



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Варна

РЕШЕНИЕ № ВА -⁴⁸..... /ПР/2022 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, получено становище на Регионална здравна инспекция (РЗИ) – Варна и резултатите от проявения обществен интерес

РЕШИХ

да не се извършва оценка на въздействието върху околната среда на инвестиционно предложение за ИП „Изграждане на бизнес сграда-офис център Platinum Tower, магазини и надземен паркинг за обществено ползване“ в УПИ III-6, кв.1, ПИ 10135.4038.34, урбанизирана територия, с площ 5779 кв.м, НТП „Нива“, местност „Капелова градина“, 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: „ЕЛЕКТРА ПРОПЪРТИС“ ЕООД

Адрес и седалище на управление: гр. Варна, бул. „Княз Борис I“ № 296, Бизнес Център „Евксиноград“, офис 302

Кратко описание на инвестиционното предложение:

С настоящото инвестиционно предложение се предвижда изграждане на бизнес сграда-офис център Platinum Tower, магазини и надземен паркинг за обществено ползване“ в УПИ III-6, кв.1, ПИ 10135.4038.34, урбанизирана територия, с площ 5779 кв.м, НТП „Нива“, местност „Капелова градина“, район „Владислав Варненчик“, гр. Варна, с възложител „ЕЛЕКТРА ПРОПЪРТИС“ ЕООД.

ИП предвижда изграждане на сграда развита на десет надземни нива и два сутерена. Капацитетът ще е 660 посетители за офиси и 210 посетители за обществената част. Сградата ще



е със стоманобетонна монолитна конструкция и за нея са предвидени търговска част - шоурумове със складове, разположени в сутерен 1 и партера и бизнес част-офис площи и конферентна зала, разположени от втория до десетия етаж.

Функционалното разпределение на сградата ще е следното:

- Сутерен 1: Първият сутерен ще е със ЗП 3600.19 кв.м на кота -3.50 м, ще включва паркинг с площ 2296.93кв.м и 71 паркоместа, технически помещения с площ 109 кв.м, администрация с площ 50кв.м и битовки към ресторант с площ 55кв.м. Вертикалните комуникации ще включват пет стълбищни клетки, четири асансьора и товарна платформа. Три от стълбищните клетки ще са разположени в подземния паркинг са с директен изход на терена. Стълбищните клетки ще са отделени от паркингите и техническите помещения чрез преддверия с метални врати, с граница на огнеустойчивост EI90. Достъпът за коли се осъществява посредством проход на нивото на терена;
- Сутерен 2: Вторият сутерен ще е със ЗП 5294.6 кв.м и на кота -7.00 м, ще включва паркинг с площ 4695.7 кв.м, 148 паркоместа и технически помещения с площ 192 кв.м. Вертикалните комуникации ще включват шест стълбищни клетки и четири асансьора. Четири от стълбищните клетки ще са с директен изход на терена. Стълбищните клетки ще са отделени от паркингите и техническите помещения чрез преддверия с метални врати с граница на огнеустойчивост EI90. Достъпът за коли ще се осъществява посредством двулентова рампа с наклон 15%, на която ще има врата с граница на пожароустойчивост EI90. За евакуация е предвидена втора еднолентова рампа с наклон 14.7%, която излиза директно извън терена;
- Партерен етаж: Партерното ниво ще е със ЗП 2457.08 кв.м на кота ± 0.00 и ще включва четири шоурумове с отделни входове и един ресторант с 76 места. Проектиран е санитарен възел с отделна тоалетна за инвалиди. Вертикалните комуникации ще включват четири стълбищни клетки, четири асансьора и товарна платформа. Две от стълбищните клетки ще обслужват високото тяло до десети етаж и ще служат за евакуация, като едната ще е метална и ще е разположена на южната фасада, а вътрешно разположената ще е с директен изход на терена. Другите две стълбищни клетки ще служат за връзка със сутерените: едната с достъп до паркингите, разположени в двата подземни етажа , а другата ще служи за евакуация и ще има директен излаз на терена.
- Втори етаж: Вторият етаж ще е със ЗП 2166.06 кв.м, разположен на кота +4.20 м и ще включва пет офиса, лоби бар, една конферентна зала и санитарен възел с отделна тоалетна за инвалиди. Ще бъде обособено атриумно пространство обединяващо първите два етажа. Вертикалните комуникации ще включват две стълбищни клетки, два асансьора и товарна платформа;
- Трети етаж: Третият етаж ще е със ЗП 1167.18 кв.м, разположен на кота +8.40 м и ще включва четири офиса, бар и санитарен възел с отделна тоалетна за инвалиди. Вертикалните комуникации ще включват две стълбищни клетки, два асансьора и товарна платформа;
- Типови етажи: кота +12.10 м; +15.80 м; +19.50 м; +23.20 м; +26.90 м; +30.60 м; +34.30 м - всички етажи ще са с различна квадратура. Типовите етажи ще включват по пет офиса и санитарен възел с отделна тоалетна за инвалиди. Вертикалните комуникации ще са с две стълбищни клетки, два асансьора и товарна платформа.

През строителния период ще бъдат използвани стандартни строителни материали, бетон и желязо. Генерираните изкопни земни 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 място, определено от общинската администрация. В периода на експлоатация ще бъдат използвани електроенергия и вода.

Водоснабдяването на обекта ще се извърши чрез съществуваща водопреносна мрежа

посредством изграждането на сградно водопроводно отклонение 0160 ПЕВП. Електрозахранването ще се извърши от високоволтов кабел, след съгласуване с действащото в района експлоатационно дружество. Битовите отпадъци ще бъдат събирани разделно и извозвани съгласно сметосъбирането в района. Битово-фекалните отпадъчни води ще постъпват в новопроектирана улична канализация с двуслойни, гофрирани полиетиленови тръби 0400. Ще се изпълни улична РШ и сградно канализационно отклонение положено върху легло от уплътнен пясък с дебелина 10 см.

Реализацията на ИП не налага промяна в транспортната инфраструктура.

Бъдещите намерения на възложителя се основават на Решение № 4983-11 по Протокол № 54/16.05.2007 г. на ОС на Община Варна, с което е одобрен ПУП-ПРЗ за зона СОО /Специфично обществено обслужване/ в обхват : автомагистрала „Хемус“, ул. „Атанас Москов“, път ГП-4, м. „Капелова градина“- район „Владислав Варненчик“, гр. Варна, при следните устройствени показатели:

- плътност на застрояване – до 50 %;
- кинт – до 2,5;
- минимална задължително озеленена площ – 20 %
- начин на застрояване- свободно (е).

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 - защитена зона за опазване на дивите птици BG0000191 „Варненско-Белославско езеро“, определена съгласно чл. 6, ал. 1, т. 3 и т. 4 от *ЗБР*, обявена със Заповед № РД- 128/10.02.2012 (обн. ДВ, бр. 22/2012 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.

Съгласно становище на Регионална здравна инспекция (РЗИ) – Варна (изх. № 10-74-1/11.03.2022г.) при реализацията на ИП няма вероятност да окаже неблагоприятно въздействие върху жизнената среда и здравето на хората. /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 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 УПИ III-6, кв.1, ПИ 10135.4038.34, местност „Капелова градина“, район „Владислав Варненчик“, гр. Варна.
2. ИП има връзка със следния административен акт издаден от директора на РИОСВ-Варна:
 - РЕШЕНИЕ № ВА-283/ПР/2008г., с характер „да не се извършва ОВОС“ за ИП “Бизнес сграда-офис център, магазини и надземен паркинг за обществено ползване” в поземлен имот № 38006 /стар/, с площ 6 799 кв. м по плана на местност „Капелова градина“, район „Вл. Варненчик“, гр. Варна и урегулирането му в поземлен имот 10135.4038.34, идентичен с УПИ III-6, кв. 1, с възложител „ЕЛЕКТРА ПРОПЪРТИС“ ЕООД.
 - В представената информация и документация от възложителя е декларирано, че в ПИ 10135.4038.34, местност „Капелова градина“, район „Владислав Варненчик“, гр. Варна не са осъществени инвестиционните намерения свързани с ИП “Бизнес сграда-офис център, магазини и надземен паркинг за обществено ползване” и няма трайно свързани със земята сгради.
 - Следователно, на основание чл. 93, ал. 8 от ЗООС, РЕШЕНИЕ № ВА-283/ПР/2008г., с характер „да не се извършва ОВОС“ е загубило своето правно действие.
 - Във връзка с гореописаното, Решение № 4/13-14.08.2008 г. на Комисията по чл. 17 от ЗОЗЗ, с което е променен начина на трайно ползване на имота, което също е загубило правно действие.
3. Реализацията на ИП не е свързана с използването на значителни количества природни ресурси. През строителния период ще се използват стандартни строителни материали, бетон и желязо.
4. В периода на експлоатация ще бъдат използвани електроенергия и вода.
5. Водоснабдяването на обекта ще се осъществи посредством съществуващ уличен водопровод, чрез изграждане на сградно водопроводно отклонение.
6. Електроснабдяването ще се осъществи от съществуващата електропреносна мрежа, посредством полагането на високоволтов кабел, след съгласуване с действащото в района експлоатационно дружество.
7. Битово-фекалните води формирани от обекта ще постъпват в новопроектирана улична канализация, чрез новопроектирано сградно канализационно отклонение.
8. 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.
9. ИП не е свързано с водовземане или ползване на водни обекти.
10. ИП не противоречи на нормативната база по управление на отпадъците. Събирането и извозването им ще се извършва по утвърдената схема за Община Варна.
11. 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.
12. РЗИ – Варна преценява, че ИП няма вероятност да окаже негативно въздействие върху хората и тяхното здраве, по време на експлоатация на обекта.
13. 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, 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. Инвестиционното предложение ще се реализира в антропогенно повлияна територия в регулационните граници на гр. Варна.
2. Всички дейности по време на експлоатацията ще се осъществяват 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 - защитена зона за опазване на дивите птици BG0000191 „Варненско-Белославско езеро”, определена съгласно чл. 6, ал. 1, т. 3 и т. 4 от ЗБР, обявена със Заповед № РД-128/10.02.2012 (обн. ДВ, бр. 22/2012 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 следните мотиви:

5.1. Територията, предмет на ИП се намира на разстояние 1,900км по права линия от 33 BG0000191 „Варненско – Белославско езеро”.

5.2. Територията предмет на ИП се намира в населено място /гр. Варна/ и не засяга водни територии, които са основните местообитания на по-голяма част от видовете птици, предмет на опазване в 33 BG0000191 „Варненско – Белославско езеро”, поради което вероятността от значително въздействие върху степента на съхранение на местообитания/видове е незначителна.

5.3. Предвид характера /бизнес сграда/ на ИП и факта, че територията, предмет на ИП, не попада в защитената зона, с реализацията на ИП не се очакват преки или косвени щети върху характеристиките или възможностите за възпроизводство на популациите на видовете птици, предмет на опазване в защитената зона.

5.4. Имайки предвид, че с реализацията на ИП не се засягат ключови елементи на защитената зона, същото няма да доведе до фрагментация на популации на видове птици, предмет на опазване в защитената зона, както и до промени в структурата, функциите и природозащитните цели на зоната.

5.5. Не се очаква значително кумулативно отрицателно въздействие върху местообитания на видове, предмет на опазване в зоната, от реализацията на настоящото ИП съвместно с други инвестиционни предложения, планове, програми и проекти.

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 при реализацията на ИП ще бъде пряко, отрицателно и временно по отношение на компонент „атмосферен въздух“ за терена на инвестиционното предложение по време на строителните дейности. По време на експлоатация на обекта не се очаква въздействие.
2. По отношение на фактор „отпадъци“ ще има отрицателно, пряко и краткотрайно въздействие по време на строителните работи на обекта. Отпадъците, образувани на територията на ИП, ще се третират съобразно нормативните изисквания на ЗУО.
3. По отношение на „вредни физични фактори“ се очаква краткотрайно, пряко и отрицателно въздействие на шум по време на строителните работи на обекта. Въздействието ще бъде ограничено само в рамките на строителната площадка.
4. По време на експлоатация на обекта не се очаква отрицателно влияние 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. Всички дейности по време на строителството и експлоатация ще се осъществят единствено в границите на предвидената за реализация територия.
7. Въздействието по време на експлоатация е допустимо, пряко, постоянно, локално, без кумулативен ефект.
8. От здравно-хигиенна гледна точка не се очаква възникване на риск за човешкото здраве в резултат от реализацията на инвестиционното предложение.
9. 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 „Владислав Варненчик“ с изх. № 26-00-5324/A4/21.02.2022г. 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 18.02.2022г. 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 18.02.2022г. включително и протокол, качен на информационното табло в администрацията на 18.02.2022г. 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 21.02.2022г. 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 04.03.2022г. 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 04.03.2022г., включително и протокол, качен на информационното табло в администрацията на 04.03.2022г. 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 07.03.2022г. 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. № 26-00-5324/A9/07.03.2022г., РИОСВ-Варна предоставя на кмета на Община Варна и кмета на район „Владислав 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 заинтересуваните лица.
5. Във връзка с изискванията на чл. 6, ал. 10, т. 2 от Наредбата за ОВОС, съгласно отговор на директор дирекция „Екология и опазване на околната среда“ при Община Варна с изх. № РД22003802ВН_004ВН/23.03.2022г. и кмета на район „Владислав Варненчик“ с изх. № РД22004845ВЛ_001ВЛ/24.03.2022г. 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 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.

01.04.2022

Дата:.....

инж. Христина Генова
Директор дирекция ПД

За Директор на РИОСВ
Съгласно Заповед № 25/03.02.2022г.
на директора на РИОСВ-Варна

