



# РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

## МИНИСТЕРСТВО НА ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ

### РЕГИОНАЛНА ИНСПЕКЦИЯ ПО ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ – ВАРНА

Ниво на конфиденциалност 0

[TLP-WHITE]

Изх. №

26-00-2614-1

Вх. № 26-00-2614/19.03.2026 г.

гр. Варна... 27.03.2026

ДО

Г-Н ДИЧЕВ

ДИРЕКТОР НА „БЕЛСТАР ИНВЕСТ“ АД

УЛ. „27-А“ № 6, ВИЛНА ЗОНА

ГР. ВАРНА

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

#### УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ДИЧЕВ,

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

Проектът е за изменение на ПУП-ПРЗ за поземлен имот с идентификатор 03719.502.1 по КККР на гр. Белослав, общ. Белослав, урбанизирана територия, НТП „За търговски обект, комплекс“, площ 2035 кв. м, с възложител „БЕЛСТАР ИНВЕСТ“ АД.

Целта на проекта е разделяне на парцела обособяване на два нови УПИ - УПИ XVIII-1 „За търговска дейност“ и УПИ XIX-1 „За търговска дейност“, кв. 35 по плана на гр. Белослав, общ. Белослав. ПУП-ПРЗ се изработва на основание чл. 135а от ЗУТ, като част от устройствена зона Оо, при следните градоустройствени показатели:

- Плътност на застрояване – 70 % max;
- Интензивност на застрояване – Кинт. – 1,5 max;
- Височина – до 10 м;
- Озеленяване - 30 % min;
- Начин на застрояване – свободно.

ОУП на община Белослав е съгласуван със Становище по екологична оценка № ВА 1-1/2024 г. на директора на РИОСВ-Варна и е одобрен с Решение № 323 на Общински съвет Белослав. В Становището по екологична оценка няма поставено условие, изискващо изрично провеждане на оценка за съвместимост.

Територията, предмет на ПУП-ПРЗ, не попада в границите на защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии, **но частично попада** в защитени зони от мрежата „Натура 2000“ – 33 за опазване на дивите птици BG0000191 “Варненско-Белославско езеро”, определена съгласно чл. 6, ал. 1, т. 3 и 4 от ЗБР и обявена със Заповед № РД-128 от 10 февруари 2012 г. 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 предвиденото с плана е допустимо,



ISO 9001:2015

Certificate No: BG/1398Q/1411

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)



спрямо режимите на защитените зони: BG0000191 "Варненско-Белославско езеро", определени със заповедта за обявяване.

С проекта, възложителя 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 за 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 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 разположената 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 зоната;
- Трансформация на местообитания на видове птици, безпокойство или прогонване на същите, предмет на опазване в зоната;
- Нарушаване целостта и целите на опазване на защитената зона;
- Нарушаване кохерентността между съседни защитени зони;
- Въздействие на предвидените с ПУП дейности поотделно или във взаимодействие с други ИП/ППП. В землището на населеното място, в близост до границите на защитената зона, няма други реализирани, одобрени или в процедура ИП/ППП, които 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 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,

**инж. ХРИСТИНА ГЕНОВА**

Директор дирекция ПД

За Директор на РИОСВ

Съгласно Заповед № 30/15.02.2023 г.  
на директора на РИОСВ-Варна

