РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ

РЕГИОНАЛНА ИНСПЕКЦИЯ ПО ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ – ВАРНА

Ниво на конфиденциалност 0
[TLP-WHITE]

Вх. №№ 94-00-6753/26.06.2026 г.;
94-00-6753-2/09.09.2026 г.;
94-00-6753-3/14.09.2026 г.

X 94-00-6753-4/28.10.2026
Изх. №

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

ДО
Г-Ж ДИМОВА
УПЪЛНОМОЩЕН ПРЕДСТАВИТЕЛ НА
Г-Н ЧИЛИНГИРОВ

ГРАД ВАРНА

Относно: Уведомление за Подробен устройствен план (ПУП) – План за регулация и застрояване (ПРЗ)

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ДИМОВА,

Във връзка с представената от Вас, информация и документация за изработване на проект за ПУП-ПРЗ, 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 за ПУП-ПРЗ попада в обхвата на чл. 2, ал. 2 от *Наредбата за ОС*.

Проектът е за ПИ 10135.5404.1105 по КККР на гр. Варна, вид територия урбанизирана, НТП „Ниско застрояване (до 10 м)“, площ 1013 кв. м, ПИ 10135.5404.1106 по КККР на гр. Варна, вид територия урбанизирана, НТП „Ниско застрояване (до 10 м)“, площ 587 кв. м и ПИ 10135.5404.1107 по КККР на гр. Варна, вид територия урбанизирана, НТП „Ниско застрояване (до 10 м)“, площ 737 кв. м, кв. 42 по плана на СО „Боровец-юг“, гр. Варна, при съобразяване с план за улична регулация (ПУР) на СО „Боровец-юг“, гр. Варна, одобрен с Решение № 2134-8 от Протокол №21/ 24.03.2010 г., на общински съвет Варна, с възложител Чилингиров.

С плана за регулация (ПР) дворищно-регулационните линии преминават по имотни граници на ПИ №№ 10135.5404.1105,10135.5404.1106 и 10135.5404.1107, съгласно кадастралната карта на гр. Варна, а улично-регулационните по ПУП-ПУР на СО ”Боровец-юг”.

С плана за застрояване се посочват възможностите за застрояване с ограничителни линии на съответните отстояния от определените с ПР регулационни линии. Съгласно Общия устройствен план на гр. Варна", одобрен със Заповед № РД-02.14.2200/03.09.2012 г. и Заповед № РД-02.14.2197/03.09.2012 г. на министъра на РРБ, ПИ №№ 10135.5404.1105,10135.5404.1106 и 10135.5404.1107, кв. 42 попадат в жилищно устройствена зона „Жм2" със следните градоустройствени показатели: максимална плътност на застрояване - 20%; максимална интензивност на застрояване (Кинт) - 0,6; минимално озеленена площ - 70%; височина – 7 м; начин на застрояване – „свободно"

Със Заповед № П-537/18.11.2025 г. на зам. кмет на община Варна е разрешено изработване на ПУП-ПРЗ за гореописаните имоти.

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 проекта, 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 отстои на около 0,5 км от най-близко разположената защитена зона (ЗЗ) за опазване на дивите птици BG0002060 „Галата", определена съгласно чл. 6, ал. 1, т. 3 и 4 от ЗБР и обявена със Заповед № РД-127/10.02.2012 (Обн. ДВ, бр. 21/13.03.2012 г.) на министъра на околната среда и водите.

С проекта за ПУП-ПРЗ не се предвиждат дейности и/или ИП, включени в 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 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.

С оглед гореизложеното, отчитайки местоположението /извън границите на защитени зони от мрежата Натура 2000/ и характера на заявения проект, при реализацията му няма вероятност от отрицателно въздействие върху най-близко разположената защитена зона за опазване на дивите птици ЗЗ BG0002060 „Галата", по отношение на:

- Пряко или косвено унищожаване, увреждане или фрагментиране на природни местообитания и местообитания на видове животни, предмет на опазване в зоната;
- Трансформация на местообитания на видове животни, безпокойство или прогонване на същите, предмет на опазване в ЗЗ BG0002060 „Галата";
- Нарушаване целостта и целите на опазване на защитената зона;
- Нарушаване кохерентността между съседни защитени зони;
- Въздействие на предвидените с плана дейности поотделно или във взаимодействие с други ИП/ППП. В населеното място, в близост до границите на защитената зона, има и други реализирани, одобрени или в процедура ИП/ППП, които няма 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 заявеният проект 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 проект 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 проект 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,

28.10.2026 г.

X

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