



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ

РЕГИОНАЛНА ИНСПЕКЦИЯ ПО ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ – ВАРНА

Ниво на конфиденциалност 0

[TLP-WHITE]

Вх. № 26-00-4643-92/27.03.2026г.

X 26-00-4643-92/08.04.2026

И/в №

Signed by: REGIONALNA INSPEKTSIYA PO OKOLNATA SREDA I VODITE - VARNA

ДО

Г-ЖА МУТАФОВА

ПЪЛНОМОЩНИК НА „СЕНТЕР КОНСУЛТ“ ЕООД

УЛ. ”ПЕТКО КРАВЕЛОВ” № 38

ГР. ВАРНА

ОТНОСНО: Инвестиционно предложение (ИП)

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО МУТАФОВА,

Във връзка с внесеното уведомление за горесцитираното инвестиционно предложение, което може да бъде прието като уведомление по приложение № 2 към чл. 10, ал. 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, ДВ бр.73/2007 г., изм. и доп.), на основание чл. 6а, т. 2 от същата, Ви уведомявам следното:

Инвестиционното предложение попада в обхвата на чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС.

ИП предвижда промяна по време на строителството съгласно чл. 154 от ЗУТ за ИП „Изграждане на жилищна сграда с четири входа, специализиран рехабилитационен център (за хора с увреждания), спортно развлекателен комплекс с басейни, спа, център за търговия и услуги, гаражи, подземни гаражи, басейни, ресторант и ограда в УПИ IV „за жилищно строителство“, кв.5, идентичен с ПИ 10135.3513.2047, гр. Варна, с възложител „СЕНТЕР КОНСУЛТ“ ЕООД.



9000, гр. Варна, ул. ”Ян Палах” №4
Тел: (+35952) 678 887, Факс: (+35952) 634 593,
e-mail: riosv-vn@riosv-varna.bg, www.riosv-varna.bg



Предвидените промени се състоят в следното:

- вх.2/ап.10, к.5,80 - дневна с кухня, 2 спални, дрешник, килер, баня с WC, коридор.
- вх.2/ап.122 и вх.2/ап.123, к.43,50 - Промяната се състои в обединяване на вх.2/ап.122 и вх.2/ап.123. Новоформираният апартамент ще се състои от дневна с кухня, 3 спални, килер, дрешник, 2бр.баня с WC, коридор и 2 бр. тераси.
- К,46,40 - Промяната по време на строителство по чл.154 от ЗУТ засяга 21,86 кв.м.
- вх.3/ап.0, к.0,00 - промяна на предназначение в Кабинет 1 и се състои от следните помещения: приемна, офис, склад 1 и склад 2, WC, коридор и тераса.
- вх.3/ап. 02 и ап.03, к.0,00 - Промяна на предназначение в Медицински център - Двата апартамент се обединяват в Медицински център, който ще се състои от следните помещения: 3 кабинета, манипулационна, аусгус, 2 бр. WC и тераса.
- вх.3/ап.04, к.0,00-Промяна на предназначение в Кабинет 2. Новоформирания обект ще се състои от: Приемна, офис,склад, WC, коридор и тераса.
- вх.3/ап.05, к.0,00 - Промяна на предназначение в Кабинет 3. Новоформираният обект ще се състои от: Приемна, офис,склад, 2 бр.WC-та, коридор и тераса.
- вх.4, к.0,00 – ще се пристроят 180,92 кв.м. за ресторант. Към площта за ресторант ще се присъедини и част от квадратурата на партера, който вече е одобрен. От два броя масажни помещения ще се формира 1 бр. Новообразувания обект е формиран от новопроектираната част специално за обекта, от помещенията за масаж , което променя и площта на помещенията за фитнес. Ресторантът ще се състои от търговска зала, тоалетни, тоалетна за инвалиди, съблекалня и кухня. Промяната по време на строителство по чл. 154 от ЗУТ засяга 371,36 кв.м. от вече одобрените и пристроени 180,92 кв.м.
- вх.4/ ап.68, к.29,00 - Промяната се състои в обединяване на два апартамент - ап. 67 и ап. 68. Новоформирания обект апартамент 68 се състои от дневна с кухня, 2 бр. спални, килер, дрешник, 2 бр.баня с WC, коридор и тераса.

Общо за целия обект промяната по време на строителство по чл.154 от ЗУТ засяга 1,213.61 кв.м.

ИП има връзка със следния административен акт издаден от директора на РИОСВ-Варна:

- РЕШЕНИЕ № ВА-110/ПР/2022г., с характер „да не се извършва ОВОС“ за ИП „Изграждане на жилищна сграда с четири входа, специализиран рехабилитационен център (за хора с увреждания), спортно развлекателен комплекс с басейни, спа, център за търговия и услуги, гаражи, подземни гаражи, басейни и ограда“ в ПИ 10135.3513.2047, с площ 9392 кв. м, урбанизирана територия, с начин на трайно ползване „Високо застрояване (над 15 m)“, по КККР на гр. Варна, с възложител „ДОМ МЛАДОСТ“ ЕООД.

За изграждането на обекта има издадено разрешение за строеж № 214/14.11.2022г. на гл. архитект на Община Варна.

ОУП на Община Варна е съгласуван със Становище по екологична оценка № 1-1/2011 г. на министъра на околната среда и водите и е одобрен със Заповед № РД-02-14-2200/03.09.2012г. на министъра на регионалното развитие и благоустройство. В Становище по екологична оценка няма поставено условие, изискващо изрично провеждане на оценка за съвместимост.

Територията, предмет на ИП, не попада в границите на защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии /ЗЗТ/, както и в границите на защитени зони по смисъла на Закона за биологичното разнообразие /ЗБР/.

Гореописаната територия отстои на около 2,2 км от най-близко разположената защитена зона за опазване на дивите птици BG0000191 „Варненско-Белославско езеро“, определена съгласно чл. 6, ал. 1, т. 3 и т. 4 от ЗБР и обявена със Заповед № РД-

128/10.02.2012г. (обн. ДВ, бр. 22/2012 г.), изм. и доп. със Заповед № РД-647/19.07.2024г. (ДВ бр. 69/16.08.2024г.) на министъра на околната среда и водите.

Така описаното ИП не може да бъде отнесено към нито една от позициите на Приложение № 1 към чл. 92, т. 1, както и Приложение № 2 към чл. 93, ал. 1 на Закона за опазване на околната среда (ЗООС). Същото не представлява разширение или изменение, което може да доведе до значително отрицателно въздействие върху околната среда по смисъла на чл. 93, ал. 1, т. 2 и т. 3 на закона. Предвид това конкретното ИП не попада в обхвата на Глава шеста от ЗООС и не подлежи на регламентираните в закона процедури по екологична оценка (ЕО) и оценка на въздействието върху околната среда (ОВОС).

С оглед гореизложеното, отчитайки местоположението – извън границите на защитени зони от мрежата Natura 2000, в урбанизирана територия, в строителните и регулационни граници на гр. Варна и характера на заявеното ИП, при реализацията му няма вероятност от отрицателно въздействие върху най-близко разположените защитени зони, по отношение на:

- Пряко или косвено унищожаване, увреждане или фрагментиране на местообитания на видове птици, предмет на опазване в зоната;
- Трансформация на местообитания на видове птици, безпокойство или прогонване на същите, предмет на опазване в ЗЗ BG0000191 „Варненско-Белославско езеро”;
- Нарушаване целостта и целите на опазване на защитената зона;
- Нарушаване кохерентността между съседни защитени зони;
- Въздействие на предвидените с ИП дейности поотделно или във взаимодействие с други ИП/ППП. В землището на гр. Варна, в близост до границите на защитената зона, няма други реализирани, одобрени или в процедура ИП/ППП, които да окажат отрицателно кумулативно въздействие върху популации и местообитания на видове птици, предмет на опазване в зоните.

В тази връзка и на основание чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС Ви уведомявам, че преценката на компетентния орган за така заявеното ИП, е, че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.

Настоящото писмо се отнася само за заявеното ИП и не отменя необходимостта от получаване на съгласувания, разрешителни и други, предвидени в други закони и подзаконовни нормативни актове.

При всички случаи на промяна в заявеното ИП или на някои от обстоятелствата, при които е изготвено настоящото писмо, възложителят/новият възложител е длъжен да уведоми незабавно РИОСВ-Варна за промените.

С уважение,

8.4.2026 г.

X

инж. ХРИСТИНА ГЕНОВА
Директор дирекция ПД
Signed by: HRISTINA RUSEVA GENOVA

За Директор на РИОСВ-Варна
Съгласно Заповед № 30/15.02.2023 г.
на директора на РИОСВ-Варна