



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ

РЕГИОНАЛНА ИНСПЕКЦИЯ ПО ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ – ВАРНА

Ниво на класификация 0

[TLP-WHITE]

Вх. № 26-00-9489/28/12.03.2026г.



26-00-9489-29/07.04.2026

Per. №

Signed by: REGIONAL INSPECTION OF ENVIRONMENT AND WATER - VARN

ДО
Г-Н **РАШЕВ**
УПЪЛНОМОЩЕН ПРЕДСТАВИТЕЛ НА „ВИСТА ОЙЛ“ ЕООД
УЛ „ТОДОР ИКОНОМОВ“ № 22, ЕТ. 1, ОФИС 1
ГР. ВАРНА

Относно: Уведомление за инвестиционно предложение (ИП)

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН РАШЕВ,

Във връзка с внесените в РИОСВ-Варна, уведомление и документация за 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; Обн. ДВ бр. 73/2007г., с изм. и доп.)*, на основание чл. 6а, т. 2 от същата наредба, Ви уведомявам следното:

Инвестиционното предложение попада в обхвата на чл. 2, ал. 2 от *Наредбата за ОС* и със същото се предвижда **„Промяна на инвестиционно намерение по чл. 154, ал. 5 от Закона за устройство на територията в Офис сграда 1“** в УПИ XXIV-160, кв. 27, по плана на 26^{та} м.р., район „Младост“, гр. Варна, с възложител: **„ВИСТА ОЙЛ“ ЕООД**, гр. Добрич.

Изменението на одобрения инвестиционен проект се състои в следното:

- На етаж Подземен, кота -3.36 - между ПМ 66 и ПМ 67 се изгражда зид. Част от помещението отредено за ГРТ се придава към помещението за дизел-агрегат и там се изместват всички ел. табла, ПИЦ и РУШ. Останалата част от помещението за ГРТ се придава към ПМ 67, до новоизграждащият се зид и така ПМ 67 става затворено. Отваря се ревизионен люк на северната стена на ПМ 67, разположен под рампата. ¹.

На етаж 1:

- Площта отредена за кафе-аперитив се трансформира в обособен офис 36. Изгражда се стена отделяща офиса от фойето на сградата. Обособяват се бокс и WC към офиса. Двукрилата врата, разположена на югозападната фасада, става еднокрила.



ISO 9001:2015

Certificate No: BG/1398Q/1411

9000, гр. Варна, ул. "Ян Палах" №4
Тел: (+35952) 678 848, Факс: (+35952) 634 593,
e-mail: riosv-vn@riosv-varna.bg, www.riosv-varna.bg



Променя се част от фасадното остъкление.

- Помещението отредено за портиер не се изгражда.
- Помещенията предвидени за WC, разположени във фоайето, променят предназначението си на обслужващи (преддверие, аугуст, консумативи и чистачка).
- Променя се посоката на отваряне на вратата от преддверието към офис 2. На североизточната фасада на офис 2 се отваря врата, водеща директно към прилежащия терен.
- На североизточната фасада на офис 3 се отваря врата, водеща директно към прилежащия терен.
- Част от прилежащия терен от югозападната страна се придава към офис 4, обособявайки тераса към офиса.
- Вътрешните рампи разположени в преддверието и офис 3 не се изграждат. С цел полагане на по-дебела изолация на пода към подземния етаж, се вдига нивото на настилката на двойният Под на кота +0.16

На етаж 2:

- Козирката, разположена на югозападната фасада, покриваща главният вход на сградата не се изгражда.
- Поради повдигането на нивото на готовият под на първи етаж с 16 см в стълбищната клетка на етаж 2 отпада едно стъпало.

На етаж 9:

- В офис 33 се изгражда самостоятелно WC, разположено над WC от долните етажи.
- Вратата осигуряваща достъп от фоайето до общото WC се затваря. Част от площта на WC се придава като WC за офис 34, а другата част остава за WC за офис 35. Достъпът се осигурява директно от съответния офис.
- Преградата разделяща двата плоски покрива на северозападната страна на сградата се измества.
- Двукрилата входна врата за офис 35 става еднокрила. Покривът на този етаж става изцяло плосък.

Настоящото ИП има връзка с издадени, от:

- директора на РИОСВ-Варна, Решение № ВА-24/ПР/2024 год. за преценяване на необходимостта от извършване на оценка на въздействието върху околната среда, с характер „да не се извършва ОВОС“ на ИП за „Изграждане на девет етажна офис сграда, с подземен етаж“ в поземлен имот с идентификатор: 10135.3516.160 (идентичен с УПИ XXIV-160), кв. 27, урбанизирана територия, с НТП „Ниско застрояване (до 10м)“ и площ 4145 кв.м, ул. „Хр. Смирненски“ № 6, район „Младост“, гр. Варна, с възложител: „ВИСТА ОЙЛ“ ЕООД, гр. Добрич;

- гл. арх. на Община Варна, Разрешение за строеж № 30/05.03.2024г. на „Офис сграда“ в УПИ XXIV-160, кв. 27, по плана на 26^{-ти} м.р., гр. Варна.

Общият устройствен план (ОУП) на Община Аксаково, е съгласуван със Становище по Екологична оценка № 1-1/2011г. 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 Становището по екологична оценка няма поставено условие, изискващо изрично провеждане на оценка за съвместимост на ИП/ППП, произтичащи от одобрения ОУП.

Имотът, предмет на ИП, не попада в границите на защитени територии по смисъла на *Закона за защитените територии (ЗЗТ)*. Тя не попада и в границите на защитени зони по смисъла на *Закона за биологичното разнообразие (ЗБР)*.

Най-близко разположената защитена зона (ЗЗ) отстои на около 1.5 км и е ЗЗ за опазване на дивите птици „Варненско-Белославско езеро“ с код BG0000191, определена съгласно изискванията на чл. 6, ал. 1, т. 3 и 4 от ЗБР, обявена със Заповед № РД-128/10.02.2012г. с изм. и доп. със Заповед № РД-647/19.07.2024г. и двете заповеди 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 същия закон. 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 Натура 2000, в населеното място, и характера на заявеното ИП, при реализацията му няма вероятност от отрицателно въздействие върху най-близко разположената ЗЗ за опазване на дивите птици „Варненско-Белославско езеро” с код BG0000191, 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 „Варненско-Белославско езеро” с код BG0000191.
- 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 границите на населеното място, 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 зоната.

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 същата наредба.

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,

7.4.2026 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