен с ПИ 10135.73.573, гр. Варна. Апартхотела ще се състои от 5 бр. отделни тела 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



9 етаж, с 2 полуподземни етаж и търговски обекти. Сградата ще е разделена на 5 входа - „А“, „Б“, „В“, „Г“ и „Д“. Във входовете ще се разполагат общо 189 бр. апартаменти, 4 бр. търговски обекта и 220 бр. паркоместа, разположени в двата полуподземни етаж и в свободното дворно пространство. Предвижда се ЗП = 2 248,51 кв.м.

В УПИ II- 66,73,123, кв. 6, идентичен с ПИ 10135.73.574 се предвижда изграждането на сграда-апартхотел с подземен паркинг и търговски обекти, свързано застроен към западната имотна граница и част от южната имотна граница. Сградата ще е на 9 етаж и с 2 полуподземни етаж. Предвижда се да бъде разделена на 4 входа - „А“, „Б“, „В“ и „Г“. Във входовете ще се разполагат общо 147 бр. апартаменти, 8 бр. търговски обекта и 205 бр. паркоместа, разположени в двата полуподземни етаж и в свободното дворно пространство. Предвижда се ЗП = 1 624,69 кв.м.

ИП ще се реализира в Смф2 зона в регулационните граници на гр. Варна и в съответствие с предвижданията па ОУП на община Варна и Правила и нормативи за прилагането му, одобрени със Заповед № РД-02-14-2200/03.09.2012г. на Министъра на РРБ и Специфични правила и нормативи към ОУП на Община Варна, одобрени със Заповед № РД-02-14-2197/03.09.2012Г. на Министъра на РРБ.

Със Заповед № Г-72/26.10.2010 г. на зам. кмета на Община Варна е одобрен ПУП-ПРЗ за ПИ 10135.73.573 и ПИ 10135.73.574 по КККР на гр. Варна, със следните устройствени показатели:

- плътност на застрояване - 70 %;
- кинт - 4.00;
- озеленена площ - 10 %.

Електроснабдяването на имота ще бъде осъществено от съществуваща електроразпределителна мрежа. Предвижда се водоснабдяването да бъде осъществено от съществуващ водопровод. Битово-фекалните отпадъчни води от обектите ще постъпват в съществуваща канализационна система. ИП не предвижда промяна в транспортната инфраструктура.

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 се използват предимно електроенергия и вода. Битовите отпадъци ще се събират разделно и ще се извозват съгласно съществуваща схема за сметосъбиране.

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 зона - ЗЗ за опазване на дивите птици ВГ 0002082 „Батова”, определена съгласно изискванията на чл. 6, ал. 1, т. 3 и т. 4 от ЗБР и обявена със Заповед № РД-129/10.02.2012г. (обн. ДВ, бр. 22/2012г.), изм. и доп. със Заповед № РД-81/287.01.2013г. (Обн. ДВ бр. 10/2013г.) и Заповед № РД-389/07.07.2016 г. (ДВ бр. 59/29.07.2016 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. № 10-310-2/30.12.2024г. 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 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 регулационните граници на 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 третираны 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 антропогенно повлияна територия и 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 BG0002082 „Батова”, 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.

Имотите, предмет на ИП, отстоят по права линия на около 2 км от най-близко разположената ЗЗ за опазване на дивите птици BG0002082 „Батова”.

5.2. Местоположението на ИП е извън границите на защитени територии. Най-близко разположената е защитена местност „Казашко“ и защитена местност „Мочурището“, които отстоят на около 2,5 км по права линия, северно от имота.

5.3. С реализацията на ИП не се засягат планински и горски местности и влажни зони, както и свързаните с тях местообитания на видове птици. Най-близката планинска местност – Камчийска планина, е на разстояние около 30 км, а най-близката влажна зона – Варненски и Белославски комплекс, е на около 3,5 км от територията, предмет на ИП.

5.4. Няма вероятност от значително въздействие върху степента на съхранение на видове и техните местообитания, предмет на опазване в ЗЗ BG0002082 „Батова”, предвид следното:

- ИП е за „Изграждане на апартхотел с подземен паркинг и търговски обекти“ в ПИ №№ 10135.73.573 и 10135.73.574, с обща площ 10121 кв.м, НТП „За друг вид застрояване“, район „Владислав Варненчик“, гр. Варна. С ИП се предвижда изграждане на апартхотел от 5 бр. отделни тела с подземен паркинг и търговски обекти в единия от имотите, а в другия - апартхотел от 4 бр. отделни тела с подземен паркинг и търговски обекти. Предвижда се обектите да бъдат присъединени към съществуващите в района ВиК и ел. мрежи. Отпадъците, генерирани по време на строителство и експлоатация ще се третират, съгласно изискванията на ЗУО и поднормативните му актове.
- Инвестиционното предложение е в съответствие с ПУП-ПРЗ, одобрен със Заповед № Г-72 от 26.10.2010 год. на зам. кмета на Община Варна, влязла в сила, считано от 11.11.2011 г. и ОУП на Община Варна.
- Територията, предмет на ИП, се намира на около 2 км от най-близко разположената защитена зона – защитена зона за опазване на дивите птици BG0002082 „Батова“.
- Територията, предмет на ИП, не попада в границите на защитени зони от екологичната мрежа Натура 2000 и не засяга елементи на ландшафта по смисъла на чл. 30 от ЗБР. ПИ с идентификатори 10135.73.573 и 10135.73.574 са урбанизирана територия, с НТП „За друг вид застрояване“ по КККР на гр. Варна се намира на около 2 км от границите на ЗЗ BG0002082 „Батова“. Имотът е в непосредствена близост до урбанизиран и антропогенно повлияни територии, включително пътна инфраструктура. Поради това реализацията на ИП не създава предпоставка за фрагментация на местообитания или популации на видовете птици, предмет на опазване в защитената зона.
- ПИ е урбанизиран и антропогенно повлиян и в непосредствена близост до урбанизиран и антропогенно повлияни територии, включително пътна инфраструктура, където има постоянно присъствие на хора, шум, светлина и др. - активната урбанизация и въздействията върху околната среда от човешката

дейност, в обособената зона за жилищно строителство, 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 активно летящи 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 ИП 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.

- Реализацията на ИП не противоречи и е в съответствие с действащите устройствени планове за региона. В близост до ЗЗ в района на настоящото ИП в землището на гр. Варна има и други процедурирани ИП/ППП, основно за инфраструктурни обекти, жилищно и курортно строителство, но тъй като територията се намира в границите на населено място /гр. Варна/, а почти всички други ИП/ППП са в границите на урбанизираните територии на гр. Варна, курортните комплекси и селищните образувания в землището, ИП няма да допринесе и не може да окаже значително отрицателно въздействие върху защитената зона, при взаимодействие с процедурираните ИП/ППП. Капацитетът, характеристиката и местоположението на разглежданото ИП не предполага значително кумулиране планове, програми и ИП на територията на град Варна със същия характер.

5.5.Предвид гореизложеното не се очаква отрицателно въздействие върху природозащитните цели на ЗЗ BG0002082 „Батова”, 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 с реализацията на ИП: 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 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 „Вл.Варненчик“ с изх. № 26-00-8738/А2/05.12.2024г. 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 04.12.2024г., че информацията по уведомлението за ИП е публикувана на интернет страницата на РИОСВ-Варна, считано от 05.12.2024г. 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 16.12.2024г. 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 16.12.2024г., включително и протокол, окачен на информационното табло в администрацията на 16.12.2024г. 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 17.12.2024г. 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. № 26-00-8738/А7/17.12.2024г., РИОСВ-Варна предоставя на кмета на Община Варна и кмета на район „Вл.Варненчик“ 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 заинтересованите лица.
5. Във връзка с изискванията на чл. 6, ал. 10, т. 2 от Наредбата за ОВОС, съгласно отговор на директор дирекция ЕООС при Община Варна с изх. № РД24032916ВН_004ВН/07.01.2025г. и кмета на район „Приморски“, общ. Варна с изх. № РД24034112ВЛ_001ВЛ/03.01.2025г. 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-Варна в 14-дневен срок от съобщаването му.

30. 01. 2025

Дата:

ЕРДЖАН СЕБАЙТИН
Директор на РИОСВ – Варна

