РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ

РЕГИОНАЛНА ИНСПЕКЦИЯ ПО ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ – ВАРНА

Ниво на конфиденциалност 0
[TLP-WHITE]

Вх. № 94-00-10074/29.09.2026 г.

X 94-00-10074-1/26.10.2026

ДО
Г-ЖА ПЕНЕВА
ПЪЛНОМОЩНИК НА
Г-Н ПАНАЙОТОВ

ГР. ВАРНА

Относно: Уведомление за Подробен устройствен план (ПУП) – План за регулация и застрояване (ПРЗ)

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПЕНЕВА,

Във връзка с представената от Вас, информация и документация за изработване на проект за 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 ПУП-ПРЗ попада в обхвата на чл. 2, ал. 2 от *Наредбата за ОС*.

Проектът е за ПИ 10135.2552.1418 по КККР на кв. „Изгрев“, гр. Варна, с площ 972 кв. м, вид територия урбанизирана, НТП “Ниско застрояване“ (до 10 м), с възложител Панайотов. Целта на проекта е да се обособи нов УПИ - IV1418, кв. 163, с площ 875 кв. м. Гореописания имот попада в кв. 163 по ПУП-ПУР на кв. „Изгрев“, одобрен с Решение № 10 от 26,27.07.2012 г. на Общински съвет-Варна.

Градоустройствени показатели на новообразувания имот: устройствена зона „Жм2“, плътност на застрояване-макс. 20%, кинт-макс. 0,6, озеленяване мин. 70%, максимална кота корниз 7 м, начин на застрояване – свободно (е). Със Заповед № П-221/24.06.2026 г. на зам. кмет на община Варна е разрешено изработване на ПУП-ПРЗ за горепосочения имот.

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 благоустройство. В Становище по екологична оценка няма поставено условие, изискващо изрично провеждане на оценка за съвместимост.

Територията, предмет на проекта за ПУП-ПРЗ, 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). Имотът отстои на около 1,4 км от най-близката защитена зона (ЗЗ) за опазване на дивите птици BG0002082 „Батова", определена съгласно чл. 6, ал. 1, т. 3 и 4 от ЗБР и обявена със Заповед № РД-129/10.02.2012 г., изм. и доп. със Заповед № РД-81/28.01.2013 г. и Заповед № РД-389/07.07.2016 г. (ДВ бр.59/2016 г.) и трите на министъра на околната среда и водите.

С проекта за 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 проекта за ПУП-ПРЗ, при реализацията му няма вероятност от отрицателно въздействие върху най-близко разположената защитена зона за опазване на дивите птици BG0002082 „Батова", 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 ЗЗ BG0002082 „Батова";
- 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 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 за ПУП-ПРЗ е, че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от *Наредбата за ОС*.

Настоящото писмо/становище се отнася само за заявеният проект за ПУП-ПРЗ 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 заявеният проект за ПУП-ПРЗ 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,

25.10.2026 г.

X

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