



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Министерство на околната среда и водите

РЕГИОНАЛНА ИНСПЕКЦИЯ ПО ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ – ВАРНА

Ниво на конфиденциалност 0
[TLP-WHITE]

Изм. № 94-00-1453-1

Вх. № 94-00-1453/18.02.2026 г.

Варна26-02-2026

ДО
Г-ЖА **МИХОВА-ТОДОРОВА**
ПЪЛНОМОШНИК НА
Г-ЖА **МИТЕВА,**
Г-ЖА **ПЕНЧЕВСКА - ДОНЧЕВСКА**
Г-Н **АНГЕЛОВ, Г-Н АНГЕЛОВ**
С. НОВО ОРЯХОВО, ОБЩ. ДОЛНИ ЧИФЛИК
ОБЛ. ВАРНА

ОТНОСНО: Уведомление за изработване на изменение на Подобен устройствен план /ПУП/ - План за регулация и застрояване /ПРЗ/

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО МИХОВА-ТОДОРОВА,

Във връзка с внесеното уведомление за проект на ПУП – ПРЗ, 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:

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

Изменението на ПУП – ПРЗ е за ПИ 52115.60.36 по КККР на с. Ново Оряхово, общ. Долни чифлик, земеделска територия, категория 9 НТП - нива, с площ 2426 кв. м, с възложители **МИТЕВА, ПЕНЧЕВСКА – ДОНЧЕВСКА, АНГЕЛОВ, АНГЕЛОВ.**

За изработването на ПУП-ПРЗ има издаден Протокол №35 от 30.12.2025г. и Решение №709 на заседание на ОбщС- Д. Чифлик, с устройствена зона Жм2, при показатели:

- Плътност на застрояване – 60 % max;
- Озеленяване – 40 % min;
- Максимална височина– до 10 м;
- Начин на застрояване – свободно.
- Интензивност на застрояване – Кинт. – 1,2 max;

За територията на община Долни чифлик има одобрен и влязъл в сила ОУП, актуализиран с Протокол № 47/ 24.08.2007 г. на Общински Съвет - община Долни чифлик.

Територията, предмет на ПУП, 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 0,57 км от най-близко разположените защитени зони: BG0002045 "Комплекс Камчия" за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-354/ 03.05.2012 г. (ДВ, бр. 37/ 2012 г.) на министъра на околната среда и водите и BG0000116 "Камчия" за опазване на природните местообитания и на дивата флора и



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



фауна, обявена със Заповед № РД-692/ 29.07.2022 г. (обн. ДВ, бр. 66/ 2022 г.) на министъра на околната среда и водите.

С проекта за ПУП – ПРЗ възложителят не е посочил дейности и/или ИП, които да могат да бъдат отнесени към 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 на ПУП – ПРЗ 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, територията е урбанизирана и е разположена в строителните и регулационни граници на населеното място.

С оглед гореизложеното, отчитайки местоположението – извън границите на защитени зони от мрежата Natura 2000, в урбанизирана територия, в строителните и регулационни граници на населеното място и характера на заявеното, при реализацията му няма вероятност от отрицателно въздействие върху най-близко разположените защитени зони: BG0002045 "Комплекс Камчия" за опазване на дивите птици и BG0000116 "Камчия" за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, по отношение на:

- Пряко или косвено унищожаване, увреждане или фрагментиране на местообитания на видове, предмет на опазване в зоните;
- Трансформация на местообитания на видове птици, безпокойство или прогонване на същите, предмет на опазване в защитената зона;
- Нарушаване целостта и целите на опазване на защитените зони;
- Нарушаване кохерентността между съседни защитени зони;
- Въздействие на предвидените с ПУП – ПРЗ дейности поотделно или във взаимодействие с други ИП/ ППП. В близост до границите на защитените зони, няма други реализирани, одобрени или в процедура ИП/ ППП, които да окажат отрицателно кумулативно въздействие върху популации и местообитания на видовете, 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 заявения проект е, че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.

Настоящото писмо се отнася само за заявените параметри на проекта 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 заявения ПУП – ПРЗ или на някои от обстоятелствата, при които е изготвено настоящото писмо, включително определяне на броя жилищни сгради, възложителят/ новият възложител 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,

ЕРДЖАН СЕБАЙТИН
Директор на РИОСВ – Варна

