



**РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**  
**МИНИСТЕРСТВО НА ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ**

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

Ниво на конфиденциалност 0  
[TLP-WHITE]

Изм. № 26-00-2906-3  
гр. Варна 17.04.2026

Вх. № 26-00-2906-2/ 06.04.2026 г.

**ДО**  
**Г-Н КОЖУХАРОВ**  
**ПЪЛНОМОЩНИК НА „БОДОМЕКС“ ООД**  
**УЛ. „НИШАВА“ № 3, АП. 10**  
**ГР. ВАРНА**

**Относно:** Уведомление за изработване на Подробен устройствен план /ПУП/ – План за регулация и застрояване /ПРЗ/

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КОЖУХАРОВ,**

Във връзка с представената от Вас информация и документация, която може да бъде приета 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 на ПУП-ПРЗ попада в обхвата на чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС.

Проектът на ПУП-ПРЗ е за ПИ 10135.2571.326 по КККР на гр. Варна, район „Приморски“, к.к. „Чайка“. Вид територия урбанизирана, НТП „За друг обществен обект, комплекс“, с площ 1448 кв. м и изменение на уличната регулация от О.Т. 628 до О.Т. 629 в частта на имота, с възложител „БОДОМЕКС“ ООД.

Целта на ПУП-ПРЗ е урегулиране на имота и обособяване на УПИ I-326 „за жилищно стр.“, кв. 23, с площ 1445 кв. м, по плана на гр. Варна, район „Приморски“, к.к. „Чайка“ и изменение на уличната регулация от О.Т. 628 до О.Т. 629 в частта на имота. Проектът за ПУП-ПРЗ е изработен на основание Заповед № П-081/ 27.02.2026 г. на заместник-кмет на общ. Варна, при устройствена зона „Ок“ и градоустройствени показатели:

- Плътност на застрояване – 30 % max;
- Интензивност на застрояване - Кинт – 1,5 max;
- Озеленяване – 50 % min;
- Височина – до 15 м;



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)



- Начин на застрояване – свободно – „е“;

ОУП на община Варна е съгласуван със Становище по екологична оценка № 1-1/ 2011 г. на министъра на околната среда и водите и е одобрен със Заповед № РД-02-14-2200/ 03.09.2012 г. на министъра на регионалното развитие и благоустройство. В Становището по екологична оценка няма поставено условие, изискващо изрично провеждане на оценка за съвместимост.

Територията, предмет на проекта не попада в границите на защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии /ЗЗТ/, както и в защитени зони по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (ЗБР). Същата отстои на около 1,5 км от най-близко разположената защитена зона за опазване на дивата флора и фауна BG0001500 „Аладжа банка“, определена съгласно чл. 6, ал. 1, т. 1 и 2 от Закона за биологичното разнообразие и обявена със Заповед №РД-1180 от 16.12.2022 г. на Министъра на околната среда и водите.

С проекта за ПУП-ПРЗ, възложителя не е посочил конкретни предвиждания за 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, в границите на селищно образувание, територията е урбанизирана, в територия с одобрен ОУП за общината.

С оглед гореизложеното, отчитайки местоположението на имота – извън границите на защитени зони от мрежата Natura 2000, в границите на селищно образувание, в територия с одобрен ОУП за общината и характера на заявеният план, при прилагането му няма вероятност от отрицателно въздействие върху най-близко разположената защитена зона за опазване на дивата флора и фауна BG0001500 „Аладжа банка“, 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 защитена зона BG0001500 „Аладжа банка“;
- Нарушаване целостта и целите на опазване на защитената зона;
- Нарушаване кохерентността между съседни защитени зони;
- Въздействие на предвидените с ИП дейности поотделно или във взаимодействие с други ИП/ ППП. 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 птици, 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 подзаконови нормативни актове.

При всички случаи на промяна в заявените параметри на проекта 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 от реализацията на плана, 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 на дирекция ПД

**За Директор на РИОСВ – Варна**  
Съгласно Заповед №30/15.02.2023г.  
На директора на РИОСВ-Варна



