



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ

РЕГИОНАЛНА ИНСПЕКЦИЯ ПО ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ – ВАРНА

Ниво на конфиденциалност 0

[TLP-WHITE]

Вх. № 26-00-10005/24.09.2026 г.

X 26-00-10005-

1/12.10.2026

И-... МП

ДО

Г-Н ДРАГОМАНОВ

ПРЕДСТАВЛЯВАЩ „МЕНАТУОРК ПРО“ АД

Г-Н СВЕЩАРОВ

АДРЕС ЗА КОРЕСПОНДЕНЦИЯ:

Р-Н „ВЛ. ВАРНЕНЧИК“

ГР. ВАРНА

Относно: Уведомление за изменение на Подробен устройствен план (ПУП) - План за регулация и застрояване (ПРЗ)

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ДРАГОМАНОВ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН СВЕЩАРОВ,**

Във връзка с представената от Вас информация и документация за изработване на проект за изменение на ПУП-ПРЗ, която може да бъде приета 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:

Проектът за изменение на ПУП-ПРЗ попада в обхвата на чл. 2, ал. 2 от *Наредбата за ОС*.

Проектът за изменение е изготвен на основание чл. 135а от ЗУТ за УПИ XXII-287 и УПИ IV-286, кв. 38. Образуват се УПИ XXII-287, кв. 38, с площ 970 кв. м и УПИ IV-286, кв. 38 с площ 850 кв. м по плана на с. Здравец, общ. Аврен, с възложители „МЕНАТУОРК ПРО“ АД и Свещаров. Целта на проекта е да се предвиди свързано ниско застрояване между УПИ XXII-287, кв. 38, и УПИ IV-286, кв. 38. С проекта не се предвижда изменение на действащите регулационни граници, включително на общата регулационна граница между двата имота и се запазват съществуващите конфигурация и площ. С предложеното изменение се запазват предназначението на урегулираните поземлени имоти и жилищният характер на територията, като не се променя установеният устройствен режим „Жм“, с градоустройствени показатели: плътност на застрояване – макс. 40%, кинт – макс. 1,2, озеленяване - мин. 40%, височина – макс. 3 ет./10 м, начин на застрояване – „свързано“.

Действащият подробен устройствен план за регулация е одобрен със Заповед № 794/07.08.2020 г. на кмета на община Аврен, влязла в законна сила на 24.09.2020 г. С цитирания план е изменен действащият регулационен план на с. Здравец, одобрен със Заповед № 386 от 27.06.1990 г. на председателя на ИК на ОБНС-Аврен, в частта за УПИ II-287 и УПИ III-287, кв. 38, като са образувани УПИ XXI-287 и УПИ XXII-287, кв. 38. Съгласно одобрения план територията е с устройствен режим „Жм“ - жилищна територия с преобладаващо застрояване с малка височина.

ОУП на община Аврен е съгласуван със Становище по екологична оценка № 2-1/2023 г. на министъра на околната среда и водите и е одобрен със Заповед № РД-02-15-100/12.07.2024 г. на



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



министъра на регионалното развитие и благоустройство. В Становище по екологична оценка няма поставено условие, изискващо изрично провеждане на оценка за съвместимост на ИП/ППП, произтичащи от одобрения ОУП.

Територията, предмет на проекта, 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). Територията отстои на около 5,7 км от най-близко разположената защитена зона (ЗЗ) за опазване на дивите птици BG0002060 „Галата”, определена съгласно чл. 6, ал. 1, т. 3 и 4 от ЗБР и обявена със Заповед № РД-127/10.02.2012 г. на министъра на околната среда и водите.

С проекта за изменение на ПУП-ПРЗ не се предвиждат дейности и/или ИП, включени в приложение № 1 или № 2 на *Закона за опазване на околната среда* (ЗООС) и не подлежи на процедури по задължителна оценка на въздействието върху околната среда (ОВОС) и/или преценяване необходимостта от ОВОС. Териториалният обхват на настоящия план е за малка територия на местно равнище. Във връзка с разпоредбата на чл. 85, ал. 2 от ЗООС, независимо, че проектът е включен в Приложение № 2 на *Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми* за него не е необходимо извършване на преценяване необходимостта от екологична оценка, поради това, че планът не предполага значително въздействие върху околната среда при прилагането му.

С оглед гореизложеното, отчитайки местоположението /извън границите на защитени зони от мрежата Натура 2000/ и характера на заявения проект, при реализацията му няма вероятност от отрицателно въздействие върху най-близко разположената защитена зона за опазване на дивите птици BG0002060 „Галата”, по отношение на:

- Пряко или косвено унищожаване, увреждане или фрагментиране на природни местообитания и местообитания на видове животни, предмет на опазване в зоната;
- Трансформация на местообитания на видове животни, безпокойство или прогонване на същите, предмет на опазване в ЗЗ BG0002060 „Галата”;
- Нарушаване целостта и целите на опазване на защитената зона;
- Нарушаване кохерентността между съседни защитени зони;
- Въздействие на предвидените с ИП/ППП дейности поотделно или във взаимодействие с други ИП/ППП. В населеното място, в близост до границите на защитената зона, има и други реализирани, одобрени или в процедура ИП/ППП, които няма да окажат отрицателно кумулативно въздействие върху популации и местообитания на видове, предмет на опазване в зоната.

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

Настоящото писмо/становище се отнася само за заявения проект и не отменя необходимостта от получаване на съгласувания, разрешителни и други, предвидени в други закони и подзаконови нормативни актове.

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

За бъдещи инвестиционни намерения, които възложителят/новият възложител предвижда на по-късен етап, и с цел произнасяне на компетентния орган по околна среда за необходимостта от провеждане на процедура, съгласно Глава шеста от *Закона за опазване на околната среда* и чл. 31 от *Закона за биологичното разнообразие*, следва същият да извърши писмено уведомяване на РИОСВ-Варна за своите планове, програми, проекти и инвестиционни предложения, **преди тяхното одобряване по реда на специален закон и преди стартиране на тяхната реализация.**

С уважение,

11.10.2026 г.

X

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