



**РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**

**МИНИСТЕРСТВО НА ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ**

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

Ниво на конфиденциалност 0  
[TLP-WHITE]

**Вх. № 26-00-3628/17.04.2026 г.**

X 26-00-3628-1/04.05.2026

Ивх №

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

**ДО**  
**Г-Н БАЛИНОВ**  
**УПРАВИТЕЛ НА „БИЗНЕС КОНСУЛТ СОФИЯ“ ЕООД**  
**УЛ. „МЕСТА“ №46, ЕТ.1, ОФИС 1**  
**ГР. БУРГАС**

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

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН БАЛИНОВ,**

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 план за изменение на ПУП- ПРЗ попада в обхвата на чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС.

Проектът за изменение на ПУП-ПРЗ е в обхвата на ПИ 07598.304.309, с площ 873 кв. м по КККР на гр. Бяла, урбанизирана територия, НТП „Ниско застрояване (до 10 m)“, с цел промяна на вътрешните регулационни граници между УПИ XIII-1051 и УПИ XIV-1097, обособяването на нови урегулирани поземлени имоти УПИ XIII-1051 и УПИ XIV-1097 и план на застрояване УПИ XIII-1051, с възложител „БИЗНЕС КОНСУЛТ СОФИЯ“ ЕООД

Със Заповед № РД 0700-152/06.04.2026 г. на кмета на общ. Бяла е разрешено изработването на проект на ПУП-ПРЗ, при следните устройствени показатели:



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)



- Плътност на застроявани - 30%;
- Интензивност на застрояване - Кинт – 1,2;
- Озеленяване -50%;
- Максимална етажност - 3(10)

За територията на община Бяла няма одобрен и влязъл в сила окончателен проект на ОУП.

Територията, предмет на ПУП, не попада в границите на защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии, но **попада** в Защитена зона за опазване на дивите птици BG0002044 „Камчийска планина”, определена съгласно чл. 6, ал. 1, т. 3 и 4 от ЗБР обявена със Заповед № РД-132/10.02.2012г. /обн. ДВ, бр. 23/2012г./ на министъра на околната среда и водите, изменена съгласно Заповед № РД-77/28.01.2013г. /обн. ДВ, бр. 10/05.02.2013г./ и Заповед № РД-709/28.09.2023г. /обн. ДВ, бр. 83/03.10.2023г./ 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 предвидените с ПУП дейности са допустими, спрямо режимите на защитена зона BG0002044 „Камчийска планина”, определени със заповедта за обявяване и заповедите за изменението им.

С проекта за изменение на ПУП-ПРЗ, възложителят не е 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 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 на имота и характера на заявения план, при прилагането му няма вероятност от отрицателно въздействие върху защитена зона BG0002044 „Камчийска планина”, по отношение на:

- Пряко или косвено унищожаване, увреждане или фрагментиране на местообитания на видове птици, предмет на опазване в зоните;
- Трансформация на местообитания на видове от дивана фауна, безпокойство или прогонване на същите, предмет на опазване в ЗЗ;
- Нарушаване целостта и целите на опазване на защитените зони;
- Нарушаване кохерентността между съседни защитени зони;
- Увеличаване на кумулативния ефект, на ПУП във взаимодействие с други ИП/ППП, включително от същия вид, върху популации и местообитания на видове, предмет на опазване в защитените зони.

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, включително определяне на броя жилищни сгради, 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,

4.5.2026 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