



# РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

## Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Варна

### РЕШЕНИЕ № ВА - .....49..... /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, получени становища на Регионална здравна инспекция (РЗИ) – Варна, Басейнова дирекция „Черноморски район“ и резултатите от проявения обществен интерес

### РЕШИХ

да не се извършва оценка на въздействието върху околната среда на инвестиционно предложение за „Изграждане на жилищен комплекс от затворен тип с наименование „ВАРНА СИТИ ПАРК ЮГ+“ в УПИ VIII-538 „за жилищно строителство“, идентичен с ПИ 10135.3514.814, урбанизирана територия, с площ 19795 кв.м, НТП „Високо застрояване (над 15 m)“, район „Младост“, 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: „ИСУ ИНВЕСТ“ ЕАД

Адрес и седалище на управление: : гр. София, р-н „Красно село“, ул. „20-ти април“ № 6, ет. 2

#### Кратко описание на инвестиционното предложение:

С настоящото инвестиционно предложение се предвижда изграждане на жилищен комплекс от затворен тип с наименование „ВАРНА СИТИ ПАРК ЮГ+“ в УПИ VIII-538 „за жилищно строителство“, идентичен с ПИ 10135.3514.814, урбанизирана територия, с площ 19795 кв.м, НТП „Високо застрояване (над 15 m)“, район „Младост“, гр. Варна, с възложител „ИСУ ИНВЕСТ“ ЕАД.



9000, гр. Варна, ул. „Ян Палах“ № 4

Тел: (+35952)678-887, Факс: (+35952) 634593, e-mail: [riosv-vn@riosv-varna.bg](mailto:riosv-vn@riosv-varna.bg), [www.riosv-varna.bg](http://www.riosv-varna.bg)

ИП представлява разширение на съществуващ жилищен комплекс. Новият жилищен комплекс „ВАРНА СИТИ ПАРК ЮГ+“ ще е от затворен тип, ситуиран в УПИ VIII-538, кв. 22, идентичен с ПИ 10135.3514.814, гр. Варна. Той ще се състои от три жилищни сгради - Блок 1, Блок 2 и Блок 3. Сградите ще са на отстояние 54 м една от друга. Блок 1 и Блок 2 ще са с два входа - вход А и вход Б, а Блок 3 с три входа - вход А, Б и В. Всеки блок ще се състои от един подземен и 12 надземни етажа, като в подземните етажи ще са разположени избени помещения, а 12-те надземни етажа ще са за жилищни нужди. Блокове 1 и 2 ще са ситуирани симетрично в източната част на имота, като между тях ще е разположен басейн и парково пространство. В западната част на имота ще бъде разположен Блок 3. Вертикалната комуникация за Блокове 1 и 2 ще е от два асансьора и една стълбищна клетка за всеки вход, а при Блок 3 ще е с един асансьор и една стълбищна клетка на вход или общо за комплекса 11 асансьора и 7 стълбища. Всички комуникации ще стигат до подземен етаж. Автомобилния и пешеходен достъп до комплекса ще е от северната граница на имота. Там ще бъде разположен и пункт за контрол на достъп (КПП). Паркирането ще е решено изцяло надземно.

В жилищния комплекс са предвидени 395 бр. апартаменти, 411 бр. открити паркоместа и 593 бр. велосипедни паркоместа.

През строителния период ще бъдат използвани електроенергия за захранване на строителните машини и строителната база, дизелово гориво за строителната механизация, инертни материали, цимент за бетон и замазки, вода за направа на бетон и замазки, вода за питейно-битови нужди на работещите в обекта, армировъчна стомана, материали за метални конструкции, строителни блокчета/тухли, пластмаса и пластмасови изделия, дървен материал. Генерираните излишни земни маси от горния почвен слой, богат на хумус, ще бъдат депонирани и след приключване на строителството ще бъдат използвани за обратен насип и засаждане на декоративна растителност и озеленяване. Останалите неизползвани земни маси и генерираните строителни отпадъци ще бъдат транспортирани до депо определено от Община Варна.

В периода на експлоатация ще се използват вода и електроенергия. Формираните битови отпадъци ще се събират разделно и извозват съгласно утвърдена схема на сметосъбирането към Община Варна.

Жилищният комплекс ще се захранва с вода за питейно-битови нужди от „Водоснабдяване и канализация-Варна“ ООД и алтернативно водоснабдяване за питейно-битови нужди от минерален сондаж Р-209х „ИСУ-Инвест-Варна“, както и захранване на басейн с минерална вода. Водовземното съоръжение е вписано в регистъра по чл. 118г, ал. 3, т. 1 от Закона за водите под регистрационен № 215 100 00140/30.10.2019 г., като оборудван за експлоатация и захранва изграден вече комплекс „ВАРНА СИТИ ПАРК ЮГ“. Добиваната минерална вода преминава през съоръжения за физико-химична и биологична стабилизация, през буферен резервоар. По една линия чрез съоръжения за подгряване (термопомпи) се подава към имотите на потребителите като гореща вода за битови цели, през втора линия захранва открит плувен басейн, а след преминаване през съоръжения за охлаждане се подава към апартаментите като студена вода за битови цели. Изградена е отделна водопроводна инсталация. Минералната вода се използва за сезонна климатизация (отопление), питейна вода, вода за битови нужди и спа, използва се хидрогеотермална енергия на водата.

В новият жилищен комплекс „ВАРНА СИТИ ПАРК ЮГ+“ няма да се ползва хидрогеотермална енергия. При захранване с минерална вода на комплекса, възложителя не предвижда промяна в разрешените вече водни количества с Разрешително № 21610067/19.10.2016 г., изменено с Решение № 15/06.03.2017 г., изменено с Решение № 102/12.09.2018 г., изменено с Решение № 183/07.01.2022 г. от 788 400 куб. м/годишно (25 л/с). Необходимо е изменение на Разрешително с № 21610067/19.10.2016 г., изменено с Решение № 15/06.03.2017 г., изменено с Решение № 102/12.09.2018 г., изменено с Решение № 183/07.01.2022 г., обосновка и прецизиране на необходимите водни количества за всяка цел и обект на водоснабдяване.

Електроснабдяването ще се осъществи от съществуващата електропреносна мрежа. Отпадъчните битово-фекални води от обекта ще постъпват в новоизградена смесена

канализационна система, заустваща в канализационната система, експлоатирана от „Водоснабдяване и канализация-Варна“ ООД. ИП не налага промяна в транспортната инфраструктура.

Бъдещите намерения на възложителя се реализират на основание Заповед № Г-293 гр. Варна, 14.07.2016 г. на зам. кмета на Община Варна, с която е одобрен Подробен устройствен план (ПУП) - План за регулация и застрояване (ПРЗ) и работен устройствен план (РУП) за УПИ VII-538, УПИ VIII-538 и УПИ IX-538, кв. 22, по плана на ЗПЗ, гр. Варна, представляващ изменение на ПУП-ПРЗ, одобрен със Заповед №Г- 274/23.07.2007 г. на зам.-кмета на Община Варна, при следните устройствени показатели:

- плътност на застрояване- 60 %;
- кинт- 5;
- озеленяване- 30%;
- начин на застрояване- свободно „е“;
- етажност – 12 ет.

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 с изх. № 10-45-1/10.02.2022г.) при реализацията на ИП няма вероятност да окаже неблагоприятно въздействие върху жизнената среда и здравето на хората, при спазване на посочените условия в становището. /приложение/

Съгласно становище на Басейнова дирекция „Черноморски район“ с изх. № 05-09-688(3)/25.03.2022г. ИП е допустимо спрямо ПУРН и ПУРБ за периода 2016-2021г. и Закона за водите, при спазване на посочените условия в становището. /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:

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 УПИ VIII-538 „за жилищно строителство“, идентичен с ПИ 10135.3514.814, район „Младост“, гр. Варна.
2. ИП има връзка със следните административни актове, издадени от директора на РИОСВ-Варна:
  - РЕШЕНИЕ № ВА-94/ПР/ 2016г., с характер „да не се извършва ОВОС“ за ИП „Изграждане на водовземно съоръжение“ в поземлен имот 10135.3514.538, с адрес: бул. „Вл. Варненчик“ № 267, гр. Варна, с възложител „ИСУ ИНВЕСТ“ ЕАД.
  - РЕШЕНИЕ № ВА-122/ПР/ 2016г., с характер „да не се извършва ОВОС“ за ИП „Изграждане на жилищен комплекс от затворен тип, включващ четири 12-етажни жилищни сгради, 620 паркоместа, общодостъпни спортни и детски съоръжения и зелени площи“ в поземлен имот 10135.3514.538, гр. Варна, общ. Варна, обл. Варна, с възложител „ИСУ ИНВЕСТ“ ЕАД.
3. Реализацията на ИП не е свързана с използването на значителни количества природни ресурси. През строителния период ще се използват електроенергия за захранване на строителните машини и строителната база, дизелово гориво за строителната механизация, инертни материали, цимент за бетон и замазки, вода за направа на бетон и замазки, вода за питейно-битови нужди на работещите в обекта, армировъчна стомана, материали за метални конструкции, строителни блокчета/тухли, пластмаса и пластмасови изделия, дървен материал.
4. В периода на експлоатация ще бъдат използвани електроенергия и вода.
5. Водоснабдяването на обекта ще се осъществи посредством съществуваща водопреносна мрежа и алтернативно водоснабдяване за питейно-битови нужди от минерален сондаж Р-209х „ИСУ-Инвест-Варна“.
6. Електроснабдяването ще се осъществи от съществуващата електропреносна мрежа в района.
7. Битово-фекалните води формирани от обекта ще постъпват в новоизградена смесена канализационна система, заустваща в канализационната система, експлоатирана от „Водоснабдяване и канализация-Варна“ ООД.
8. ИП не противоречи на нормативната база по управление на отпадъците. Събирането и извозването им ще се извършва по утвърдената схема за Община Варна.
9. 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.
10. РЗИ – Варна преценява, че ИП няма вероятност да окаже негативно въздействие върху хората и тяхното здраве, по време на експлоатация на обекта.
11. 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 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 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-129/10.02.2012 г., изм. и доп. със Заповед № РД-81/28.01.2013 г. и Заповед № РД – 389/07.07.2016 г. и трите 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 0,860 км по права линия от ЗЗ BG0000191 „Варненско – Белославско езеро”.
  - 5.2. Територията предмет на ИП се намира в населено място /ЗПЗ на гр. Варна/ и не засяга водни територии, които са основните местообитания на по-голяма част от видовете птици, предмет на опазване в ЗЗ BG0000191 „Варненско – Белославско езеро”, поради което вероятността от значително въздействие върху степента на съхранение на местообитания/видове е незначителна.
  - 5.3. Предвид характера /жилищен комплекс/ 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.
2. По време на експлоатация на обекта не се очаква въздействие.
3. 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.
4. 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.
5. По време на експлоатация на обекта не се очаква отрицателно влияние върху околната среда.
6. 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.
7. Всички дейности по време на строителството и експлоатация ще се осъществяват единствено в границите на предвидената за реализация територия.
8. Въздействието по време на експлоатация е допустимо, пряко, постоянно, локално, без кумулативен ефект.
9. От здравно-хигиенна гледна точка не се очаква възникване на риск за човешкото здраве в резултат от реализацията на инвестиционното предложение.
10. 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 „Младост“, общ. Варна с изх. № 26-00-10180/A2/17.01.2022г. 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 14.01.2022г. 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 14.01.2022г. включително и протокол, окачен на информационното табло в администрацията на 14.01.2022г. 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 17.01.2022г. 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 02.02.2022г. 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 02.02.2022г., включително и протокол, окачен на информационното табло в администрацията на 02.02.2022г. 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 03.02.2022г. 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. № 26-00-101080/A9/07.02.2022г., РИОСВ-Варна предоставя на кмета на Община Варна и кмета на

район „Младост“, общ. Варна 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. № РД22000863ВН\_004ВН/23.02.2022г. и кмета на район „Младост“ с изх. № АГУП22000061МЛ\_002МЛ\_001МЛ/22.02.2022г. 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 - София в 14-дневен срок от съобщаването му.*

06. 04. 2022

Дата:.....

**инж. ВЕСЕЛА КИРИЛОВА**  
Директор на РИОСВ

