



РЕШЕНИЕ № ВА - 188 /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 „Изграждане на хотелски комплекс с басейн и трафопост“ 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: „ЛОВОС РЕЗИДЪНС“ ЕООД, ЕИК 204338421,
със седалище и адрес на управление: гр. София, район Витоша, ул. „Генерал Суворов“, бл. 41, ап. 14

Кратко описание на инвестиционното предложение (ИП):

Инвестиционното предложение се отнася за промяна отреждането на УПИ V-65 „за жилищно строителство, басейн и трафопост“ в кв. 14, по плана на к.к. „Златни пясъци“, одобрен със Заповед № РД-02-14-1050/05.10.2007г. на МРРБ в УПИ V-65 „за хотелски комплекс, басейн и трафопост“ кв. 14, по плана на к.к. „Зл. Пясъци“ находящ се в поземлен имот (ПИ) с идентификатор 10135.513.638 (номер по предходен план: 513.65, квартал: 14, парцел: V-65), с площ 5932 кв.м, с начин на трайно ползване „ниско застрояване до 10м“ по плана на к.к. „Златни пясъци“, гр. Варна.

Електрозахранването на имота ще се извърши от съществуващата електропреносна мрежа, чрез изграждане на подземен електропровод, в съответствие със съгласувана схема на ел. захранване за района.

Отоплението е предвидено да се извършва чрез използване на ел. енергия (климатици).

Водоснабдяване

В района има съществуваща ВиК инфраструктура, към която ще се присъедини обекта предмет на ИП, чрез изграждане на ВиК отклонения.



Битова канализация

Канализацията в цялата територия на курортния комплекс е разделена за битови и атмосферни води. Приемник за битовите отпадъчни води от обекта е съществуваща канализация Ø300 PVC по улицата пред западната граница на имота. Връзката към колектор СБ Ø1000 е покрай хотел „Лилия“, а водните количества се насочват към крайния приемник ПСОВ „Златни пясъци“.

За всяка от двете хотелски сгради е предвидено канализационно отклонение за битови води с присъединяване към уличната канализация. Проектната улица завършва в площадка за аварийен достъп до бл. „А“ и оттам преминава в стълбищна конструкция за пешеходци. Съществуващата канализация Ø300 PVC остава встрани от новото благоустрояване и трасето не се засяга от предвидените строителни работи.

Новите канализационни отклонения са съобразени с теренните особености, сградните инсталации, благоустрояването и вертикалната планировка. Атмосферните води от сградите и двора се отвеждат повърхностно без връзка към битовата канализация. Сградното отклонение от бл. „А“ се присъединява към същ. РШ на уличната канализация Ø300 PVC, а връзката на отклонението от бл. „Б“ ще бъде изградена нова ревизионна шахта. Новата дворна канализация е с тръби PVC Ø200 при наклон на полагане 0.5-5.0%. Заустването към приемната канализация е на ниво дъно към теме на тръбите.

Не се предвижда изграждане на нови пътища и/или промяна на съществуващата пътна инфраструктура. 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 (ЗЗ) по чл. 1, ал. 2 от *Наредбата за ОС*, но ИП, което ще се реализира в нея попада в обхвата на чл. 2, ал. 1, т. 1 от същата наредба, 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, 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.

Инвестиционното предложение попада в обхвата на 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. Инвестиционното предложение се отнася за „Изграждане на хотелски комплекс с басейн и трафопост“.

Обектът ще бъде ситуиран в УПИ V-65, кв. 14, по плана на к.к. „Златни пясъци“, гр. Варна.

В границите на имота са предвидени две сгради - тяло „А“ и тяло „Б“, които са разположени в западната и източната част на имота. Между тях на ниво терен ще бъде ситуиран басейн на две нива и тераси за слънчеви бани.

Предвижда се подземен паркинг с 35 бр. паркоместа с вход в югозападната част на имота.

В хотелския комплекс са предвидени следните функционални зони: хотелска част със стаи за гости, ресторант за гостите на хотела, лоби бар за гостите на хотела, фитнес и СПА център, офиси за администрацията на хотела, фризьорски салон, подземни паркоместа и басейн.

Композиционното решение на комплекса е съобразено с денивелацията на терена, както и гледката към морето. Изгледът към морето ще е водещ при решението на хотелската част с цел осигуряване на максимален комфорт за гостите на хотела. В западната част на имота ще е разположена сградата „А“, а в източната сградата „Б“. Между двете тела ще е ситуиран басейн и тераси за слънчеви бани и почивка, както и детска площадка. Главният вход за гости на комплекса към сградата „А“ е от запад, като до него са предвидени 19 надземни паркоместа. От югозападната част на имота започва рампа с наклон 13.5%, към подземните паркоместа.

Сграда А

Сграда А ще се състои от едно тяло с две разсредоточени, обособени стълбищни клетки. Входът за гости е от западната фасада, където през просторно фоайе има визуална връзка с рецепцията, лоби барът и стълбище, което води до ресторанта. Предвидени са и три асансьора за вертикална комуникация, два от които клиентски и един обслужващ-камериерски.

Разпределение по нива

Второ ниво партер: главен вход за гости на хотела, входно фоайе, лоби бар със склад към него, офиси за администрация, WC, фризьорски салон и магазин, зона за зареждане и изхвърляне на отпадъци, хотелска част (5 стаи), открити 19 бр. паркоместа, асансьори (пътнически - 2 бр., камериерски - 1 бр., зареждане кухня - 1 бр.) и стълбищна клетка (3 бр.).

Полувкопан сутерен, ще се състои от: ресторант (зала за хранене), тераса към ресторанта, WC, кухня със складова и хладилна част, битови помещения (2 бр.), стаи за персонала (3 бр.), камериерски офис, перално, складове и технически помещения, асансьори (пътнически - 2 бр., камериерски - 1 бр., зареждане кухня - 1 бр., и за отпадъци - 1 бр.) и стълбищна клетка (3 бр.).

Типов хотелски етаж - първи, втори и трети етаж:

Хотелски стаи 27 бр. на етаж, камериерски офис, асансьори (пътнически - 2 бр. и камериерски - 1 бр.) и стълбищна клетка (2 бр.).

Покривен етаж - хотелски стаи 27 бр. на етаж, камериерски офис, асансьори (пътнически - 2 бр. и камериерски - 1 бр.) и стълбищна клетка (2 бр.).

Сграда Б

Сграда Б ще се състои от едно тяло с една стълбищна клетка, три асансьора за вертикална комуникация, два от които клиентски и един обслужващ-камериерски.

Разпределение по нива

- Хотелски стаи (8 бр.), стаи за персонал с отделен достъп и коридор 8 бр. осветени и вентилирани чрез английски двор

- Камериерски офис
- Асансьори (пътнически - 2 бр. и камериерски - 1 бр.)
- Стълбищна клетка (1 бр.).

Полу-вкопан сутерен

- Във вкопаната част ще се разполага фитнес, СПА зона с необходимите WC и съблекални

- Масаж
- Парна баня
- Сауна
- Входно фоайе от изток
- Лоби бар
- Хотелски стаи (6 бр.)
- Камериерски офис
- Асансьори (пътнически - 2 бр. и камериерски - 1 бр.)
- Стълбищна клетка (1 бр.)

Типов хотелски етаж - първи, втори, трети етаж и четвърти:

- Хотелски стаи (16 бр. на етаж)
- Камериерски офис
- Асансьори (пътнически - 2 бр. и камериерски - 1 бр.)
- Стълбищна клетка (1 бр.).

Конструкция

Конструкцията на сградите ще е монолитна стоманобетонова със стоманобетониви шайби за поемане на хоризонтални сили от земетръс.

По партерните етажи и сутерен е проектирана каменна облицовка от камък. Предвидена е външна алуминиева дограма с прекъснат термомост. По балконите се предвиждат декоративни парапети и цветарници.

С реализацията на инвестиционно предложение пълноценно ще се използва географското положение - непосредствената близост на терена до главен път и морето, респективно и оживление на локалната икономика - създаване на нови работни места в строителната (временно) и обслужващата (постоянно) сфери.

Сградите ще бъдат разположени на необходимите отстояния от съседните УПИ. Зоната е (Ок) обслужваща съгласно формулировката на действащия Общ устройствен план.

Ситуирането ще е съобразено с геодезическото заснемане на терена и всички инженерни комуникации.

2. ИП не предвижда изграждане на нови пътища и/или промяна на съществуващата пътна инфраструктура. Теренът граничи с главни и второстепенни пътни артерии.

3. Към настоящия момент в района на ИП има други съществуващи обекти, заявени и процедиранни, одобрени и реализирани инвестиционни намерения, планове и проекти. Обхватът и характеристиките на ИП не предполагат оказване на допълнително кумулативно въздействие.

4. По време на строителството ще се използват традиционни природни ресурси, енергийни източници, суровини и материали, а по време на експлоатацията – ел. енергия и вода.

5. По време на строителството на ИП ще се образуват метални отпадъци (от армировъчните работи), строителни отпадъци, вкл. изкопани земни маси (част от изкопаните земни маси ще се използват за обратен насип), дървен материал, и др.; по време на експлоатацията ще се образуват: хранителни масла и мазнини, излязло от употреба електрическо и електронно оборудване, различно от упоменатото в 20 01 21 и 20 01 23, съдържащо опасни компоненти, смесени битови, биоразградими и строителни отпадъци, и др. Всички отпадъци ще се третират съобразно нормативните изисквания.

6. Хумусният слой ще бъде отделен и депониран преди започване на строителството. След приключване на строителството ще бъде използван за възстановяване на терена и за озеленяване.

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

8. При спазване на предложените от възложителя компенсиращи мерки (по време на строителството и експлоатацията) 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; 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 ПИ с идентификатор № 10135.513.638, с площ 5932 кв.м, урбанизирана територия, с начин на трайно ползване „ниско застрояване до 10м“ по плана на к.к. „Златни пясъци“ в гр. Варна.

2. ИП е и в съответствие с виза за проектиране от 25.08.2017г. на главния архитект на община Варна, на основание чл. 140 от Закона за устройство на територията за изработване на инвестиционен проект за обект: „За промяна на инвестиционните намерения за строеж на хотелски комплекс, басейн и трафопост“ находящи се в УПИ V-65 „за хотелски комплекс, басейн и трафопост“ в кв. 14, по ПРЗ на к.к. „Златни пясъци“, гр. Варна, при спазване на действащата нормативна уредба и запазване на едроразмерната декоративна растителност и при спазване на градоустройствените показатели: етажност: 5 (15), Плътност на застрояване – 30%, Кинт - 1.50 и миним. озеленена площ - 50%.

Съгласно устройствените показатели застроената площ ще бъде:

- Блок „А“ – 993.58 кв.м;
- Блок „Б“ – 750.88 кв.м;
- Застроена площ общо – 1744.46 кв.м;
- Разгъната застроена площ - 11 250 кв.м;

- Брой стаи за комплекса - 191 от тях в сграда „А“ - 113 и сграда „Б“ – 78.

3. Съгласно представената информация, не се очаква реализацията на ИП да засегне съществуващи известни културни ценности (исторически, архитектурни и археологически); ИП не засяга санитарно-охранителни зони, най-близко разположената е на около 1 км от територията на имота. Реализацията на ИП няма да засяга чужди терени, както по време на строителството така и през експлоатационния период.

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*, но ИП, който ще се реализира в нея, попада в обхвата на чл. 2, ал. 1, т. 1 от същата наредба, 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 наредба, преценката за вероятната степен на отрицателно въздействие на ИП върху най – близките ЗЗ BG0002082 „Батова” за опазване на дивите птици и ЗЗ 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 горе-цитираните защитени зони. Същата отстои от ЗЗ BG0002082 „Батова” и от ЗЗ BG0000118 “Златни пясъци” на около 0.075 км по права линия.

5.2 Местоположението на ИП, е извън границите на защитени територии, като най-близко разположената е природен парк „Златни пясъци”, която се намира на около 0.250 км по права линия.

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 34 км, а най-близката влажна зона – Черно море, е на около 0.270 км от територията, предмет на ИП.

5.4 С реализацията на ИП не се очаква да бъдат засегнати пряко природни местообитания и местообитания на видове, предмет на опазване в защитените зони.

5.5 Не се очаква косвено влияние, включително и кумулативно, върху видове и техните местообитания, предмет на опазване в зоните, както по отношение на евентуални процентни загуби, така и по отношение на фрагментация, тъй като имота е с начин на трайно ползване „ниско застрояване“ и трайното предназначение на територията е урбанизирана и е вече антропогенно повлияна.

5.6 Не се очаква генериране на емисии и отпадъци във вид и количества, които да оказват значително отрицателно въздействие върху местообитания на видове, предмет на опазване в ЗЗ BG0002082 „Батова” и ЗЗ BG0000118 “Златни пясъци”.

5.7 Реализацията на ИП няма вероятност да доведе до отрицателни трансгранични въздействия.

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 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.

2. Строителството ще се извърши на база одобрен план за безопасност и здраве, включващ и мерки за опазване на околната среда. Извършване на опасни дейности и такива, създаващи риск за състоянието на околната среда не се предвиждат.

3. Всички образувани на територията отпадъци по време строителството и експлоатацията на обекта 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. Със становището си РЗИ-Варна (писмо с изх. № ДОЗ-25242/1/20.11.2017г.) счита, че от здравно-хигиенна гледна точка няма основание да се очаква възникване на риск за здравето на населението и *не възразява* относно реализацията на горе-цитираното ИП, при спазване на изискванията на чл. 16, ал. 1 от *Закона за защита от шума в околната среда* (Обн. ДВ бр. 74/2005г.) по време на строителството на обекта.

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 вх. рег. № РД 170192988ВН/04.10.2017г.), Район „Приморски“ - община Варна (с вх. рег. № УСКОР17003015ПР/04.10.2017г.), а засегнатото население с обява, публикувана на интернет страница с адрес: <https://www.parkhotelgoldenbeach.com/bg/>.

Възложителят е предоставил на Община Варна (с рег. № РД17021271ВН/01.11.2017г.) и в Район „Приморски“ - община Варна (с рег. № УСКОР17003015ПР-001/01.11.2017г.) информацията за ИП по Приложение № 2 на *Наредбата за ОВОС*, съгласно изискванията на чл. 6, ал. 9 от същата наредба.

С писмо (вх. № 26-00-5866/9/24.11.2017г.) зам. -кметът на община Варна и в писмо (вх. № 26-00-5866/8/22.11.2017г.) кметът на район „Приморски“ - община Варна са информирали РИОСВ-Варна, че в осигурения 14-дневен обществен достъп до информацията за ИП (чрез интернет публикация на сайта на Община Варна, на 08.11.2017г. и чрез поставено съобщение на интернет страницата си и на информационното табло в сградата на Район „Приморски“ - община Варна, за периода от 03.11.2017г. до 17.11.2017г.) 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: 27. 11. 2017

инж. ХРИСТИНА ГЕНОВА
Директор на РИОСВ

