



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ

РЕГИОНАЛНА ИНСПЕКЦИЯ ПО ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ – ВАРНА

Ниво на класификация на информацията- 0
[TLP-WHITE]

Вх. № 26-00-2986-2/ 30.03.2026 г.



X 26-00-2986-1/08.04.2026

Их №

Signed by: REGIONAL INSPECTION OF ENVIRONMENT AND WATER - VARN

ДО
Г-Н **ЯНЧЕВ**
Г-Н **ИВАНОВ - УПРАВИТЕЛ**
НА „ТОП СТРОЙ ВАРНА“ ЕООД
УЛ. „СВ. АТАНАСИЙ“ № 8, ОФИС № 1
КВ. ВИНИЦА
ГР. ВАРНА

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

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ЯНЧЕВ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ИВАНОВ,

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 ПУП – ПРЗ попада в обхвата на чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС.

ПУП – ПРЗ е за ПИ 10135.2571.361 по КККР на гр. Варна, урбанизирана територия, НТП „За друг обществен обект, комплекс“, площ 1687 кв. м, с възложители: Янчев и „ТОП СТРОЙ ВАРНА“ ЕООД.

ПУП – ПРЗ се изработва на основание Заповед № П-420/ 18.09.2025 г. на заместник – кмет на Община Варна с цел урегулиране на имота в устройствена зона „Ок“ – за жилищно строителство, при следните показатели на застрояване:

- Плътност на застрояване – 30 % max;
- Интензивност на застрояване – Кинт. – 1,5 max;
- Начин на застрояване – свободно – е;
- Височина до кота корниз – 5 – 15 m;
- Озеленяване – 50 % min.

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.



ISO 9001:2015

Certificate No: BG/1398Q/1411

9000, гр. Варна, ул. "Ян Палах" №4
Тел: (+35952) 678 887, Факс: (+35952) 634 593,
mail: riosv-vn@riosv-varna.bg, www.riosv-varna.bg



Територията, предмет на плана, не попада в границите на защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии /ЗЗТ/. Същата отстои на около 1,88 км от защитена зона от мрежата „Натура 2000“ – BG0002082 "Батова" за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-129/ 10.02.2012 г., (ДВ, бр. 22 от 2012 г.), изменена и доп. със Заповед № РД-81/ 28.01.2013 г. (ДВ, бр. 10 от 2013 г.), изменена със Заповед № РД-389/ 07.07.2016 г., (ДВ, бр. 59 от 2016 г.), трите на министъра на околната среда и водите.

С проекта за ПУП – ПРЗ, възложителят 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 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 /извън границите на защитените зони от мрежата Натура 2000/ и характера на плана, при реализацията му няма вероятност от отрицателно въздействие върху най-близко разположената защитена зона за опазване на дивите птици BG0002082 "Батова", 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 реализацията на ПУП – ПРЗ 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 птици, предмет на опазване в зоната.

В тази връзка и на основание чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС Ви уведомяваме, че преценката на компетентния орган за така заявения ПУП – ПРЗ е, че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.

Настоящото писмо/ становище се отнася само за заявения ПУП – ПРЗ 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 заявения план или на някои от обстоятелствата, при които е изготвено настоящото писмо, възложителят 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,

8.4.2026 г.

X

инж. Христина Генова
Директор, Дирекция ПД
Signed by: HRISTINA RUSEVA GENOVA

За Директор на РИОСВ – Варна
Съгласно Заповед № 30/ 15.02.2023 г.
на Директора на РИОСВ – Варна