



РЕШЕНИЕ № РУ – 58 – 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 от *Наредбата за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените зони – Наредбата за ОС*, депозирана от възложителя писмено искане и информация по Приложение № 2 към чл. 6 от *Наредбата за ОВОС* и получено становище от Регионална Здравна Инспекция – гр. Русе (РЗИ-Русе)

РЕШИХ

да не се извършва оценка на въздействието върху околната среда на инвестиционно предложение „*Комплексно застрояване на многофамилни жилищни сгради, плътни огради по регулационните линии към УПИ IV-3759 и подпорни стени*”, което няма вероятност да окаже значително отрицателно въздействие върху природни местообитания, популации и местообитания на видове, предмет на опазване в защитени зони.

Възложител – „Дип Инвест” ООД, ЕИК 204831130, седалище и адрес на управление: ул. „Рила” № 17, град Русе, община Русе, област Русе.

Местоположение – УПИ IV-3759, кв. 300 по плана на ЦГЧ на гр. Русе (идентичен с ПИ с идентификатор 63427.2.5781 по КККР на град Русе, община Русе, област Русе)

Кратко описание на инвестиционното предложение:

Предвижда се изграждане на жилищен комплекс от затворен тип, с обща застроена площ 4921.32 кв.м. Проектирането и строителството ще бъдат разделени на два етапа:

- Първи етап: Четири многофамилни жилищни сгради (1А-1Б, 4 и 5), плътни огради с височина до 2.2 м и подпорни стени. Всяка една от сградите ще е на 11 надземни етажа. Всичките четири сгради ще имат общо 239 броя апартаменти, за които ще са осигурени 62 бр. гаражи и 181 броя паркоместа;

- Втори етап: Пет многофамилни жилищни сгради (2А-2Б, 3А-3Б и 6), плътни огради с височина до 2.2 м и подпорни стени. Всяка една от сградите ще е на 11 надземни етажа. Всичките пет сгради ще имат общо 298 броя апартаменти, за които ще са осигурени 79 бр. гаражи и 223 броя паркоместа.

Проектно решение:

- Сграда 4: многофамилна жилищна сграда на единадесет надземни етажа, от които десет жилищни (59 апартаменти и ателиета), гаражи (15 бр.) и жилище на първи етаж и подземен етаж със складови (3 бр.), технически (1 бр.) и избени помещения (60 бр.);

- Сграда 5: многофамилна жилищна сграда на единадесет надземни етажа, от които десет жилищни (59 апартаменти и ателиета), гаражи (15 бр.) и жилище на първи етаж и подземен етаж със складови (3 бр.), технически (1 бр.) и избени помещения (60 бр.);



- Сгради 1А-1Б: многофамилни жилищни сгради на единадесет надземни етажа, от които десет жилищни (по 59 апартаменти и ателиета, общо 118), гаражи (по 16 бр., общо 32 бр.) и жилище на първи етаж (един апартамент, общ за двете сгради) и подземен етаж със складови (3 бр. и 4 бр., общо 7 бр.), технически (по 1 бр., общо 2 бр.) и избени помещения (60 бр. и 59 бр., общо 119 бр.). Двете сгради са свързани с калканни стени;

- Сграда 6: многофамилна жилищна сграда на единадесет надземни етажа, от които десет жилищни (59 апартаменти и ателиета), гаражи (15 бр.) и жилище на първи етаж и подземен етаж със складови (3 бр.), технически (1 бр.) и избени помещения (60 бр.);

- Сгради 2А-2Б: многофамилни жилищни сгради на единадесет надземни етажа, от които десет жилищни (по 59 апартаменти и ателиета, общо 118), гаражи (по 16 бр., общо 32 бр.) и жилище на първи етаж (един апартамент, общ за двете сгради) и подземен етаж със складови (3 бр. и 4 бр., общо 7 бр.), технически (по 1 бр., общо 2 бр.) и избени помещения (60 бр. и 59 бр., общо 119 бр.). Двете сгради са свързани с калканни стени;

- Сгради 3А-3Б: многофамилни жилищни сгради на единадесет надземни етажа, от които десет жилищни (по 59 апартаменти и ателиета, общо 118), гаражи (по 16 бр., общо 32 бр.) и жилище на първи етаж (един апартамент, общ за двете сгради) и подземен етаж със складови (3 бр. и 4 бр., общо 7 бр.), технически (по 1 бр., общо 2 бр.) и избени помещения (60 бр. и 59 бр., общо 119 бр.). Двете сгради са свързани с калканни стени;

Всички апартаменти ще разполагат със спални, дневни с кухненски бокс и санитарни помещения, входни пространства и коридори, и ще имат излаз на открити тераси. Ателиетата ще бъдат с различен брой помещения и санитарен възел.

Проектът предвижда сградите да бъдат изпълнени по строителна технология „Тунел-кофраж“ и едновременно бетониране на стоманобетоновите стени и плочи. Всички прозорци и врати по фасадата ще се изпълнят с алуминиева дограма. Отоплението ще се осъществява чрез индивидуални отоплителни уреди. На всички външни стени, под плочите над неотопляемите помещения, на всички открити тераси и покрива се предвиждат необходимите изолации (топло, хидро и др.). Покривът ще бъде плосък, с отводняване чрез система от воронки, вътрешно за всяка сграда. Пространството около сградите ще бъде озеленено и уплътнено с паркоместа и зони за маневриране, изпълнени с различни настилки: асфалтова, павета с тревна фуга и плътни павета.

Поради голямата денивелация на терена ще се изпълнят плътни огради – подпорни стени по регулационните линии на имота към двете улици. Височината им ще бъде до 2.2 м, а дължината: 179 м за първи етап и 56.4 м за втори етап.

На границата на имота, към ул. „Майор Атанас Узунов“ ще се разположат 4 бр. БКТП 2x1000 kVA с лице към улицата.

Автомобилният и пешеходен подход ще се осъществява по бул. „Придунавски“ и ул. „Майор Атанас Узунов“.

Представеното инвестиционно предложение попада в обхвата на т. 10 – *Инфраструктурни инвестиционни предложения, буква „б“ – за урбанизирано развитие, включително строителство на търговски центрове и паркинги* от Приложение № 2 на ЗООС и на основание чл. 93, ал. 1, т. 1 на закона, е подложено на **процедура по преценяване на необходимостта от извършване на оценка на въздействието върху околната среда по реда на Глава шеста, Раздел III на същия закон.**

Засегнатият имот не попада в границите на защитени територии по смисъла на *Закона за защитените територии* – ЗЗТ или защитени зони по смисъла на *ЗБР*. Най-близко разположените защитени зони са **BG0002025 „Ломовете“** за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-562/05.09.2008 г. на Министъра на околната среда и водите (ДВ, бр. 84/2008 г.), изм. и доп. със Заповед № РД-651/19.07.2024 г. на Министъра на околната среда и водите (ДВ, бр. 70/2024 г.) и **BG0000608 „Ломовете“** за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, определена съгласно чл. 6, ал. 1, т. 1 и т. 2 от *ЗБР*,

обявена със Заповед № РД-1024/17.12.2020 г. на Министъра на околната среда и водите (ДВ, бр. 18/02.03.2021 г.), изм. и доп. със Заповед № РД-650/19.07.2024 г. на Министъра на околната среда и водите (ДВ, бр. 70/2024 г.), отстоящи съответно на около 4420 и 4500 м.

Съгласно разпоредбите на чл. 2, ал. 1 от *Наредбата за ОС*, във връзка с чл. 31, ал. 1 от ЗБР, инвестиционното предложение е подложено на оценка за съвместимостта му с предмета и целите на опазване на защитените зони. В изпълнение на изискванията на чл. 4 от същата наредба, оценката е извършена чрез процедурата по преценяване на необходимостта от извършване на ОВОС.

Преценката, да не се извършва ОВОС, за заявеното инвестиционно предложение, се основава на следните

МОТИВИ:

I. Характеристики на инвестиционното предложение: размер, засегната площ, параметри, мащабност, обем, производителност, обхват; 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; рискове за човешкото здраве:

1. Инвестиционното предложение ще се реализира на територията на УПИ IV-3759, кв. 300 по плана на ЦГЧ на гр. Русе (идентичен с ПИ с идентификатор 63427.2.5781 по КККР на град Русе, община Русе, област Русе), който е с обща площ 18859 кв.м. Планираната плътност на застрояване е около 26.1 %).

2. Планираните дейности ще се осъществяват изцяло на територията на засегнатия имот, без необходимост от използване на други терени, извън очертанията на имота, за временни дейности по време на строителството и експлоатацията на обекта.

3. При строителните дейности (изкопи за сгради, изграждане на гаражи, паркоместа, огради, подпорни стени) ще се засегне почвения слой на територията на засегнатия имот. Предвижда се, при наличие на хумусен слой, същият да бъде събиран и съхраняван на депо, и в последствие използван за възстановяване на терена след края на строителството.

4. Водоснабдяването ще се осъществи чрез централната водоснабдителна система на гр. Русе.

5. Отпадъчните води ще се отвеждат в съществуващата градска канализационна мрежа.

6. Управлението на отпадъците в експлоатационната фаза ще се извършва чрез системата за организирано сметосъбиране на Община Русе, вкл. контейнери за разделно събиране.

7. По време на строителната фаза ще се генерира временен и локален шум, който се очаква да остане в рамките на допустимите норми.

8. Не се предвижда съхраняване на опасни химични вещества, попадащи в обхвата на Приложение № 3 на ЗООС.

9. В изпълнение на изискванията на чл. 7, ал. 2, т. 2 от *Наредбата за ОВОС*, за реализацията на инвестиционното предложение са проведени консултации с РЗИ-Русе. Получено е становище с изх. № 10-65-1/19.08.2025 г. на Директора на РЗИ-Русе, съгласно което представеното инвестиционно предложение не включва дейности с повишен здравен риск, не използва опасни вещества или технологии и по време на експлоатацията не се очакват неблагоприятни въздействия върху здравето на населението. РЗИ-Русе не възразява за реализацията на предвиданото инвестиционно намерение и счита, че не е необходимо извършване на процедура по ОВОС за конкретното инвестиционно предложение.

II. Местоположение на инвестиционното предложение: съществуващо и одобрено земеползване; относителното изобилие, достъпност, качество и възстановителна способност на природните богатства; абсорбционен капацитет на природната среда; 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; 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. Засегнатият имот УПИ IV-3759, кв. 300 по плана на ЦГЧ на гр. Русе (идентичен с ПИ с идентификатор 63427.2.5781 по КККР на град Русе), представлява урбанизирана територия с НТП „Ниско застрояване (до 10 m)”. Ситуиран е на главен път Русе-Разград.

2. Площадката се намира в изградена градска среда, със смесено жилищно и обществено обслужващо застрояване. В непосредствена близост се намират жилищни сгради и улици - бул. „Придунавски” и ул. „Майор Атанас Узунов”.

3. Със Заповед № РД-01-3760/21.11.2023 г. на Кмета на Община Русе е одобрен Подробен устройствен план – План за застрояване (ПУП-ПЗ) на УПИ IV-3759, кв. 300 по плана на ЦГЧ на гр. Русе (идентичен с ПИ с идентификатор 63427.2.5781 по КККР на град Русе, община Русе, област Русе), с който за имота е определена устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване” (Жг).

4. В района на инвестиционното предложение няма водоизточници за питейно битови нужди. Имотът не попада в границите на буферни зони или учредени санитарно охранителни зони около водоизточници за питейно-битови нужди.

5. На основание чл. 40, ал. 3 от *Наредбата за ОС*, въз основа на критериите по чл. 16 от същата, е направена преценка на вероятната степен на отрицателно въздействие, според която инвестиционното предложение няма вероятност да окаже значително отрицателно въздействие върху популации и местообитания на видове, предмет на опазване в най-близко разположените защитени зони **BG0002025 „Ломовете”** за опазване на дивите птици и **BG0000608 „Ломовете”** за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, поради следните мотиви:

- Имотът, обект на инвестиционното предложение, не попада в обхвата на защитени зони от Екологичната мрежа Натура 2000, поради което не се очаква да настъпят преки или косвени негативни въздействия върху предмета и целите на опазване на най-близко разположените защитени зони.

- Реализирането на настоящото инвестиционно предложение включва комплексно застрояване на многофамилни жилищни сгради в имот находящ се в централна градска част на гр. Русе. Теренът не представлява природно местообитание и/или местообитание на видове, предмет на опазване в най-близко разположените защитени зони.

- Предвидените за изпълнение дейности няма да доведат до нарушаване на целостта и кохерентността на най-близко разположените защитени зони, както и до фрагментация и прекъсване на биокоридорни връзки от значение за видове, предмет на опазване.

- Не се очаква загуба на хранителни местообитания.

III. Тип и характеристика на потенциалното въздействие върху околната среда: степен и пространствен обхват на въздействието; естество на въздействието; трансграничен характер на въздействието; интензивност и комплексност на въздействието; вероятност за въздействие; очаквано настъпване, продължителност, честота и обратимост на въздействието; комбиниране с въздействия на други съществуващи и/или одобрени инвестиционни предложения; възможност за ефективно намаляване на въздействията:

1. Предвид характера на заявените дейности и при експлоатация на обекта съобразно нормативните изисквания, не се очаква да се наблюдават негативни въздействия върху околната среда и населението.

2. Трансграничен характер на въздействието – Предвид местоположението и същността на предвидените дейности, реализацията на инвестиционното предложение не предполага трансгранично въздействие.

IV. Обществен интерес към инвестиционното предложение:

1. В изпълнение на разпоредбите на чл. 95, ал. 1 на ЗООС и чл. 4, ал. 1 и ал. 2 на Наредбата за ОВОС, инвестиционното предложение е обявено от възложителя, от компетентния орган – РИОСВ-Русе и от засегнатата община по надлежния ред.
2. В изпълнение на разпоредбите на чл. 6, ал. 9 и ал. 10 от Наредбата за ОВОС е осигурен обществен достъп до информацията по Приложение № 2 от Наредбата, както следва:
 - От компетентния орган – РИОСВ-Русе – чрез поставяне на съобщение на интернет страницата (от 11.08.2025 г.) и на информационното табло в сградата на инспекцията (за периода от 08.08.2025 г. до 05.09.2025 г.), и чрез публичния регистър на процедурите по ОВОС на сайта на Министерството на околната среда и водите, където информацията е текущо обновявана.
 - От Община Русе – чрез поставяне на съобщение на интернет страницата на общината и на информационното табло в сградата на общината, за периода от 12.08.2025 г. до 26.08.2025 г.
3. Съгласно писмо с изх. № 33-01-267#1/03.09.2025 г. на Кмета на Община Русе, в резултат на осигурения обществен достъп, няма постъпили становища/възражения/мнения и др. от заинтересовани лица/организации.
4. До изготвяне на настоящото решение в РИОСВ-Русе няма постъпили становища/възражения/мнения и др. от заинтересовани лица/организации срещу реализацията на инвестиционното предложение.

Решение № РУ – 58 – ПР/2025 г. се отнася само за конкретното инвестиционно предложение за „Комплексно застрояване на многофамилни жилищни сгради, плътни огради по регулационните линии към УПИ IV-3759 и подпорни стени”, което е предмет на извършеното преценяване на необходимостта от ОВОС по реда на ЗООС и ЗБР. Решението не отменя задълженията на възложителя за изпълнение на изискванията на ЗООС и други специални закони и подзаконови 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 решението за преценяване на необходимостта от ОВОС, възложителят или новият възложител следва да уведоми своевременно (във възможния най-ранен етап) РИОСВ-Русе.

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 подлежи на обжалване по реда на Административнопроцесуалния кодекс пред Министъра на околната среда и водите или пред съответния Административен съд, чрез РИОСВ-Русе, в 14 дневен срок от съобщаването му.

Директор на РИОСВ-Русе

Дата: 11.09.2025 г.