



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ

РЕГИОНАЛНА ИНСПЕКЦИЯ ПО ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ – ВАРНА

РЕШЕНИЕ № ВА - /ПР/2026 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, и получено становище от Регионална здравна инспекция (РЗИ) – Варна,

РЕШИХ

да не се извършва оценка на въздействието върху околната среда на инвестиционно предложение за "Изграждане на обществено обслужваща сграда с магазин, офиси и ателиета в УПИ-II-1575, кв. 36 с идентификатор 10135.4510.1135, с площ от 355 кв.м, по КККР на град Варна, район Владислав Варненчик, 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: „СКЛАДОВЕТЕ“ ООД, адрес: град Варна, бул. „Струга“ № 21, гр. Варна

Кратко описание на инвестиционното предложение:

Изграждане на обществено обслужваща сграда с магазин, офиси и ателиета в УПИ-II-1575, кв. 36 с идентификатор 10135.4510.1135, попадащ в град Варна, район Владислав Варненчик.

УПИ II - 1575, кв. 36 по плана на ЗПЗ, р-н "Владислав Варненчик", гр. Варна е частично застроен със складова сграда. Показатели на застрояване съгл. Одобреният ПУП-ПРЗ на имота в зона Пп: Плътност - 60%, Кинт - 2,5, минимални площи за озел. - 25% и кота корниз - < 5/< 15м. Площта на имота е 3505кв.м.

Ситуация: Имотът е с неправилна форма, с улици от изток и от запад. Съгласно одобреният ПУП-ПРЗ е предвиден за сключено застрояване по южната граница и по 3 м от



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



източна, западна и северна страна. Автомобилният достъп се осъществява и от двете улици. Проектът предвижда строеж със средна височина на обслужваща сграда, долепена до склада в имота и с калканна стена на юг. Сградата се предвижда с подземен гараж, един вход със стълбище и асансьор за достъп до надземните и подземното ново. Част от предвидените места за паркиране са открити в двора - 14 на брой, а друга част от тях са предвидени в подземния етаж на сградата. Магазинът в сградата се предвижда на две нива с допълнителен асансьор, както и подвижен ескалатор. Автомобилният достъп до подземния гараж се осигурява от вертикално подвижна платформа. Парко местата в подземното ниво на сградата са 20 на брой. Височината и етажността са съобразени с указанията в ПУП-а, както и са определени средни нива на прилежащият терен за определяне на височината на всяка фасада - 15м, вземайки се предвид слабо денивелираният терен посока север - юг и запад - изток на спускане.

Проектът съставлява сграда на 7 нива - 6 надземни и 1 и един етаж за паркинг с достъп от двора. Всички нива са свързани помежду си със стълбищна клетка и асансьор.

Вътрешно положение: Сградата разполага с 1 магазин, разположен на две нива, 10 офиса и 5 ателиета, две от които се простират на две нива. Входът на сградата е с осигурена стълбищна клетка и асансьор до всички нива! Осигурено е естествено и изкуствено осветление във всички помещения. Санитарните възли без естествено проветрение са с осигурена вентилация отвеждаща над покривната плоскост. Откритите външни пространства са обезопасени с парапети съгл. чл. 89 на Наредба 7 от ЗУТ.

ПЪРВИ и ВТОРИ ЕТАЖИ - На нивата има разположен магазин. Връзката между тях е осигурена с директен достъп от магазина посредством лентов ескалатор. Освен магазина, на нивото се намират главният вход към сградата, стълбищна клетка, асансьор и автомобилна платформа.

ТРЕТИ и ЧЕТВЪРТИ ЕТАЖИ - На нивата има разположени офиси, общ коридор, стълбищна клетка и асансьор.

ПЕТИ и ТЕРСОВИДЕН ЕТАЖИ - На нивата има разположени ателиета, общ коридор, стълбищна клетка и асансьор. Ателие 1 и Ателие 2 се простират и на двата етажа, като имат самостоятелни стълбища.

ПОДЗЕМЕН ЕТАЖ - На нивото има 20 паркоместа, автомобилна платформа, стълбищна клетка и асансьор.

Външно положение: Съгласно геодезично заснемане на съществуващият терен и прилежащите улици са определени средни нива на прилежащ терен за всяка оградаща стена изобразени в графичната част на проекта. Спазени са всички изискуеми норми за отстояния, издатини и височини на сградите съгласно ЗУТ и Наредба 7. Всички балкони са с осигурен предпазен парапет мин. 105см. Всички прозорци с подпрозоречен парапет под мин 85см са с хоризонтално членене на дограмата 90см от пода на помещението.

Завършващи пластове по фасадите: Всички външни стени и покриви са изолирани. Фасадите са измазани с декоративни мазилки изобразени в графичната част на проекта в чертежи - Цветово решение. Всички балкони са хидро и топлоизолирани и завършени с теракотни плочки. Всички плоски покриви са топло и хидроизолирани със завършващ пласт от хидроизолационна мембрана. Бордовете са топло и хидроизолирани, окожухени с ламаринена обшивка. Первазите на прозорците и тераси, балкони и лоджии са изпълнение с каменен перваз с капкоуловителен канал.

Предвиденият строеж е монолитен с традиционен начин на изграждане - стоманобетонна гредова конструкция с колони и шайби (по част СК). Оградащите зидове са тухлени, като външните задължително са 25 см дебелина, както и между жилищата и жилищата и общите части, вътре жилищните стени са 12см.

Строежът е четвърта категория съгласно чл.137, ал.1, т.4, „б“ от Закона за устройство на територията и чл.8, ал.2, т.3 от Наредба № 1 от 30 юли 2003 г. за номенклатурата на видовете строежи. Предвижда се:

Подземен гараж- ЗП 659,16 кв. м. Партер- ЗП-421,37 кв.м. Втори етаж- магазин- ЗП-421,37 кв.м. Трети етаж- кабинети и офиси- ЗП 429,07 кв. м. Четвърти етаж- кабинети и офиси- ЗП422,89 кв. м. Пети етаж-кабинети и офиси- ЗП- 384,37 кв. м. Терасовиден етаж-кабинети и офиси- ЗП206, 60 кв.м.

Не се предвиждат дейности свързани със съществено отделяне на замърсители в околната среда, производствени и обслужващи дейности, попадащи в Приложения 1 и 2 към чл.81, ал.1, т.2 на ЗООС.

Водопроводното отклонение за имота е от уличен водопровод. Образованите битово-фекални отпадъчни води се заустват в съществуващата канализационна мрежа на града, чрез канализационно отклонение.

Електрозахранването на обекта ще се извърши след съгласуване с експлоатационното дружество.

Транспортният достъп до имота е осигурен по съществуващ път с трайна настилка. Не се предвижда изграждане на нова инфраструктура.

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 BG000191 „Варненско-Белославско езеро” за опазване на дивите птици, определена съгласно чл. 6, ал. 1, т. 3 и 4 от ЗБР и обявена със Заповед №РД-128/10.02.2012 г. (обн., ДВ. бр. 22/2012 г.) с изм. и доп. на министъра на околната среда и водите. Преценката за вероятната степен на отрицателно въздействие върху защитената зона ще бъде извършена в рамките на процедурата за преценяване необходимостта от извършване на ОВОС.

Съгласно чл. 31 от ЗБР и чл. 2, ал. 1, т. 1, във връзка с чл. 4 от *Наредбата за ОС*, ИП подлежи и на преценка за вероятната степен на отрицателно въздействие върху предмета и целите на опазване на ЗЗ, чрез процедурата за преценяване необходимостта от извършване на ОВОС, по реда на ЗООС.

Инвестиционното предложение попада в обхвата на точка: 10 буква „б“ от Приложение № 2 на ЗООС и съгласно чл. 93, ал. 1, т. 1 от същия закон подлежи на преценяване на необходимостта от извършване на ОВОС.

МОТИВИ:

1. Характеристики на инвестиционното предложение: 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 по смисъла на § 1, т. 12 от допълнителните разпоредби на Закона за здравето:

1. Основният процес е свързан с изграждане на обществено обслужваща сграда, магазин и ателиета. УПИ II - 1575, кв. 36 по плана на ЗПЗ, р-н "Владислав Варненчик", гр. Варна е частично застроен със складова сграда. Показатели на застрояване съгл. Одобреният ПУП-ПРЗ на имота в зона Пп: Плътност - 60%, Кинт - 2,5, минимални площи за озел. - 25% и кота корниз - < 5/ < 15м. Площта на имота е 3505 кв.м.

2. Разположението на основните елементи на площадката ще бъде съобразено с изградената инфраструктура в района. Теренът е достатъчен за извършване на предвидените строително-монтажни дейности.

3. С реализацията на ИП не се предвижда изграждането на нова или промяна на съществуващата пътна инфраструктура.

4. В района има изградена водоснабдителна и канализационна инфраструктура. Имота ще бъде водоснабден от градската водоснабдителна мрежа.

5. Предвижда се при реализацията на застрояването да се използват традиционни строителни материали (пясък, цимент, чакъл, и др.), електроенергия, петролни горива и вода. Предвид това, че същите са от групата на изчерпаемите природни ресурси по време на строителството ще се прилага модела на устойчивото им управление. Няма да се допуска неконтролирано използване и загуба на ресурси. Там където е приложимо ще се използват заместители. Антропогенно възобновяем природен ресурс който ще се използва по време на строителството е водата. С оглед устойчивото използване на природните ресурси при проектирането са взети мерки по отношение на строителните продукти да се предлага приоритетно използване на рециклирани строителни продукти и на продукти, които съдържат екологично съвместими природни суровини и подлежат на пълно рециклиране и/или оползотворяване. В процеса на експлоатация основно ще се използват електроенергия и вода.

6. Строителни отпадъци ще се генерират основно през строителния период и ограничено количество при евентуални ремонтни работи. Те са предимно излишни земни маси и строителни остатъци. Излишните земни маси, които ще създадат изкопните работи и генерираните строителни отпадъци ще бъдат транспортирани до място, определено от кмета на общината, като ще се прецизират с Плана за управление на строителните отпадъци (ПУСО).

Смесените битови отпадъци ще се събират в контейнери, които ще бъдат поставени на определено в място. За биоразградимите отпадъци ще бъде поставен контейнер за тяхното разделно събиране и последващо третиране съгласно ЗУО. Металните отпадъци, хартиените, картонените и пластмасови опаковки ще се събират и предават за рециклиране. На този етап прогнозните количества на генерираните отпадъци през строителния период са ориентировъчни.

Експлоатационен период

По време на експлоатацията ще се формират различни отпадъци, свързани с характера на извършваните дейности. Основно това ще са малки количества битови отпадъци и малки количества строителни отпадъци при извършване на ремонтни дейности.

Битовите отпадъци ще се третират в системата за събиране и третиране на отпадъци на общината. Не се очаква да се формират опасни отпадъци.

Формираните отпадъчни води ще бъдат отведени и зауствени в изградената канализационна мрежа на гр. Варна, чрез канализационно отклонение. Атмосферните води частично ще се отвеждат към канализацията. По голямата част ще се изливат на терена. Електрозахранването на обекта ще се извърши след съгласуване с експлоатационното дружество. Транспортният достъп до имота е осигурен по съществуващия път. Не се предвижда изграждане на нова инфраструктура.

7. При спазване на нормативните изисквания в процеса на реализиране и експлоатацията на обекта, не се очаква да има замърсяване и дискомфорт на околната среда.

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; абсорбционен 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. Изграждане на обществено обслужваща сграда с магазин, офиси и ателиета в УПИ-II-1575, кв. 36 с идентификатор 10135.4510.1135, попадащ в град Варна, район Владислав Варненчик.

2. Спецификата и мащабите на ИП не предполагат оказване на негативно въздействие върху качеството и регенеративната способност на използваните природни ресурси;

3. 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, предлагам преценката за вероятната степен на отрицателно въздействие на ИП върху най-близката защитена зона - защитена зона за опазване на дивите птици BG0000191 „Варненско – Белославско езеро”, обявена със Заповед № РД № 128/10.02.2012г. /обн. ДВ, бр. 22/2012г./ и изменена със Заповед № РД-647/19.07.2024 г. (обн. ДВ, бр. 69/2024 г.), и двете на министъра на околната среда и водите, е, че реализацията на ИП няма вероятност да окаже значително отрицателно въздействие върху целите и предмета на опазване в зоната, поради следните мотиви:

3.1 Територията, предмет на ИП не попада в границите на защитени зони от екологичната мрежа „Натура 2000“. Същата се намира на около 1,07 м от най-близко разположената ЗЗ BG0000191 „Варненско-Белославско езеро”.

3.2 Територията, предмет на ИП не попада в границите на защитени зони от екологичната мрежа „Натура 2000“. Същата се намира на около 1,07 м от най-близко разположената ЗЗ BG0000191 „Варненско-Белославско езеро”.

3.3 С реализацията на ИП не се засягат планински местности, както и влажни зони. Най-близката планинска местност – Камчийска планина, е на разстояние около 27 км, а най-близката влажна зона – Варненско езеро е на около 1,2 км по права линия.

3.4 С оглед гореизложеното, отчитайки характера на ИП и местоположението на имота, с реализацията на ИП няма вероятност от значително въздействие върху степента на съхранение на местообитания и видове съгласно СДФ за защитената зона, тъй като:

- Не се очаква загуба на площ от дадено местообитание спрямо площта на местообитанието в защитената зона, в съответния биогеографски регион или в мрежата като цяло - територията е извън ЗЗ;

- Не се очаква безпокойство или прогонване на видове, сблъсък и смърт на индивиди, предмет на опазване в ЗЗ, тъй като територията е антропогенно повлияна от близостта на промишлени обекти, което предполага, че евентуално тяхно присъствие би имало случаен характер;

- Предвид факта, че територията предмет на ИП, е урбанизирана, същата не е от жизненоважно значение като гнездово местообитание за видовете птици, които се опазват в ЗЗ BG0000191 „Варненско – Белославско езеро”, т. като по-голяма част от същите са водолюбиви птици, които използват като места за гнездене и укритие предимно тръстиките масиви;

- С реализацията на ИП не се очаква фрагментация на местообитания на видове птици, предмет на опазване в зоната, тъй като с реализацията му не се засягат морски и крайбрежни морски територии, предвид което не се нарушава непрекъснатостта им;

- В близост /в същото землище/ до настоящото ИП има и други процедиранни ИП/ППП, основно свързани с производствено-складови дейности. Отчитайки местоположението на имота и характера на ИП, при реализацията му няма вероятност от отрицателно въздействие върху защитената зона по отношение на увеличаване на кумулативния ефект, съвместно с други ИП/ППП, вкл. и от същия вид в района, върху видове птици и техни местообитания, предмет на опазване в BG0000191 „Варненско-Белославско

езеро”, тъй като:

- ✓ реализацията на ИП не води до промени в интензивността на съществуващия натиск по отношение на шума формиран от урбанизираната територия;
- ✓ за бъдещата дейност не се предвижда изграждане на нова техническа инфраструктурна мрежа-районът е с вече изградена улична мрежа, ВиК мрежа и пътна мрежа;
- ✓ експлоатацията на обекта не е свързано с генериране на химически емисии и др. вредни вещества, във вид и количества, които да окажат отрицателно въздействие върху видове птици и местообитанията им, предмет на опазване в зоната.
- ✓ характерът на ИП не предполага замърсяване на въздуха с вредни вещества

3.5 Предвид описаното, с 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 птици, които се срещат в ЗЗ; намалява популацията на видовете птици, чието присъствие в ЗЗ е значително; обезпокояват видове птици, предмет на опазване в ЗЗ, което може да засегне числеността или плътността на популацията или баланса между видовете; изместват видове птици, 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 ЗЗ или които са необходими за възстановяването им и до постигане на благоприятен статус в рамките на ЗЗ; нарушава баланса, разпространението и плътността на видовете, които са показатели за благоприятния статус за ЗЗ.

III. Тип и характеристики 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. По време на експлоатацията на обекта при спазване на нормативните изисквания не се очаква отрицателно въздействие върху околната среда;

2. На основание чл. 7, ал. 2, т. 2, буква “б” от Наредбата за ОВОС е получено становище на РЗИ – Варна (писмо изх. № 10-338-1/ 08.01.2026 г.), според което от здравно-хигиенна гледна точка реализацията на ИП няма вероятност да окаже неблагоприятно въздействие върху жизнената среда и здравето на хората, при спазване на заложените в становището условия.

3. При реализацията на ИП не се очаква трансграничен характер на въздействие.

IV. Обществен интерес към инвестиционното предложение:

На основание чл. 95, ал. 1 от ЗООС, РИОСВ-Варна на 09.06.2025 г. е публикувала на интернет страницата си, съобщение за ИП за изразяване на становища от заинтересованите лица относно по-горе цитираното ИП.

РИОСВ-Варна, е предоставила на кметовете на Община Варна и р-н Вл. Варненчик на 19.12.2025 г. информацията за ИП по Приложение № 2 на *Наредбата за ОВОС*, съгласно изискванията на чл. 6, ал. 9 от същата наредба.

С писма кметовете на Община Варна и р-н Вл. Варненчик, общ. Варна са информирали РИОСВ-Варна, че в осигурения 14-дневен обществен достъп до информацията за ИП (поставено е съобщение на информационното табло в сградата на общината), няма постъпили становища/възражения или мнения от заинтересовани лица/организации.

До изготвяне на настоящото решение в РИОСВ–Варна, няма данни за проявен обществен интерес - няма устно изразени и/или постъпили, 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.

При промяна на възложителя, на параметрите на инвестиционното предложение или на някое от обстоятелствата, при които е било издадено настоящото решение, на основание чл. 93, ал. 7 от ЗООС възложителят или новият възложител трябва да уведоми своевременно РИОСВ-Варна.

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.

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:.....21. 01. 2026

ЕРДЖАН СЕБАЙТИН
Директор на РИОСВ – Варна

