



РЕШЕНИЕ № ВА - 145...../ПР/2017 год.

за преценяване на необходимостта от извършване на оценка на въздействието върху околната среда

На основание чл. 93, ал. 1, 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, и получено становище от Регионална здравна инспекция (РЗИ) – Варна,

РЕШИХ

да не се извършва оценка на въздействието върху околната среда на инвестиционно предложение за “Преустройство, реконструкция, основен ремонт, пристрояване и промяна на предназначението на част от обект: хотелски комплекс „Изгрев – Обзор“ и басейн, в к.к. “Златни пясъци”, 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: „БРАНД ХОТЕЛИ“ ЕООД, ЕИК 203637100,
със седалище и адрес на управление: гр. Варна, район Приморски, к.к. „Златни пясъци“, хотел „Болеро“.

Кратко описание на инвестиционното предложение (ИП):

Инвестиционното предложение се отнася за “Преустройство, реконструкция, основен ремонт, пристрояване и промяна на предназначението на част от обект: хотелски комплекс „Изгрев – Обзор“ и басейн (сграда - хотел „Изгрев“ с идентификатор 10135.513.712.1, със застроена площ от 3039 кв.м), находящ се в УПИ I-21, 45, 46, 77, 447 „за хотелски комплекс“ (идентичен с ПИ 10135.513.712), с площ 10983 кв.м, кв. 7 по ПРЗ на к.к. “Златни пясъци”, гр. Варна (стар идентификатор: 10135.513.612; 10135.513.613), със следните градоустройствени показатели: максимална етажност: 9, Плътност на застрояване – 55%, Кинт - 2.46 и миним. озеленена площ - 30%.

Електрозахранване

Захранването на обекта с ел. енергия се извършва от съществуващата електроразпределителна мрежа.

Отопление – чрез използване на ел. енергия (климатик).



Водоснабдяване - от изградената в района водопроводна инфраструктура, чрез изграждане на водопроводно отклонение.

Битово-фекалните отпадъчни води се отвеждат и заустват в съществуващата канализационна система.

Не се предвижда изграждане на нови пътища и/или промяна на съществуващата такава. Транспортният достъп до имота се осъществява по главни и второстепенни пътни артерии.

Територията, предмет на ИП не попада в границите на защитени територии по смисъла на *Закона за защитените територии*. Тя не попада и в границите на защитени зони от Европейската екологична мрежа "Натура 2000", но ИП, което ще се реализира в нея попада в обхвата на чл. 2, ал. 1, т. 1 от *Наредбата за ОС*, и подлежи на процедура по оценка за съвместимостта му с предмета и целите на опазване на ЗЗ по реда на чл. 31, ал. 4 във връзка с ал. 1 от ЗБР чрез процедурата за преценяване необходимостта от извършване на ОВОС.

Най-близко разположените са: ЗЗ BG0002082 „Батова“ за опазване на дивите птици, определена съгласно изискванията на чл. 6, ал. 1, т. 3 и 4 от ЗБР и обявена със Заповед № РД-129/10.02.2012г. (Обн. ДВ бр. 22/2012г.), с изм. и доп. със Заповед № РД-389/07.07.2016г. (Обн. ДВ бр. 59/2016г.) на *Министъра на околната среда и водите* и ЗЗ BG0000118 „Златни пясъци“ за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, определена съгласно изискванията на чл. 6, ал. 1, т. 1 и 2 от същия закон, включена в списък на защитените зони, приет с РМС № 122/02.03.2007г., без заповед за обявяване.

Инвестиционното предложение е разширение на обект по точка 10, буква "б" от Приложение № 2 към *Закона за опазване на околната среда и на основание чл. 93, ал. 1, т. 2 от същия закон подлежи на преценяване на необходимостта от извършване на ОВОС.*

МОТИВИ:

I. 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. С настоящото ИП се предвижда „Преустройство, реконструкция, основен ремонт, пристрояване и промяна на предназначението на част от обект: Хотелски комплекс „Изгрев-Обзор“ и басейн в сграда - хотел „Изгрев“ с идентификатор №10135.513.712.1 със застроена площ 3039 кв.м, находящ се в УПИ I_{21,45,46,77,447} „за хотелски комплекс“ (сградата попада в ПИ №10135.513.712) целия с площ 10983 кв. м, кв. 7 по ПРЗ на к.к. „Златни пясъци“, гр. Варна.

Чрез преустройство, реконструкция, основен ремонт, пристрояване и промяна на предназначение на част от хотел „Изгрев“ с ново название „ЕНКАНТО БИЙЧ“ се цели, изграждане на медико СПА център.

За осъществяване на инвестиционните намерения, ще се използва част от х-л „Изгрев“, и по-точно южната секция, граничеща с х-л „Обзор“ намираща се в централната част на имота.

Конструкция на тази част от сградата, обусловена от съществуващата ѝ функционална организация, не позволяват пълноценното ѝ използване за целите на медико СПА център и

изграждането на необходимите за него зони и пространства. Налагат се изменения в конструктивните системи на сградите и замяна на конструктивни елементи и инсталации и изпълнение на нови такива, с които да се увеличи носимоспособността, устойчивостта и трайността на строежа.

Освен изграждането на медико-СПА център, се предвиждат някои обслужващи зони от сградата, с частични функционални изменения, неизменно свързани с подмяна на сградни инсталации и системи.

Предвижда се изграждане на един подземен и три надземни етажа с конструктивна етажна височина от 4м, като подземния етаж (К-4.50) ще бъде със ЗП 934.8 кв.м.

Сутеренът е организиран като СПА-център. Също така тук ще бъдат поместени и част от апаратурата и агрегатите на основните инсталации на сградата.

Достъпът до сутерена се осъществява посредством общите за сградата стълбища и два асансьора.

Ще бъдат изградени следните помещения на етажа: съблекални и душеве за мъже и жени; общо помещение с плувен и акватоночен басейн и релакс зона; сауна; парна баня; хамам; арома сауна; джакузи; релакс зона и инсталационно помещение.

Първия надземен етаж (К±0.00) ще бъде със ЗП 553.6 кв.м. Партерният етаж е основен функционален център на сградата. Посредством централното общо пространство в което са поместени чакалня и рецепция (приемна) той обединява двата основни подхода към нея.

1.1 Вход през х-л „Изгрев“. Той е основният подход към Медико-Спа центъра. Нивото на съществуващата сграда определят кота 0.00 на сградата.

1.2 Вход откъм вътрешния двор и откъм пешеходната алея. В тази зона за удовлетворяване на условията за достъпна среда, се предвижда изграждане на рампа за инвалиди.

За по голям комфорт на посетителите на комплекса е предвиден и вход откъм хотел „Обзор“. Поради разликата в нивата им, връзката между двете сгради се осъществява посредством стълбище.

На първия етаж ще се обособят следните функционални зони: рецепция и витамин бар; приемни кабинети; зона калолечение (с прилежащи помещения); зона хидромасажи (с прилежащи помещения) и санитарно хигиенно звено за посетители.

Втория надземен етаж (К+4.00) ще бъде със ЗП - 540.9 кв.м. Там ще бъдат обособени следните зони: търговска зала ресторант (кухнята към него е част от реорганизираната кухня на основния ресторант на хотела); зона фризьорство и козметика (с прилежащи помещения); зона масажи (с прилежащи помещения); зона светолечение (с прилежащи помещения) и санитарно хигиенно звено за посетители.

Трети надземен етаж (К+8.00) ще бъде със ЗП - 540.9 кв.м. Там ще се обособят: конферентна зала и библиотека; зона фитнес; зона йога и медитация и санитарно хигиенно звено за посетители.

Ще се обособи излаз на покрива (К+13.70) със ЗП - 121.0 кв.м.

- излаз на стълбище и асансьори;
- покрив тераса с басейн, бар и складови помещения.

В проектното решение е предвидено изграждането на окачени фасади с рефлексно стъкло, в комбинация с елементи от еталбонд.

Сградата е проектирана съобразно изискванията на Наредба № 4 за проектиране, изпълнение и поддържане на строежите в съответствие с изискванията за достъпна среда за населението, включително за хората с увреждания. Отчетени са специфичните нужди на хората с намалена подвижност: рампите, пътническите асансьори, пространствата пред тях са съобразени така, че да осигуряват достъпни маршрути в хоризонтална и вертикална посока.

Паркирането се осъществява в съществуващите паркинги на територията на имота, осигуряващ необходимия брой паркоместа.

Предвижда се промяна в носещата конструкция на сградата. Тя ще бъде стоманобетонна, монолитна, с вертикални носещи елементи - стоманобетонни колони и

шайби. Външните ограждащи стени ще са двуслойни - тухла отвътре (25 см) с топлоизолация отвън. Вътрешните преградни стени ще са от гипсокартон с дебелина 12 см.

Покривната конструкция ще бъде монолитна, пожарозащитена, покрита с хидро и топлоизолация.

2. По време на реконструкцията, строителството и експлоатацията на инвестиционно предложение не се очакват значителни въздействия върху околната среда и създаване на дискомфорт на околната среда и хората при изпълнение на предложените компенсиращи мерки.

3. ИП не предвижда изграждане на нови пътища и/или промяна на съществуващата пътна инфраструктура.

4. По данни на РИОСВ-Варна, в землището и в урбанизираната територия на гр. Варна, в частност к.к. «Зл. пясъци» има други съществуващи, заявени и процедурни инвестиционни предложения, планове и проекти. При спазване на нормативните изисквания за устройство на територията, и околната среда, не се очаква кумулативно отрицателно въздействие в съчетание с други подобни ИП и планове в района.

5. Строителството и реконструкцията, и експлоатацията на ИП не са свързани с използването на значителни количества природни ресурси. През строителния период ще се използват следните природни ресурси, енергийни източници, суровини и материали: ел. енергия, гориво (дизел), инертни материали (чакъл и др.), цимент, вода, армировъчна стомана, стомана и др. материали за метални конструкции, строителни блокчета/тухли, пластмаса и пластмасови изделия, дървен материал (материалите за строителството ще бъдат доставени от съответните специализирани фирми), и др., а в процеса на експлоатацията – вода и ел. енергия.

6. По време на строителството и реконструкцията на ИП ще се образуват строителни отпадъци, вкл. изкопани земни маси, дървен материал, стъкло, смесени битови отпадъци и др., а по време на експлоатацията ще се образуват: смесени битови отпадъци, флуоресцентни тръби и други отпадъци, съдържащи живак, излязло от употреба електрическо и електронно оборудване, различно от упоменатото в 20 01 21 и 20 01 23, съдържащо опасни компоненти, и др. Всички видове отпадъци ще се третират съобразно нормативните изисквания.

7. Предвижда се земните маси от горния почвен слой богат на хумус, да се съхраняват временно в границите на планираната територия до завършване на строителните работи с цел използването им за обратен насип и за озеленяване.

8. ИП не е източник на риск от голяма авария по смисъла на Глава седма, Раздел I от ЗООС.

9. При спазване на предложените от възложителя компенсиращи мерки реализацията и експлоатацията на инвестиционното предложение не е свързано със създаване на рискове за околната среда и човешкото здраве.

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; гъсто населени 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 УПИ I-21, 45, 46, 77, 447 „за хотелски комплекс“ (идентичен с ПИ 10135.513.712), с площ 10983 кв.м, кв. 7 по ПРЗ на к.к. „Златни пясъци“, гр. Варна (стар идентификатор: 10135.513.612; 10135.513.613).

2. В съответствие с Виза за проектиране, на основание чл. 140 от *Закона за устройство на територията* на гл. архитект на община Варна, при спазване на градоустройствените показатели: максимална етажност: 9, Пл (Плътност на застрояване) – 55%, Кинт - 2.46, минимална озеленена площ – 30%, брой легла 800, категория ****, площ на басейна (кв.м) - 210-283, се допуска изследване възможността за проектиране и изработване на инвестиционен проект за строеж: „Преустройство, реконструкция, основен ремонт, пристрояване и промяна на предназначението на част от обект: Хотелски комплекс „Изгрев-Обзор“ и басейн, находящ се в УПИ I-21, 45, 46, 77, 447 „за хотелски комплекс“, кв. 7 по ПРЗ на к.к. „Златни пясъци“, гр. Варна, при спазване на Специфичните правила и норми към плана за регулация и застрояване на комплекса, представяне на конструктивно обследване и при спазване на ценната едроразмерна декоративна растителност.

3. Съгласно представената информация, не се очаква реализацията на ИП да засегне съществуващи известни културни ценности (исторически, архитектурни и археологически); в близост до имота няма санитарно-охранителни зони, най-близко разположената е на около 1 км от територията предмет на ИП.

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

5. Територията, предмет на ИП, не попада в границите на защитени зони по чл. 1, ал. 2 от *Наредбата за ОС*, поради което извършването на проверка за допустимост по реда чл. 12 от същата наредба е неприложимо.

ИП, попада в обхвата на чл. 2, ал. 1, т. 1 от *Наредбата за ОС*, и подлежи на процедура по оценка за съвместимост 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 наредба, преценката за вероятната степен на отрицателно въздействие на ИП върху най-близко разположените: 33 BG0002082 „Батова“ за опазване на дивите птици и 33 BG0000118 „Златни пясъци“ за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, е, че ИП няма вероятност да окаже значително отрицателно въздействие върху предмета и целите на опазване в зоните, поради следните *мотиви*:

5.1 Територията, предмет на ИП, е извън границите на горесцитираните защитени зони. Същата отстои от 33 BG0002082 „Батова“ и 33 BG0000118 „Златни пясъци“ – на около 200 м, по права линия.

5.2 Местоположението на ИП, е извън границите на защитени територии, като най-близко разположената е природен парк „Златни пясъци“ на около 200 м.

5.3 С реализацията на ИП не се засягат планински и горски местности, както и влажни зони. Най-близката планинска местност – Камчийска планина, е на разстояние около 50 км, а най-близката влажна зона – Черно море, е на около 100 м, по права линия от територията, предмет на ИП.

5.4 Предвид характера на ИП и факта, че въздействието от реализацията му се очаква да бъде локално – единствено в границите на имота, също и, че територията е урбанизирана, с начин на трайно ползване „комплексно застрояване“, с изградена пътна инфраструктура, изградени и действащи в имота хотели, предполагат, че територията е антропогенно повлияна, не попада в защитените зони, поради което няма вероятност с реализацията и експлоатацията на ИП:

- да се засегнат пряко природни местообитания, популации и местообитания на видове, предмет на опазване в двете защитени зони;

- да се окаже косвено влияние, включително и кумулативно, върху природни местообитания и видове животни и техните местообитания, предмет на опазване в 33 BG0002082 „Батова“ и 33 BG0000118 „Златни пясъци“, както по отношение на евентуални процентни загуби, така и по отношение на фрагментация;

- да се окаже значително безпокойство, както и изолация на животински видове, предмет на опазване в защитените зони;

- да се генерират емисии и отпадъци във вид и количества, които да окажат значително отрицателно въздействие върху природни местообитания, популации и местообитания на видове, предмет на опазване в 33 BG0002082 "Батова" и 33 BG0000118 „Златни пясъци“, предвид това, че различните по вид и количества генерирани отпадъци от строителството и експлоатацията на обекта ще бъдат събирани и третираны в съответствие с нормативната уредба по управление на отпадъците.

5.5 За реализацията и експлоатацията на ИП не се предвижда изграждане на нова пътна инфраструктура или промяна на съществуващата. Имотът е със изградена пътна инфраструктура.

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. ИП ще се реализира в ПИ с идентификатор № 10135.513.712 (номер по предходен план: квартал: 7, парцел: I-21, 45, 46, 77, 447), с площ 10983 кв.м, урбанизирана територия, с начин на трайно ползване „Комплексно застрояване“ в к.к. „Златни пясъци“, гр. Варна.

2. По време на строителните работи се очаква отрицателно, краткотрайно, локално въздействие върху атмосферния въздух, растителния и животински свят, почвата и ландшафта, както и създаване на шумов дискомфорт на околната среда; по време на експлоатацията на обекта при спазване на нормативните изисквания реализацията на ИП няма да окаже отрицателно въздействие върху околната среда.

3. Строителството, реконструкцията и експлоатацията на обекта не са свързани с образуване на значителни количества отпадъци. Всички образувани на територията отпадъци ще се третират съобразно нормативните изисквания.

4. По време на строителните работи очакваното въздействие е отрицателно, пряко краткотрайно, локално, по време на експлоатацията на обекта въздействието е допустимо, пряко, постоянно, локално.

5. При реализацията на гореописаното ИП не се очаква отрицателно въздействие върху здравето на населението в района, съгласно становище на РЗИ-Варна (писмо с изх. № Д „ОЗ“ - 23455/1/25.10.2017г.).

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

IV. Обществен интерес към инвестиционното предложение:

Съгласно изискванията на чл. 4, ал. 2 от *Наредбата за ОВОС* възложителят е уведомил писмено за инвестиционното си предложение Община Варна (с рег. № РД17019418ВН/05.10.2017г.), Район „Приморски“ - община Варна (с рег. № РД17019411ПР.001ПР/15.09.2017г.), а засегнатото население с обява за ИП, поставена на видно място в сградата на Район „Приморски“ - общ. Варна (с рег. № РД17019411ПР.001ПР/15.09.2017г.).

Възложителят е предоставил на Община Варна (с рег. № РД17019420ВН/05.10.2017г.) и в Район „Приморски“ - общ. Варна (с рег. № РД17019411ПР/05.10.2017г.) информацията за ИП по Приложение № 2 на *Наредбата за ОВОС*, съгласно изискванията на чл. 6, ал. 9 от същата наредба.

С писмо (вх. № 26-00-4978/4/24.10.2017г.) възложителят и в писмо (вх. № 26-00-4978/6/30.10.2017г.) зам.-кметът на Община Варна и в писмо (вх. № 26-00-4978/7/02.11.2017г.) кметът на Район „Приморски“ - общ. Варна (чрез поставено съобщение

на интернет страницата и на информационното табло в сградата на район „Приморски“ - общ. Варна, за периода от 12.10.2017г. до 26.10.2017г.) са информирали РИОСВ-Варна, че в осигурения 14-дневен обществен достъп до информацията за ИП няма постъпили становища/възражения/мнения и др. 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 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 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: **03. 11. 2017**

инж. ХРИСТИНА ГЕНОВА
Директор на РИОСВ

