



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ

РЕГИОНАЛНА ИНСПЕКЦИЯ ПО ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ – ВАРНА

Ниво на конфиденциалност 0
[TLP-WHITE]

Изх. № 94-00-1655-1
гр. Варна 06-03-2026

Вх. № 94-00-1655/24.02.2026 г.

ДО
Г-ЖА ЛЯПОВА
ПЪЛНОМОЩНИК НА ФЕННЕР И
ФЕННЕР

ОБЛ. ДОБРИЧ

ОТНОСНО: Уведомление за Подробно Устройствен План – План за застрояване (ПУП-ПЗ)

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ЛЯПОВА,

Във връзка с внесеното уведомление за проект на ПУП-ПЗ, 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 за ПУП-ПЗ попада в обхвата на чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС.

Проектът е за ПИ № 67550.501.39 по КККР на с. Смин, общ. Шабла, обл. Добрич, урбанизирана територия, НТП „Ниско застрояване (до 10 м)“, площ 3590 кв. м, с възложители ФЕННЕР И ФЕННЕР.

Целта на проекта е въвеждане на устройствен статут на имота и режим на застрояване „За жилищно строителство“. ПУП-ПЗ се изработва на основание Заповед № РД-04-501/17.10.2025 г., като част от устройствена зона Жм, при следните градоустройствени показатели:

- Плътност на застрояване – 30 % max;
- Интензивност на застрояване – Кинт. – 1,0 max;
- Височина – до 10 м;
- Озеленяване - 50 % min;
- Начин на застрояване – свободно.

ОУП на община Шабла е съгласуван със Становище по екологична оценка № 1-1/2019 г. на министъра на околната среда и водите и е одобрен със Заповед № РД-02-15-95 от 04.07.2023 г. на министъра на регионалното развитие и благоустройството.

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



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



Закона за биологичното разнообразие /ЗБР/. Същата отстои на около 100 м от най-близко разположената защитена зона BG0002115 „Било”, определена съгласно чл. 6, ал. 1, т. 3 и 4 на Закона за биологичното разнообразие, обявена със Заповед № РД-330 от 28 април 2014 г., (ДВ бр.41/2014 г.) и изменена със Заповед № РД-817 от 12 декември 2017 г. на министъра на околната среда и водите.

С проекта възложителите не са 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 настоящият план е за малка територия на местно равнище. Във връзка с разпоредбата на чл. 85, ал. 2 от ЗООС, независимо, че проектът за ПУП-ПЗ 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 на имотите – в строителните и регулационни граници на населеното място, в урбанизирана територия и характера на заявения план, при прилагането му няма вероятност от отрицателно въздействие върху защитена зона BG0002115 „Било”, по отношение на:

- Пряко или косвено унищожаване, увреждане или фрагментиране на местообитания на видове, предмет на опазване в зоната;
- Трансформация на местообитания на видове, безпокойство или прогонване на същите, предмет на опазване в защитена зона BG0002115 „Било”;
- Нарушаване целостта и целите на опазване на защитената зона;
- Нарушаване кохерентността между съседни защитената зона;
- Увеличаване на кумулативния ефект, на плана във взаимодействие с други ИП/ППП, включително от същия вид, върху популации и местообитания на видове, предмет на опазване в защитената зона.

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, 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

