РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ

РЕГИОНАЛНА ИНСПЕКЦИЯ ПО ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ – ВАРНА

Ниво на конфиденциалност 0
[TLP-WHITE]

Вх. № 94-00-9976/24.09.2026 г.

X 94-00-9976-1/26.10.2026

Изх. №

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

ДО
Г-Н ВЪРБАНОВ
Г-Н НОВАКОВ

ГР. ВАРНА
ЕЛ. ПОЩА:

Относно: Уведомление за изработване на Подробен Устройствен План (ПУП) - План за Регулация и Застрояване (ПРЗ)

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ВЪРБАНОВ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН НОВАКОВ,

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.

Проектът е за изработване ПУП-ПРЗ за УПИ LVIII-885 с „отреждане за жилищно строителство“, кв. 110 по плана на с. о „Манастирски рид, Бялата чешма и Дъбравата“, град Варна (ПИ 10135.2517.885 по КККР на гр. Варна общ. Варна, вид територия – урбанизирана, НТП “Ниско застрояване (до 10 м)“, площ 600 кв. м), с възложители Върбанов и Новаков.

Проектът за ПУП- ПРЗ е разработен на основание Заповед № П-266/12.08.2026 г., на заместник- кмет на Община Варна, с цел урегулиране на имота и определяне начина на застрояване съгласно „Жм2“ при устройствени показатели:

- Плътност на застрояване - < 20% max;
- Интензивност на застрояване - Кинт – 0,6 max;

- Озеленяване - 70% min.
- Етажност – < 7 м

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 на имота не попада в границите на защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии /ЗЗТ/, както и в границите на защитени зони по смисъла на Закона за биологичното разнообразие /ЗБР/. Същата отстои на около 1,20 км от най-близко разположената защитена зона за опазване на дивите птици BG0002082 „Батова", определена съгласно чл. 6, ал. 1, т. 3 и 4 от ЗБР и 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.

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 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 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 от дивана фауна, безпокойство или прогонване на същите, предмет на опазване в защитена зона BG0002082 „Батова";

• Нарушаване целостта и целите на опазване на защитената зона;

• 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 подзаконови 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,

X

Румен Костадинов
Директор на РИОСВ - Варна
Signed by: RUMEN NEDELCHEV KOSTADINOV