



**РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**  
**Министерство на околната среда и водите**

Регионална инспекция по околната среда и водите – Варна

Ниво на конфиденциалност 0  
[TLP-WHITE]

**Вх. № 94-00-2076-2/17.04.2026 г.**

X 94-00-2076-3/27.04.2026

Ивх №

Signed by: REGIONALNA INSPEKCIYA PO OKOLNATA SREDA I VODITE - VARNA

**ДО**  
**Г-Н ДРАЛЧЕВ**

**ГРАД ДОБРИЧ**

**e-mail: [office@esm-bg.com](mailto:office@esm-bg.com)**

**ОТНОСНО:** Инвестиционно предложение (ИП) за “Изграждане на основно и допълващо вилно застрояване“

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ДРАЛЧЕВ,**

Във връзка с внесеното уведомление за горесцитираното инвестиционно предложение, 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:

Инвестиционното предложение попада в обхвата на чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС.

ИП предвижда изграждане на основно и допълващо вилно застрояване, в ПИ 39459.506.71, с площ 0.829 дка, урбанизирана територия, с начин на трайно ползване „Ниско застрояване (до 10 м)“, местност „Полянците“, по КККР на с. Кранево, общ. Балчик, обл. Добрич, с възложител Дралчев.

Предвижда се в имота да се построи едноетажна вилна сграда. Съгласно представената информация в имота има съществуващи контейнери, монтирани на бетонова площадка, с издадено разрешение за поставяне. Същите се предвижда да се демонтират и на тяхно място да се изгради вилната сграда.

За настоящото ИП е издадена виза за проектиране от главния архитект на община Балчик № 28/16.02.2026 г.



9000, гр. Варна, ул. “Ян Палах” №4  
Тел: (+35952) 678 887, Факс: (+35952) 634 593,  
e-mail: [riosv-vn@riosv-varna.bg](mailto:riosv-vn@riosv-varna.bg), [www.riosv-varna.bg](http://www.riosv-varna.bg)



ОУП на община Балчик е съгласуван със Становище по екологична оценка № 14-8/17.11.2014 г. на министъра на околната среда и водите и е одобрен със Заповед № РД-02-15-210/29.11.2019 г. на министъра на регионалното развитие и благоустройство.

За територията, предмет на ИП има издадено писмо-становище с изх. № 94-00-2076/A1/21.03.2025 г. за проект на ПУП-ПЗ, с цел урегулиране на имота и отреждането му „за вилно строителство“, за ПИ 39459.506.71, с площ 0.829 дка, урбанизирана територия, с начин на трайно ползване „Ниско застрояване (до 10 м)“, местност „Полянците“, по КККР на с. Кранево, общ. Балчик, обл. Добрич, с възложител Тодор Дралчев.

Територията, предмет на ИП, не попада в границите на защитени територии по смисъла на *Закона за защитените територии*, но попада в защитена зона от мрежата „Натура 2000“ за опазване на дивите птици BG0002082 „Батова“, 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.

При извършената проверка за допустимост по реда на чл. 12 във връзка с чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС се констатира, че предвидените с ИП дейности са допустими, спрямо режимите на защитена зона за опазване на дивите птици BG0002082 „Батова“, определени със заповедите за обявяването и допълването ѝ.

Така заявеното ИП и предвидените в него дейности не могат да бъдат отнесени към нито една от позициите на Приложение № 1 към чл. 92, т. 1, както и Приложение № 2 към чл. 93, ал. 1 на *Закона за опазване на околната среда (ЗООС)*. Същото не представлява разширение или изменение, което може да доведе до значително отрицателно въздействие върху околната среда по смисъла на чл. 93, ал. 1, т. 2 и т. 3 на закона. С ИП не се предвижда изготвянето на самостоятелен план или програма, който да попада в обхвата на чл. 85, ал. 1 и 2 от ЗООС. Предвид това конкретните параметри на ИП и произтичащите от него дейности не попадат в обхвата на Глава шеста от ЗООС и не подлежат на регламентираните в закона процедури по екологична оценка (ЕО) и оценка на въздействието върху околната среда (ОВОС).

С оглед гореизложеното, отчитайки местоположението на имота – урбанизирана територия с одобрен ПУП-ПЗ с № 1206/08.10.2025 г., с устройствена зона съгласно ОУП за вилно застрояване „Ов1“, по плана на местност отредена предимно за вилно строителство, граничи с улица, в непосредствена близост с гробищен парк и застроени имоти, и характера на заявеното ИП, както и че с предвижданията на ИП в имота не се засягат територии с ключови местообитания на видове птици, предмет на опазване в ЗЗ BG0002082 „Батова“, при реализацията на намерението няма вероятност от отрицателно въздействие върху защитената зона, по отношение на:

- пряко или косвено унищожаване или фрагментиране на местообитания на видове птици, предмет на опазване в защитената зона;
- увреждане, трансформация или намаляване на площта на местообитания на видове птици, предмет на опазване в защитената зона;
- създаване на трайна преграда, която да възпрепятства миграцията на видовете птици в границите на имота и нарушаване целостта на зоната;
- възможни шумови въздействия по време на реализиране на обекта, които се очаква да са временни и обратими;
- нарушаване целите на опазване на защитената зона;
- нарушаване кохерентността между съседни защитени зони;
- увеличаване на кумулативния ефект, съвместно с други ИП/ППП, вкл. и от същия вид в района, върху видове птици и техни местообитания, предмет на опазване в ЗЗ BG0002082 „Батова“.

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

Настоящото се отнася само за заявените параметри на ИП 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 заявените параметри на ИП 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,

27.4.2026 г.

**X**

---

ЕРДЖАН СЕБАЙТИН  
Директор на РИОСВ-Варна  
Signed by: Erdzhan Sebaytin Ebatin