



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ

РЕГИОНАЛНА ИНСПЕКЦИЯ ПО ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ – ВАРНА

Ниво на конфиденциалност 0
[TLP-WHITE]

Изх. № 94-00-2196-1
гр. Варна
17-03-2026

Вх. № 94-00-2196/10.03.2026 г.

ДО
Г-Н **БЪЧВАРОВ**
ПЪЛНОМОЩНИК НА
Г-ЖА **ДАЧЕВА**

ГР. ВАРНА

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

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН БЪЧВАРОВ,

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 10135.2517.3982 по КККР на гр. Варна, район „Приморски“, с.о. „Манастирски рид“, „Бялата чешма - Дъбравата“, вид територия урбанизирана, НТП „Ниско застрояване (до 10 м)“, с площ 457 кв. м, с възложител **ДАЧЕВА**.

Целта на ПУП – ПРЗ е урегулиране на имота и обособяване на УПИ V-3982, кв. 101, с площ 373 кв. м, по плана гр. Варна, район „Приморски“, с.о. „Манастирски рид“, „Бялата чешма - Дъбравата“. Проектът за ПУП – ПРЗ е изработен на основание Заповед № П-568/18.12.2025 г. на заместник-кмет на общ. Варна, при устройствена зона „Жм2“ – за жилищно строителство и градоустройствени показатели:

- Плътност на застрояване – 20 % max;
- Интензивност на застрояване - Кинт – 0,6 max;
- Озеленяване – 70 % min;



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, www.riosv-varna.bg



- Височина – до 7 м;
- 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 Становище 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 /ЗЗТ/, както и в границите на защитени зони по смисъла на Закона за биологичното разнообразие /ЗБР/. Територията, предмет на ПУП-ПРЗ отстои на около 1,27 км от най-близката 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 за 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 /извън границите на защитени зони от мрежата Natura 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 BG0002082 „Батова”;
- 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, 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 подзаконови 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,

инж. Христина Генова
Директор на дирекция ПД

За Директор на РИОСВ – Варна

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

