РЕШЕНИЕ № ВА - 58/ЕО/2026 год.
за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка

На основание чл. 85, ал. 4 и ал. 5 от *Закона за опазване на околната среда (ЗООС*) и съгласно чл. 14, ал. 2 от *Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми (Наредбата за ЕО*), чл. 31, ал. 4 във връзка с ал. 1 от *Закона за биологичното разнообразие (ЗБР),* чл. 37, ал. 4 във връзка с чл. 2, ал. 1, т. 1 от *Наредба 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),* по представената от възложителя писмена информация по чл. 8а, ал. 1 и ал. 2 от *Наредбата за ЕО*, документация и получено становище от Регионална здравна инспекция (РЗИ) – Варна,

Р Е Ш И Х

да не се извършва екологична оценка на проект за Подробен устройствен план – План за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) за поземлени имоти с идентификатори: 10135.5060.12, вид територия Земеделска, НТП Лозе, площ 3749 кв. м и 10135.5060.13, вид територия Земеделска, НТП Нива, площ 3752 кв. м, по КККР на гр. Варна, общ. Варна, р-н „Аспарухово“, м-ст „Чиган“, при прилагането на който няма вероятност да се окаже значително въздействие върху околната среда и човешкото здраве, при спазване на условията, посочени в настоящото решение.

Възложител: "ЛАВРАК" ЕООД, ЕИК 202498929
със седалище и адрес на управление: обл. Варна, общ. Варна, гр. Варна, р-н Аспарухово, ул. „Моряшка“ № 21, ет. 1, ап. 3

Характеристика на плана:

Представеният проект за Подробен устройствен план – План за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) е за поземлени имоти с идентификатори: 10135.5060.12, вид територия Земеделска, НТП Лозе, площ 3749 кв. м и 10135.5060.13, вид територия Земеделска, НТП Нива, площ 3752 кв. м, по КККР на гр. Варна, общ. Варна, р-н „Аспарухово“, м-ст „Чиган“.

С ПУП-ПРЗ се предвижда промяна предназначението на земеделска земя и отреждането ѝ за жилищно строителство, обособяване на УПИ V-12 „за жил. строителство“ и УПИ III-13 „за жил. строителство“ в кв. 60 по плана на м-ст „Чиган“, р-н „Аспарухово“, гр. Варна.

Съгласно ОУП на Община Варна, одобрен със Заповед № РД-02-14-2200/03.09.2012 г. на министъра на регионалното развитие и благоустройството, имотите попадат в устройствена зона „Смф1” - смесена многофункционална зона със занижени параметри.

Предвижда се свободно застрояване на имотите при следните параметри:

- Плътност на застрояване – 50%;
- Интензивност на застрояване – Кинт – 3.5;
- Минимална озеленена площ – 30%;
- Етажност (височина в метри) ≤ 3 (≤ 9 м).

Със Заповед № П-057/03.03.2025 г. на заместник-кмета на Община Варна е допуснато изработване на Подробен устройствен план (ПУП) - План за регулация и застрояване (ПРЗ) с обхват ПИ 10135.5060.13 и 10135.5060.12, кв. 60 по плана на м-ст „Чиган“, кв. „Аспарухово“, гр. Варна.

Възложителят е заявил, че предвижда изграждане на по две еднофамилни жилищни сгради в новообразуваните УПИ.

Електроснабдяването ще се осъществява от съществуващата електро изграденост в района. Водоснабдяването и отвеждането на битово-фекалните отпадъчни води ще бъдат осигурени от съществуващите водопроводна и канализационна система в района, чрез водопроводни и канализационни отклонения.

Достъпът до имотите се осъществява по съществуващ път (ПИ с идентификатор 10135.5061.30 по КККР на гр. Варна, район Аспарухово, вид територия „Територия на транспорта“, категория 6, НТП За местен път).

Подробните устройствени планове по смисъла на *Закона за устройство на територията (ЗУТ)*, както и техните изменения, попадат в обхвата на разпоредбата на чл. 85, ал. 2 във връзка с ал. 1 от *ЗООС* и в позицията на т. 9.1 от Приложение 2 към чл. 2, ал. 2, т. 1 на *Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми (Наредбата за ЕО; обн. ДВ, бр. 57/04 г., с изм. и доп.)*.

С ПУП-ПРЗ възложителят не е заявил дейности или ИП, които да попадат в обхвата на Приложения № 1 и 2 на *ЗООС*.

На основание чл. 2, ал. 2, т. 1 от *Наредбата за ЕО* представеният проект за ПУП-ПРЗ подлежи на процедура за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка по реда на същата наредба.

Територията, предмет на плана, не попада в границите на защитени територии (ЗТ) по смисъла на Закона за защитените територии, не попада в границите на защитени зони (ЗЗ) от Националната екологична мрежа НАТУРА 2000. Най-близко разположената ЗЗ е BG0002060 „Галата” за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-127/10.02.2012 г. (обн. ДВ, бр. 21/2012 г.) на министъра на околната среда и водите.

ПУП-ПРЗ попада в обхвата на чл. 2, ал. 1, т. 1 от Наредба за ОС, и подлежи на процедура по оценка за съвместимост по реда на чл. 31, ал. 4 във връзка с ал. 1 от ЗБР.

МОТИВИ:

1. Представеният проект за ПУП-ПРЗ е за поземлени имоти с идентификатори: 10135.5060.12, вид територия Земеделска, НТП Лозе, площ 3749 кв. м и 10135.5060.13, вид територия Земеделска, НТП Нива, площ 3752 кв. м, по КККР на гр. Варна, общ. Варна, р-н „Аспарухово“, м-ст „Чиган“. За територията на община Варна има одобрен и влязъл в сила Общ устройствен план (ОУП). 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-02-14-2200/03.09.2012 г. на министъра на регионалното развитие и благоустройството. ПУП-ПРЗ не влиза в противоречие с други планове и програми, включително такива от по-високо йерархично ниво.
2. Основание за изготвяне на плана: Със Заповед № П-057/03.03.2025 г. на заместник-кмета на Община Варна е допуснато изработване на Подробен устройствен план

(ПУП) - План за регулация и застрояване (ПРЗ) с обхват ПИ 10135.5060.13 и 10135.5060.12, кв. 60 по плана на м-ст „Чиган“, кв. „Аспарухово“, гр. Варна.

3. Основни цели на плана: С ПУП-ПРЗ се предвижда промяна предназначението на земеделска земя и отреждането ѝ за жилищно строителство, обособяване на УПИ V-12 „за жил. строителство“ и УПИ III-13 „за жил. строителство“ в кв. 60 по плана на м-ст „Чиган“, р-н „Аспарухово“, гр. Варна. Имотите попадат в устройствена зона „Смф1” - смесена многофункционална зона със занижени параметри. Предвижда се свободно застрояване на имотите при следните параметри: Плътност на застрояване – 50%; Интензивност на застрояване – Кинт – 3.5; Минимална озеленена площ – 30%; Етажност (височина в метри) ≤ 3 (≤ 9 м).
4. Не се очакват значителни отрицателни въздействия в резултат на реализацията на проекта за ПУП-ПРЗ, предвид че:
   - Предвидените дейности не предполагат отделяне на вредности в околната среда, в количества и състав, които биха влошили качеството ѝ;
   - Не се предвиждат нови източници на замърсители на околната среда;
   - Не се предвижда водовземане от повърхностни или подземни води; ползване на повърхностни и подземни водни обекти; заустване на отпадъчни води в повърхностни водни обекти; използване на приоритетни и/или опасни вещества от дейността, при които се осъществява или е възможен контакт с води. Водоснабдяването и отвеждането на битово-фекалните отпадъчни води ще бъдат осигурени от съществуващите водопроводна и канализационна система в района, чрез водопроводни и канализационни отклонения;
   - ПУП-ПРЗ не предвижда източници на вредни лъчения, шум и/или вибрации, които да доведат до значително отрицателно въздействие;
   - Не се предвижда реализиране на предприятия или съоръжения, чиято дейност и експлоатация да крият рискове от възникване на аварии;
   - За всички формирани отпадъци възложителя ще спазва стриктно Закона за управление на отпадъците и те ще бъдат третирани съгласно неговите разпоредби.
5. Въз основа на критериите по чл. 85, ал. 4 от ЗООС и съгласно чл. 14, ал. 1 и ал. 3 от Наредбата за ЕО е извършен анализ на вероятните въздействия от прилагането на ПУП-ПРЗ върху компонентите на околната среда и факторите, които ги замърсяват или увреждат (чл. 4 и чл. 5 от ЗООС), от който се установява, че не се очаква значително въздействие, както следва:
   5.1. **Характеристики на плана:** ПУП-ПРЗ е с локален обхват и предвижда използването на малка територия на местно ниво – два поземлени имота с обща площ 7 501 кв. м. Планът създава устройствена основа единствено за жилищно застрояване (заявени по две еднофамилни жилищни сгради в двата новообразувани УПИ) и не очертава рамка за бъдещо развитие на инвестиционни предложения по Приложения № 1 и № 2 към ЗООС. Като подробен устройствен план той е на най-ниското йерархично ниво на устройственото планиране, подчинен е на действащия ОУП на Община Варна, който е бил предмет на екологична оценка, и не оказва влияние върху други планове и програми. Планът не е свързан със съществуващи екологични проблеми в района и не възпрепятства прилагането на европейското и националното законодателство в областта на околната среда (Директива 2001/42/ЕО, Директива 92/43/ЕИО, Директива 2009/147/ЕО, Рамковата директива за водите 2000/60/ЕО и др.).
   5.2. **Атмосферен въздух:** С плана не се предвиждат производствени дейности и организирани източници на емисии на вредни вещества в атмосферния въздух. По време на строителството се очаква временно и локално емитиране на прах и

отработени газове от строителната техника и транспортните средства, ограничено в рамките на имотите и прилежащия път, с краткотраен и обратим характер, което може да бъде сведено до минимум с обичайни добри строителни практики (оросяване, покриване на насипните материали, почистване на транспортните средства при излизане от площадката). При експлоатацията емисиите ще се формират единствено от битовото отопление на четири еднофамилни жилищни сгради и от ограничения автомобилен трафик на живущите – количества, които не могат да доведат до превишаване на нормите за качество на атмосферния въздух в района за оценка и управление на КАВ – агломерация „Варна“. Въздействието се ограничава допълнително от изискването на Закона за енергийната ефективност новите сгради да се проектират като сгради с близко до нулево потребление на енергия, което намалява потреблението на горива за отопление.

5.3. **Води:** Планът не предвижда водовземане от повърхностни и подземни водни обекти, ползване на водни обекти и заустване на отпадъчни води във водни обекти. Водоснабдяването на сградите ще се осъществява от съществуващата водопроводна мрежа, а битово-фекалните отпадъчни води ще се отвеждат в съществуващата канализационна система чрез сградни канализационни отклонения – т.е. без пряк контакт с повърхностни и подземни води и под контрола на ВиК оператора. Водопотреблението и количествата отпадъчни води от четири еднофамилни жилищни сгради са незначителни спрямо капацитета на градските ВиК системи. Не се предвижда използване на приоритетни и/или опасни вещества. Минималната озеленена площ от 30% осигурява условия за естествена инфилтрация на част от дъждовните води в рамките на имотите. Поради това не се очаква въздействие върху количественото и химичното състояние на подземните водни тела и върху състоянието на повърхностните водни тела, нито възпрепятстване на постигането на целите за опазване на околната среда, заложени в Плана за управление на речните басейни в Черноморски район (2022 – 2027 г.).

5.4. **Почви:** Засегнатите земи са земеделски (НТП „Лозе“ и „Нива“), които с плана се урбанизират. Въздействието върху почвите е пряко и постоянно, но с ограничен, локален обхват – в границите на двата имота с обща площ 7 501 кв. м, от които при максимална плътност на застрояване 50% ще бъдат застроени не повече от около 3 750 кв. м, а най-малко 30% (около 2 250 кв. м) ще бъдат запазени като озеленени площи с почвена покривка. Промяната на предназначението на земеделската земя се извършва по реда на Закона за опазване на земеделските земи, а отнемането и оползотворяването на хумусния пласт при строителството е регламентирано с Наредба № 26/1996 г. за рекултивация на нарушени терени, подобряване на слабопродуктивни земи, отнемане и оползотворяване на хумусния пласт, което ограничава загубата на почвен ресурс. Не се предвиждат дейности, водещи до замърсяване, ерозия, засоляване или вкисляване на почвите. Урбанизирането на имотите е предвидено с ОУП на Община Варна (устройствена зона „Смф1“), чиито въздействия са оценени при екологичната оценка на ОУП.

5.5. **Земни недра:** Въздействието ще се ограничи до изкопни работи с малка дълбочина за фундаментите на сградите и за сградните отклонения на техническата инфраструктура. Планът не предвижда добив на подземни богатства и не засяга находища по смисъла на Закона за подземните богатства. Инженерно-геоложките и хидрогеоложките условия на площадката, вкл. евентуално наличие на свлачищни процеси, каквито са установени в части от р-

н „Аспарухово“, се изследват и отчитат при инвестиционното проектиране съгласно ЗУТ и чл. 29 и чл. 30 от Правилата и нормативите за прилагане на ОУП на Община Варна.

5.6. **Ландшафт:** Имотите граничат с урбанизирани територии и са част от антропогенно повлиян ландшафт в преход от земеделски към селищен тип. Предвиденото свободно ниско застрояване с височина до 9 м и минимум 30% озеленяване съответства на мащаба на съществуващото застрояване в района и няма да промени съществено структурата, функционирането и визуалните характеристики на ландшафта. Не се засягат ландшафтни елементи с особена природна, естетическа или културна стойност. Промяната на типа ландшафт е предвидена с действащия ОУП.

5.7. **Биологично разнообразие (извън защитените зони):** Предвид начина на трайно ползване (лозе и нива), имотите представляват антропогенно трансформирани земеделски територии, в които не се очаква наличие на природни местообитания. Съгласно представената документация няма данни за находища на защитени видове растения и животни по Приложение № 3 към ЗБР, за вековни дървета или за защитени природни обекти в обхвата на плана. Реализацията му не е свързана със засягане на горски територии и сеч на горска растителност. Въздействието ще се изрази в отстраняване на културна и рудерална растителност и временно безпокойство на синантропни видове по време на строителството и не се оценява като значително.

5.8. **Отпадъци:** По време на строителството ще се образуват строителни отпадъци и излишни земни маси, а при експлоатацията – смесени битови отпадъци, в ограничени количества, типични за жилищното строителство. Не се очаква образуване на значителни количества опасни отпадъци. Управлението им ще се осъществява съгласно Закона за управление на отпадъците, Наредбата за управление на строителните отпадъци и за влагане на рециклирани строителни материали и наредбата на Общински съвет – Варна по чл. 22 от ЗУО, като битовите отпадъци ще бъдат включени в организираната система за събиране и транспортиране на Община Варна. При спазване на йерархията при управление на отпадъците не се очаква отрицателно въздействие върху околната среда.

5.9. **Вредни физични фактори (шум, вибрации, лъчения):** Жилищната функция не е източник на значими нива на шум, вибрации, йонизиращи и нейонизиращи лъчения. Шумът и вибрациите от строителната техника ще бъдат временни, локални и ограничени в дневния период. При експлоатацията шумовото натоварване ще се определя от ограничения трафик на живущите и няма да доведе до превишаване на граничните стойности на показателите за шум за жилищни зони, определени с Наредба № 6 от 26.06.2006 г. за показателите за шум в околната среда, отчитащи степента на дискомфорт през различните части на денонощието, граничните стойности на показателите за шум в околната среда, методите за оценка на стойностите на показателите за шум и на вредните ефекти от шума върху здравето на населението.

5.10. **Население и човешко здраве:** Планът предвижда жилищна функция, съвместима с предназначението на съседните урбанизирани територии. Не се предвиждат дейности, свързани с емисии на вредни вещества, опасни вещества или вредни физични фактори, които да създават здравен риск за населението в района и за бъдещите обитатели. Неудобствата по време на строителството (прах, шум, транспорт) ще бъдат краткотрайни и обратими. Изводът за липса на здравен риск се потвърждава и от становището на РЗИ – Варна (изх. № 10-149-1/24.09.2026 г.).

5.11. **Културно наследство и материални активи:** Няма данни за недвижими културни ценности в обхвата на плана. При откриване на структури и предмети с белезите на културни ценности при изкопните работи се прилагат изискванията на Закона за културното наследство за спиране на работите и уведомяване на компетентните органи. Планът използва съществуващата техническа инфраструктура (път, електроразпределителна, водопроводна и канализационна мрежа) и не налага изграждането на нови линейни обекти извън имотите.

5.12. **Рискове от аварии, бедствия и изменение на климата:** Планът не предвижда предприятия или съоръжения с опасни вещества по Приложение № 3 към ЗООС и не е свързан с риск от големи аварии. Предвид малкия мащаб емисиите на парникови газове са пренебрежими. Уязвимостта на бъдещите сгради към природни рискове (интензивни валежи, свлачищни процеси) се отчита при инвестиционното проектиране съгласно нормативните изисквания.

5.13. **Характеристики на последиците и на засегнатата територия:** Обобщено, очакваните въздействия са с ниска вероятност и малка величина; локални по пространствен обхват – в границите на двата имота и непосредствено прилежащите терени; краткотрайни и обратими по време на строителството и постоянни, но незначителни при експлоатацията; без кумулативен ефект с отрицателен характер, без трансграничен характер и без риск за човешкото здраве. Засегнатата територия не се отличава с висока уязвимост – не се характеризира с особени природни характеристики или културно наследство, не попада в защитени територии и защитени зони, няма данни за превишаване на стандартите за качество на околната среда, а промяната на земеползването е предвидена с действащия ОУП.

6. Територията, предмет на ПУП, не попада в границите на защитени територии и защитени зони. Същата отстои на около 0,40 км от защитена зона за опазване на дивите птици BG0002060 „Галата", определена съгласно чл. 6, ал. 1, т. 3 и т. 4 от ЗБР и обявена със Заповед № РД-127/10.02.2012г. (обн. ДВ, бр. 21/2012 г.) на министъра на околната среда и водите.

   Територията, предмет на ПУП, не попада в границите на защитени зони по чл. 1, ал. 2 от Наредба за ОС, но планът, който ще се реализира в нея, попада в обхвата на чл. 2, ал. 1, т. 1 от Наредба 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. 37, ал. 3 от Наредбата за ОС, въз основа на критериите по чл. 16 от същата, преценката за вероятната степен на отрицателно въздействие на ПУП върху най – близката защитена зона - ЗЗ за опазване на дивите птици BG0002060 „Галата", е, че предвидените с проекта дейности няма вероятност да окажат значително отрицателно въздействие върху предмета и целите на опазване в зоната, поради следните мотиви:

   6.1. Гореописаната територия, предмет на ПУП, е извън границите на защитени територии като най-близо разположена е Защитена местност „Ракитника"- на около 4,7 км по права линия.

   6.2. Територията, предмет на ПУП не попада и в границите на защитени зони от екологичната мрежа „Натура 2000"- отстои на около 0,40 км от ЗЗ BG0002060 „Галата".

   6.3. Територията, предмет на ПУП не засяга планински, горски местности и влажни зони. Най-близката планинска местност – Камчийска планина, е на разстояние около 15 км, а най-близката крайбрежна зона и морска среда – Черно море, е на

около 1,7 км от територията, предмет на ПУП.

6.4. Няма вероятност от значително въздействие върху степента на съхранение на видове и техните местообитания, предмет на опазване в ЗЗ BG0002060 „Галата", тъй като:

- Предвид местоположението на имотите, при реализиране на ПУП, няма вероятност от значително отрицателно въздействие, свързано с:

- опазване и поддържане на типове природни местообитания и местообитания на видове, техните популации и разпространение в границите на ЗЗ, за постигане и поддържане на благоприятното им природозащитно състояние в Континенталния биогеографски регион;

- подобряване на структурата и функциите, на състоянието или възстановяване на типове природни местообитания и на местообитанията на видовете, предмет на опазване в ЗЗ.

- Предвид че територията, предмет на ПУП не попада в границите на ЗЗ, не се очакват преки или косвени щети върху характеристиките или възможностите за възпроизводство на популациите на видовете, предмет на опазване в ЗЗ;

- Предвид факта, че територията предмет на ПУП, е антропогенно повлияна от застроените в близост имоти, същата не е от жизненоважно значение като гнездово местообитание за видовете, предмет на опазване в ЗЗ;

- С оглед на местоположението на имотите, няма вероятност с реализирането на ПУП:

- да се окаже значително въздействие върху степента на съхранение на типове природни местообитания и местообитания на видове, вкл. и на техните популации, предмет на опазване в защитената зона;

- да се засегнат пряко или косвено популации и местообитания на видове, обект на опазване в зоната;

- да се окаже пряко или косвено въздействие по отношение на евентуални процентни загуби, безпокойство или прогонване на видове включени за опазване в защитената зона;

- да се засегнат характерни елементи на ландшафта, които са от съществено значение за миграцията, географското разпространение на видовете и генетичния обмен между популациите им, предвид което не се създава предпоставка за фрагментация на популации и местообитания на видове, предмет на опазване в ЗЗ;

- да се генерират емисии и отпадъци във вид и количества, които да окажат значително отрицателно въздействие върху популации и местообитания на видове птици, предмет на опазване в защитената зона.

6.5. Предвид спецификата на предмета на опазване на ЗЗ BG0002060 „Галата", в който значителен дял имат мигриращите реещи се птици (розов пеликан, бял и черен щъркел, осояд, черна каня, орел змияр, блатари, малък орел, късопръст ястреб, вечерна ветрушка и др.), за които районът е част от миграционния път Via Pontica, както и гнездящите горски и откритоземни видове и водолюбивите и морските видове птици, не се очаква значително отрицателно въздействие, тъй като:

- предвидените сгради са с височина до 9 м и с плана не се предвиждат високи съоръжения, ветрогенератори или нови въздушни електропроводи (електрозахранването е от съществуващата мрежа), поради което не се създава бариерен ефект и риск от сблъсък за прелитащите птици;

- имотите са с малка площ, разположени са извън зоната, в съседство с урбанизирани територии, и не представляват ключово място за почивка,

нощуване или хранене на мигриращите ята, които използват обширните открити площи, горските масиви и крайбрежните местообитания в границите на зоната;

- не се засягат горски местообитания, използвани за гнездене от горските видове (кълвачи, полубеловрата мухоловка и др.), нито открити тревни местообитания в границите на зоната, важни за откритоземните видове (горска чучулига, полска бъбрица, червеногърба и черночела сврачка, градинска овесарка и др.);
- предвид отстоянието от около 1,7 км до морето и отвеждането на отпадъчните води в канализационната система, не се очаква въздействие върху крайбрежните и морските местообитания на водолюбивите и морските видове птици, предмет на опазване;
- предвижданията на плана не са свързани с дейностите, забранени със заповедта за обявяване на защитената зона (изграждане на ветрогенератори, залесяване или разораване на ливади, пасища и мери и др.).

6.6. В близост /в същото землище/ до настоящия план има и други процедирани ИП/ППП, основно за жилищно строителство, трайни насаждения и др. Отчитайки местоположението на територията и характера на ПУП, при реализацията му няма вероятност от отрицателно въздействие върху защитената зона по отношение на увеличаване на кумулативния ефект, съвместно с други ИП/ППП, вкл. и от същия вид в района, върху видове и местообитания, предмет на опазване в ЗЗ, тъй като:

- реализацията на ПУП не води до значителни промени в интензивността на съществуващия натиск по отношение на шума формиран от урбанизираната територия;
- експлоатацията на бъдещите обекти не е свързана с генериране на химически емисии и др. вредни вещества във вид и количества, които да окажат отрицателно въздействие върху видове и местообитанията им, предмет на опазване в ЗЗ.

7. Със становището си РЗИ–Варна (изх. № 10-149-1/24.09.2026 г.) счита, че реализирането на конкретното инвестиционно предложение няма да окаже негативно въздействие върху човешкото здраве при осигуряване на вода, отговаряща на изискванията на чл. 3 от Наредба № 9 от 16 март 2001 г. за качеството на водата, предназначена за питейно-битови цели (Обн. ДВ. бр.30/2001г., изм. и доп. ДВ. бр.9/2026 г.).
8. Няма данни, съгласно представената информация от възложителя, реализацията на плана да засегне съществуващи известни културни ценности (исторически, архитектурни и археологически), определени по реда на Закона за културното наследство.
9. До момента на настоящата процедура по преценяване на необходимостта от извършване на ЕО на територията на гр. Варна, има други инвестиционни предложения (ИП) и планове на различен етап на инвестиционния процес: заявени, одобрени и в процедура на одобряване. Предвижданията на плана не предполагат кумулативно въздействие с отрицателен ефект върху околната среда в съчетание с други ИП и планове.
10. Реализацията на настоящия план няма да окаже кумулативно въздействие върху околната среда и здравето на хората, да създаде дискомфорт, свързан с шум и атмосферно замърсяване, както и риск от инциденти.
11. В хода на проведената процедура за преценяване на необходимостта от извършване ЕО, не са постъпили писмени възражения, бележки и предложения по документацията за плана.

12. ПУП-ПРЗ не е свързан с трансгранично въздействие върху околната среда и човешкото здраве, предвид местоположението на засегнатата територия и същността на планираните дейности.

УСЛОВИЯ:

А. При окончателното оформяне и одобряване на ПУП-ПРЗ (устройствено планиране):

1. Устройствените показатели в ПУП-ПРЗ да не надвишават оценените с настоящото решение – плътност на застрояване до 50%, височина до 9 м (до 3 етажа) и минимална озеленена площ не по-малко от 30%, като коефициентът на интензивност на застрояване се съобрази с допустимите плътност и етажност и с нормативите за устройствена зона „Смф1“ съгласно Правилата и нормативите за прилагане на ОУП на Община Варна.
2. Отреждането на УПИ V-12 и УПИ III-13 да бъде единствено „за жилищно строителство“ (свободно ниско жилищно застрояване). В обхвата на плана да не се предвиждат производствени, складови и други дейности, попадащи в Приложения № 1 и № 2 към ЗООС.
3. Минималната озеленена площ да се осигури върху естествена почва (извън застроените и подземно застроените площи и настилките), като при озеленяването се предвиди висока дървесна и храстова растителност, вкл. по границите на урегулираните поземлени имоти, с използване на местни (автохтонни) видове. Да не се използват инвазивни чужди видове, включени в списъка по чл. 4 от Регламент (ЕС) № 1143/2014.
4. Техническата инфраструктура на плана да предвижда присъединяване на всички сгради към съществуващите водопроводна и канализационна мрежа на населеното място. Да не се предвиждат изгребни и попивни ями, собствени водовземни съоръжения от подземни води за питейно-битово водоснабдяване и заустване на отпадъчни води в повърхностни водни обекти или в подземни води.
5. Електрозахранването на имотите да се осигури чрез подземни кабелни линии, без изграждане на нови въздушни електропроводи. В обхвата на плана да не се предвиждат други съоръжения с височина над допустимата височина на застрояване (9 м), а външното осветление да се проектира с насочени надолу осветителни тела, без излъчване към небето – с оглед опазване на мигриращите птици, предмет на опазване в ЗЗ BG0002060 „Галата“.

Б. При инвестиционното проектиране и строителството:

6. Възложителят да уведоми РИОСВ – Варна за инвестиционните предложения, които ще се реализират на територията на плана, на най-ранен етап от инвестиционния процес, с оглед преценка на приложимостта на процедурите по Глава шеста от ЗООС и чл. 31 от ЗБР.
7. Към инвестиционните проекти да се изготви инженерно-геоложко проучване на площадката. При установяване на свлачищни или други неблагоприятни геодинамични процеси да се предвидят мерки за укрепване на земната основа и/или конструктивни мерки съгласно чл. 29 и чл. 30 от Правилата и нормативите за прилагане на ОУП на Община Варна.
8. За отопление и битово горещо водоснабдяване на сградите да се предвиждат електроенергия, термопомпи, слънчеви инсталации или природен газ; да не се предвижда използване на твърди горива.
9. Преди започване на изкопните работи хумусният пласт от застроителните петна и от площите за настилки да се отнеме, да се съхранява в границите на имотите и да се

оползотвори за озеленяване на свободните площи съгласно Наредба № 26/1996 г. за рекултивация на нарушени терени, подобряване на слабопродуктивни земи, отнемане и оползотворяване на хумусния пласт.

10. Строителните отпадъци и излишните земни маси да се управляват съгласно ЗУО и Наредбата за управление на строителните отпадъци и за влагане на рециклирани строителни материали и да се предават на площадки или лица, определени от Община Варна или притежаващи документ по чл. 35 от ЗУО. По време на строителството да се прилагат мерки за ограничаване на запрашаването (оросяване, покриване на насипните материали, почистване на колелата на транспортните средства), а строителните работи да се извършват в дневния период.

Настоящото решение не отменя задълженията на възложителя за изпълнение на изискванията на ЗООС и други специализирани закони и подзаконови нормативни актове и не може да служи като основание за отпадане на отговорността съгласно действащата нормативна уредба.

При промяна на плана, на възложителя или на някои от обстоятелствата, при които е било издадено настоящото решение, възложителят/новият възложител трябва да уведоми РИОСВ-Варна до 14 дни след настъпване на измененията.

Съгласно разпоредбата на чл. 88, ал. 6 от ЗООС решението за преценяване на необходимостта от извършване на ЕО губи правно действие, ако в срок 5 години от влизането му в сила не е одобрен съответният план или програма.

Заинтересованите лица могат да обжалват решението по реда на Административнопроцесуалния кодекс чрез директора на РИОСВ–Варна, пред министъра на околната среда и водите и Административния съд - Варна, в 14-дневен срок от съобщаването му.

23.10.2026 г.

X

Румен Костадинов
Директор на РИОСВ-Варна
Signed by: RUMEN NEDELCHEV KOSTADINOV