



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
МИНИСТЕРСТВО НА ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ

РЕГИОНАЛНА ИНСПЕКЦИЯ ПО ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ – ВАРНА

Ниво на конфиденциалност 0  
[TLP-WHITE]

Изх. № 26-00-1633-1

Вх. № 26-00-1633/24.02.2026г.

гр. Варна ... 1.0.-03-2026

ДО  
Г-Н ЙОРГАКИЕВ  
ПЪЛНОМОЩНИК НА  
Г-Н ДИЧЕВ  
ПРЕДСТАВЛЯВАЩ „БЕЛСТАР ИНВЕСТ“ АД

ГР. ВАРНА

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

УВАЖАЕМИ Г-Н ЙОРГАКИЕВ,

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

Проектът за изменение на ПУП-ПРЗ е в обхвата на ПИ 03719.502.1 с площ 2035 кв. м по КККР на гр. Белослав, вид територия урбанизирана, НТП „За търговски обект, комплекс“, с цел делба на имота и обособяването на УПИ XVIII-1 и УПИ XIX-1 с установяване на режим на застрояване „за търговска дейност“, с възложител БЕЛСТАР ИНВЕСТ“ АД.

ПУП- ПРЗ предвижда установяване на режим на застрояване на имотите със следните показатели:

- Плътност на застроявани - 70%;
- Интензивност на застрояване - Кинт – 1,5;
- Озеленяване -30%;
- Начин на застрояване - „е“;
- Максимална етажност - 3(10)

За територията на община Белослав има одобрен и влязъл в сила ОУП одобрен с Решение № 323 от 11.12.2025 г. на Общински съвет – община Белослав.

Територията, предмет на проекта, не попада в границите на защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии /ЗЗТ/. Попада частично в границите на Защитена зона за опазване на дивите птици BG0000191 „Варненско-Белославско езеро” определена съгласно чл. 6, ал.1, т.3 и 4 на Закона за биологичното разнообразие, обявена със Заповед № РД-128 от 10.02.2012 г. /обн. ДВ, бр. 22/2012г./ на министъра на околната среда и водите и изменена



със Заповед № РД-647 от 19.07. 2024 г. /обн. ДВ, бр. 69/16.08.204г./ на министъра на околната среда и водите.

В тази връзка е направена проверка за допустимост по смисъла на чл. 12, ал. 2, във връзка с ал. 1 от Наредбата за ОС, при която се установи, че предвидените с ИП дейности са допустими, спрямо режимите на защитена зона BG0002082 „Батова”определени със заповедта за обявяване и заповедите за изменението им.

С проекта за изменение на ПУП-ПРЗ, възложителят не е посочили 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 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 на имота и характера на заявения план, при прилагането му няма вероятност от отрицателно въздействие върху защитена зона BG0000191 „Варненско-Белославско езеро” по отношение на:

- Пряко или косвено унищожаване, увреждане или фрагментиране на местообитания на видове птици, предмет на опазване в зоните;
- Трансформация на местообитания на видове от дивана фауна, безпокойство или прогонване на същите, предмет на опазване в защитена зона BG0002060 „Галата”;
- Нарушаване целостта и целите на опазване на защитените зони;
- Нарушаване кохерентността между съседни защитени зони;
- Увеличаване на кумулативния ефект, на ИП във взаимодействие с други ИП/ППП, включително от същия вид, върху популации и местообитания на видове, предмет на опазване в защитените зони.

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 заявеното 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

