



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

РЕШЕНИЕ № ВА - .....<sup>89</sup> /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 жилищна сграда с курортни апартаменти и магазин за обслужваща дейност“, свързано с изработването на проект за изменение на Подробен устройствен план-план за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) в обхвата на ПИ 02508.7.179, урбанизирана територия, с площ 15333 кв.м, НТП „Ниско застрояване (до 10 m)“, гр. Балчик, с цел обособяването на УПИ-УПИ XII-179, 177 „за жилищно и курортно строителство“, с площ 2836 кв.м и регулация за УПИ XIII-179, 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: „ИНВЕСТОР 2030“ ЕООД*

*Адреси и седалище на управление: гр. Добрич, ул. „Вардар“ № 1, вх. Б, ап. 7*

**Кратко описание на инвестиционното предложение:**

ИП предвижда изграждане на жилищна сграда с курортни апартаменти и магазин за обслужваща дейност и е свързано с изработването на проект за изменение на Подробен устройствен план-план за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) в обхвата на ПИ 02508.7.179, урбанизирана територия, с площ 15333 кв.м, НТП „Ниско застрояване (до 10 m)“, гр. Балчик, с цел обособяването на УПИ XII-179, 177 „за жилищно и курортно



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)



строителство“, с площ 2836 кв.м и регулация за УПИ XIII-179, с възложител „ИНВЕСТОР 2030“ ЕООД.

Предвидената сграда ще бъде изградена в новообособен УПИ XII-179, 177 „за жилищно и курортно строителство“ и ще е масивна, монолитна с носещ стоманобетонен скелет (греди и колони) и преградни тухлени зидове. По външните фасади (върху тухлената зидария) се предвижда топлоизолация от негорима минерална вата, обработена външно по съответната фасадна система. Във функционално отношение сградата ще е на 5 етажа, с 25 бр. ваканционни апартамента и 25 бр. паркоместа в обема ѝ. В идейния проект са предвидени също така 5 бр. велосипедни места.

ИП е свързано с изработването на проект за изменение на Подробен устройствен план-план за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) в обхвата на ПИ 02508.7.179, урбанизирана територия, с площ 15333 кв.м, НТП „Ниско застрояване (до 10 m)“, гр. Балчик, с цел обособяването на УПИ-УПИ XII-179, 177 „за жилищно и курортно строителство“, с площ 2836 кв.м и регулация за УПИ XIII-179.

Изменението на ПУП-ПРЗ ще се реализира при следните устройствени показатели:

- Устройствена зона – „Ок“;
- Плътност на застрояване – 30 %;
- Кинт- до 1,2;
- Озеленяване – 50 %.

През строителния период ще бъдат използвани стандартни строителни материали. Строителните отпадъци ще бъдат третирани 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. Предвижда се подмяна на канализационно отклонение. ИП не налага промяна в транспортната инфраструктура.

На основание чл. 91, ал. 2 ЗООС е допуснато извършването само на преценка ОВОС, предвид това, че инвестиционното предложение е включено в Приложение № 2 на ЗООС и за него, се изисква и изготвянето на самостоятелен план по чл. 85, ал. 1 и 2 от същия закон.

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-ЗЗ за опазване на дивите птици BG0002061 „Балчик“, определена съгласно чл. 6, ал. 1, т. 3 и т. 4 от Закона за биологичното разнообразие /ЗБР/, обявена със Заповед № РД-130/10.02.2012 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. № 10-55-1/23.04.2025г. 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 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:

*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 новообособен УПИ 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 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 новообособен УПИ в регулационните граници на гр. Балчик.
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 (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 BG0002061 „Балчик”, определена съгласно чл. 6, ал. 1, т. 3 и т. 4 от Закона за биологичното разнообразие /ЗБР/, обявена със Заповед № РД-130/10.02.2012 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 не попада в границите на защитени зони от екологичната мрежа НАТУРА 2000 - отстои на 850 м от най-близко разположената защитена зона BG0002061 „Балчик”.

5.2. Територията, предмет на ИП не попада в границите на защитени територии, съгласно Закона за защитените територии - отстои на около 60 м по права линия от най-близката защитена територия - „Ботаническа градина-Балчик”.

5.3. С реализацията на ИП не се засягат планински местности, както и влажни зони. Най-близката планинска местност – Камчийска планина, е на разстояние около 55 км, а най-близката влажна зона – Черно море е на около 150 м по права линия.

5.4. 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 проекта, 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.

5.5. В землището на населеното място има процедирани 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

5.6. 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. 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 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. № 26-00-967/А4/28.02.2025г. 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 27.02.2025г., че информацията по уведомлението за ИП е публикувана на

интернет страницата на РИОСВ-Варна, считано от 28.02.2025г. 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 11.04.2025г. 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 11.04.2025г. за ИП е публикувана на интернет страницата на РИОСВ-Варна, считано от 14.04.2025г. 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. № 26-00-967/A10/15.04.2025г., 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 заинтересованите 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-04029\_001/08.05.2025г. 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.*

15. 05. 2025

Дата:

**ЕРДЖАН СЕБАЙТИН**  
Директор на РИОСВ – Варна