



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ

РЕГИОНАЛНА ИНСПЕКЦИЯ ПО ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ – ВАРНА

РЕШЕНИЕ № ВА-81/ЕО/2025 г.

за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка

На основание чл. 85, ал. 4 и ал. 5 от *Закона за опазване на околната среда (ЗООС)* и съгласно чл. 14, ал. 2 от *Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми (Наредбата за ЕО)*, чл. 31, ал. 4 във връзка с ал. 1 от *Закона за биологичното разнообразие (ЗБР)*, чл. 37, ал. 4 във връзка с чл. 2, ал. 1, т. 1 от *Наредба 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)*, по представената от възложителите писмена информация по чл. 8а, ал. 1 и ал. 2 от *Наредбата за ЕО*, документацията и получено становище от Регионална здравна инспекция (РЗИ) – Варна,

РЕШИХ

да не се извършва екологична оценка на проект на „Подробен устройствен план – План за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) в обхвата на поземлени имоти с идентификатори 10135.2464.88, 10135.2464.94, 10135.2464.95, 10135.2464.90, 10135.2464.87, 10135.2464.67, 10135.2464.68, 10135.2464.5, 10135.2464.71, 10135.2464.72, 10135.2464.73, 10135.2464.74, 10135.2464.75, 10135.2464.76, 10135.2464.77, 10135.2464.92, 10135.2464.93, 10135.2464.57, 10135.2464.152, 10135.2464.151, 10135.2464.150, 10135.2464.86, 10135.2464.21, 10135.2464.85, 10135.2464.19, 10135.2464.18, 10135.2464.9, 10135.2464.8, 10135.2464.17, горска територия, с обща площ 117 618 кв. м, по КККР на гр. Варна, област Варна, при прилагането на който няма вероятност да се окаже значително въздействие върху околната среда и човешкото здраве

Възложител: „ВИЛАПАРТ АРКАНУМ“ ООД

Адрес и седалище на управление: гр. Варна, ул. „Братя Шкорпил“ № 2

Характеристика на плана:

Подробният устройствен план – План за регулация и застрояване е в обхвата на поземлени имоти с идентификатори 10135.2464.88, 10135.2464.94, 10135.2464.95, 10135.2464.90, 10135.2464.87, 10135.2464.67, 10135.2464.68, 10135.2464.5, 10135.2464.71, 10135.2464.72, 10135.2464.73, 10135.2464.74, 10135.2464.75, 10135.2464.76, 10135.2464.77, 10135.2464.92, 10135.2464.93, 10135.2464.57, 10135.2464.152, 10135.2464.151, 10135.2464.150, 10135.2464.86, 10135.2464.21, 10135.2464.85, 10135.2464.19, 10135.2464.18, 10135.2464.9, 10135.2464.8, 10135.2464.17, горска територия, с обща площ 117 618 кв. м, по КККР на гр. Варна, област Варна.

Изработен е *план за регулация* за част от кадастрален район 2464. Образуват се три квартала със 14 бр. урегулирани поземлени имоти, като седем от тях са за курортно строителство, четири бр. са урегулирани поземлени имоти за жилищно строителство, два за трафопост и един за горски парк. Проектирани са улици за достъп до имотите с ширина 9 м,



9000, гр. Варна, ул. „Ян Палах“ №4

Тел: (+35952) 678 848, Факс: (+35952) 634 593,

e-mail: riosv-vn@riosv-varna.bg, www.riosv-varna.bg



представляващ и път за превозни средства и тротоари. Проектиран е един тупик с дължина 45 м, без обръщач за превозни средства и два тупика с обръщач. Улиците са проектирани като продължение на плана за улична регулация ПУР за с.о. „Ален мак“, като са съобразени и номерата на осовите точки.

Планът за застрояване на новообразуваните урегулирани поземлени имоти е съобразен съгласно действащата нормативна уредба за устройство на територията. ОУГ1 на Община Варна и Правила и нормативи за прилагането му, одобрени със Заповед № РД- 02-14-2200/03.09.12г. на Министъра на МРРБ и Специфични правила и нормативи към ОУП на Община Варна, одобрени със Заповед № РД-02-14-219703.09.12 г. на Министъра на МРРБ се определят три вида устройствени зони:

- „Жм2”- Жилищна устройствена зона с ниско застрояване с допълнителни специфични изисквания, със следните параметри:

- Плътност на застрояване - максимална 20%;
 - Интензивност на застрояване - Кинг - 0.6;
 - Минимална озеленителна площ - 70%;
 - Начин на застрояване - свободно (е);
 - Максимална височина на кота корниз до 7м. и до 2 етажа.
- „Ок” - Курортни зони и комплекси, със следните параметри:
- Плътност на застрояване - максимална 30%;
 - Интензивност на застрояване - Кинг -1.5;
 - Минимална озеленителна площ - 50%;
 - Начин на застрояване - свободно (е);
 - Максимална височина на кота корниз - 15м.
- „Г” - Устройствена зона за гори.

С ПУП-ПРЗ се обособяват следните УПИ: УПИ I-88,94,95 "за курортно строителство", УПИ II-90 "за курортно строителство", УПИ IV-87 "за курортно строителство", УПИ III- „за трафопост“ в квартал 2, УПИ V-67.68 "за курортно строителство", УПИ VI-5 "за курортно строителство" в квартал 3, УПИ IV-71,72,73,74,75,76,77,92,93,57 "за жилищно строителство", УПИ V-152 "за жилищно строителство", УПИ VI-151 "за жилищно строителство", УПИ VII-150 "за жилищно строителство", УПИ VIII-57 "за горски парк", УПИ IX-86 "за курортно строителство", УПИ X-18,19,21,85 "за курортно строителство", УПИ XI- „за трафопост“ в квартал 6 и е предвидено изменение на улична регулация от о.т. 283 до о.т. 264 по регулационния план на Лесопарк "Баба Алино" и нова улична регулация от о.т. 498 до о.т. 505 о.т. 502 до о.т. 506, о.т. 499 до о.т.511, о.т. 512 до о.т. 521 по плана на местност "Баба Алино", район Приморски, гр.Варна. Общ. Варна.

Със Заповед № П-019/17.01.2025 г. на зам. кмета на Община Варна е разрешено изработването на проект за ПУП-ПРЗ в обхвата на чл. 44, ал. 2 от ПНП на ОУП на Община Варна за ПИ №№10135.2464.88, 10135.2464.94, 10135.2464.95, 10135.2464.90, 10135.2464.87, 10135.2464.67, 10135.2464.68, 10135.2464.5, 10135.2464.71, 10135.2464.72, 10135.2464.73, 10135.2464.74, 10135.2464.75, 10135.2464.76, 10135.2464.77, 10135.2464.92, 10135.2464.93, 10135.2464.57, 10135.2464.152, 10135.2464.151, 10135.2464.150, 10135.2464.86, 10135.2464.21, 10135.2464.85, 10135.2464.19, 10135.2464.18, и ПИ №№ 10135.2464.9, 10135.2464.8, 10135.2464.17 за път по КККР на гр. Варна, общ. Варна, местност „Баба Алино“, при съобразяване на ПУП-ПУР на С.О.“Ален мак“, гр. Варна, одобрен с Решение № 1732-13-17/13- 14.10.2009 г. на Общински съвет – Варна, Правила и нормативи за устройство на територията на гр. Варна одобрени със Заповед №РД-02-14-2197/03.09.2012г на Министъра на МРРБ за прилагане на Общия устройствен план на Община Варна.

ПУП - ПРЗ се изработва поради възникнали инвестиционни намерения на възложителя, съгласно ЗУТ, при спазване на действащата нормативна уредба за Устройство на територията, ОУП на Община Варна с Правила и нормативи за прилагането му, одобрени със Заповед №РД-02-14-2200/03.09.2012 г., Специфични правила и нормативи към окончателния проект на Общ устройствен план на Община Варна, одобрени

със Заповед №РД-02-14-2197/03.09.2012 г., на Министъра на РРБ /ДВ, бр. 70/14.09.2012 г./, при спазване на действащата нормативна уредба и запазване на ценната едроразмерна растителност, и Заповед № №547/23.10.2019г. на гл. архитект на община Варна.

С настоящият ПУП възложителят, следва стъпките за одобрение и съгласуване на проект за ПУП-ПРЗ съгласно Закона за устройство на територията, и не съгласува инвестиционен проект свързан със строителни и експлоатационни дейности, и с инвестиционна инициатива. Характера на устройствената зона, очертава възможните бъдещи перспективи и възможностите на последващ етап, и фаза работно проектиране.

След приключване на процедурата по съгласуване на план ще бъде стартирана нова процедура с изготвяне на уведомление за отделните ИП по Приложение 5 към чл.4, ал.1 от Наредбата за извършване на ОВОС. Тогава, всеки собственик, ще разполага с детайлна техническа информация за ИП, и в уведомлението същата ще бъде изложена цялостно и със съответните технически подробности, засягащи инвестиционната инициатива.

Съгласно чл. 2, ал. 1, т. 1 от *Наредбата за ОС*, проекта за ПУП-ПРЗ подлежи на оценка за съвместимост с предмета и целите на опазване на описаните защитени зони.

Територията, предмет на проекта, не попада в границите на защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии, но попада изцяло в границите на защитени зони по чл. 1, ал. 2, т. 3 от Наредбата за ОС – защитена зона /ЗЗ/ за опазване на дивите птици BG0002082 „Батова”, 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. на министъра на околната среда и частично в защитена зона за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна BG0000118 „Златни пясъци“, определена съгласно чл. 6, ал. 1, т. 1 и т. 2 от ЗБР и обявена със Заповед № РД-356/31.03.2021г. (обн. ДВ, бр. 58/13.07.2021г.) на министъра на околната среда и водите.

При извършената проверка за допустимост по реда на чл. 12 във връзка с чл. 37, ал. 2 от Наредбата за ОС, се констатира, че предвижданията на проекта не противоречат на режимите на ЗЗ BG0002082 „Батова” и ЗЗ BG0000118 „Златни пясъци“, определени със заповедите за обявяването им и техните изменения.

Съгласно становище с изх. № 10-235-1/12.08.2025г. РЗИ-Варна, счита, че от здравно-хигиенна гледна точка няма основание да се очаква възникване на отрицателно въздействие върху здравето на населението в района на проекта за ПУП-ПРЗ.

Съгласно становище на РДГ-Варна с изх. № РД-4243/10.07.2025г. със Заповед № П-019 от 17.01.2025 год. на заместник кмета на Община Варна е разрешено изработването на проект на ПУП-ПРЗ, в границите на който са включени поземлени имоти в горски територии – частна държавна собственост, но без да са издадени и влезли в сила административни актове – решения на регионалната комисия към РДГ Варна за предварително съгласуване по реда на чл. 74 и чл. 75 от ЗГ.

МОТИВИ:

1. Подробен устройствен план – План за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) е за имоти находящи се в обхвата на гр. Варна. Със Заповед № П-019/17.01.2025 г. на зам. кмета на Община Варна е разрешено изработването на проект за ПУП-ПРЗ.

2. Електроснабдяване - Присъединяването към електроразпределителната мрежа на имотите ще се осъществи, посредством полагане на подземен кабел.

3. Водоснабдяване и канализация - Водоснабдяването ще се осъществи от съществуващата изграденост за района. Захранването с питейна вода ще се осъществява от съществуващата водоснабдителна мрежа, а за битово - фекалните отпадъчни води, чрез канализационно отклонение от канализацията на населеното място.

4. За разглежданата територия няма наложена строителна забрана във връзка с чл. 198 от ЗУТ.

5. ПУП-ПРЗ не предвижда дейности свързани със съществено отделяне на замърсители в околната среда, производствени и обслужващи дейности, попадащи в Приложения 1 и 2 към чл.81, ал.1, т. 2 на ЗООС.

6. След преглед на представената документация и на основание чл. 37, ал. 3 от Наредбата за ОС, въз основа на критериите по чл. 16 от същата, преценката за вероятната степен на отрицателно въздействие на проекта за ПУП-ПРЗ върху ЗЗ ВГ0002082 „Батова” и ЗЗ ВГ0000118 „Златни пясъци“, е, че проекта няма вероятност да окаже значително отрицателно въздействие върху предмета и целите на опазване в защитените зони, поради следните мотиви:

6.1. Територията, предмет на ПУП не попада в границите на защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии. Същата граничи с природен парк „Златни пясъци“. С реализацията на проекта не се засягат планински местности, както и влажни зони. Най-близката планинска местност – Камчийска планина е на разстояние около 35 км, а най-близката влажна зона – Черно море, отстои на около 0,8 км от територията, предмет на проекта.

6.2. С оглед гореизложеното няма вероятност от значително въздействие върху степента на съхранение на местообитания и видове, предмет на опазване в ВГ0002082 „Батова” и ВГ0000118 „Златни пясъци“, тъй като:

- Територията, предмет на ПУП, се намира в периферията на ЗЗ, в близост до застроени вече имоти, не засяга характеристики на ландшафта, които имат ключова роля като биокоридори между защитени зони от екологичната мрежа НАТУРА 2000 и не възпрепятства движението на видовете, поради което няма да доведе до фрагментация на популации и местообитания на видове, както и до значително безпокойство на видове птици, предмет на опазване в ЗЗ ВГ0002082 „Батова“.
- В ПИ 10135.2464.8 попада частично тип природно местообитание 91М0 „Балкано-панонски церово-горунови гори“, предмет на опазване в ЗЗ ВГ0000118 „Златни пясъци“ (около 100 кв. м или 0,003 % от площта на местообитанието в зоната), но същото се намира в периферията на територията, предмет на ПУП-ПРЗ, предвид което не се очаква увреждане и фрагментация на същото.
- В територията, предмет на плана, която попада в границите на ЗЗ ВГ0000118 „Златни пясъци“ има подходящи местообитания на видове прилепи, безгръбначни, земноводни и влечуги, предмет на опазване в зоната, но местообитанията са на малки площи в периферията на зоната и територията, предмет на ПУП-ПРЗ, което не предполага увреждане или фрагментиране на местообитанията им, както и безпокойство и прогонване на видове.
- Характера на ПУП-ПРЗ не предполага безпокойство или прогонване на видове, сблъсък и смърт на индивиди, предмет на опазване в ВГ0002082 „Батова“. При реализирането на проекта не се очакват източници на шум над допустимите норми в околната среда, които да окажат въздействие върху видовете в ЗЗ.
- Територията не е подходяща за спиране за почивка на големи ята от мигриращи птици, предвид факта, че същата е антропогенно повлияна – намира се в периферията на ЗЗ, в близост до застроени вече имоти. Предвид параметрите на застрояване – няма вероятност предвижданията на проекта за ПУП-ПРЗ да окажат значително отрицателно въздействие върху реещи се и други мигриращи птици, преминаващи през района;
- Територията, предмет на проекта, не засяга места за гнездене и хранене на по-голямата част от видовете птици, които се опазват в ЗЗ ВГ0002082 „Батова“. Същата не засяга водни и крайбрежни територии, осигуряващи подходящи местообитания на видовете водолюбиви птици, предмет на опазване в зоната. За видовете птици от разред Врбчоподобни и Кълвачоподобни, които може да използват територията инцидентно същата ще продължи да предоставя подходящи местообитания. Предвид това, не се очакват преки или косвени въздействия върху размера, характеристиките или възможностите за възпроизводство на популациите на видовете птици, предмет на опазване в защитената зона.

- Територията, предмет на ПУП-ПРЗ е взета предвид при одобряването на ОУП на Община Варна, поради което реализацията на ПУП-ПРЗ не е свързана с отнемане на нови площи от защитените зони. ПУП-ПРЗ е разрешен със Заповед № П-019/ 17.01.2025 г. на зам.-кмета на Община Варна.

6.3. В близост /в същото землище/до настоящия проект има и други процедурирани ИП/ППП, основно за жилищно и вилно строителство. Предвидените с плана дейности, не предполагат въздействия като намаляване на водните ресурси, генериране на химически емисии, вибрации, замърсяване на атмосферния въздух и др., които могат да засегнат структурата и функциите на защитените зони. Предвидените с плана дейности не са свързани с дейности, към които ЗЗ са уязвима към промяна, предвид което, при реализацията на проекта няма вероятност от отрицателно въздействие върху защитените зони, по отношение на увеличаване на кумулативния ефект, съвместно с описаните ИП/ППП, върху видове птици и техни местообитания и типове природни местообитания, предмет на опазване в ЗЗ BG0002082 „Батова” и в ЗЗ BG0000118 „Златни пясъци”.

6.4. Предвид гореизложеното с реализацията на ИП не се: възпрепятства или забавя постигането на напредък по целите на опазване на ЗЗ; намалява площта или качеството на ключови местообитания на видове, които се срещат в ЗЗ; намалява популацията на видовете, чието присъствие в зоната е значително; обезпокояват видове птици, предмет на опазване в ЗЗ, което може да засегне числеността или плътността на популацията или баланса между видовете; изместват видове, чието присъствие в ЗЗ е значително и по този начин да намали площта на разпространение на тези видове в зоната; разпокъсват местообитания на видовете; установява загуба или намаляване на ключови характеристики, природни процеси или ресурси, които са от съществено значение за поддържането или възстановяването на съответните видове в ЗЗ; нарушават факторите, които помагат за запазването на благоприятния статус на ЗЗ или които са необходими за възстановяването им и до постигане на благоприятен статус в рамките на зоната; нарушава баланса, разпространението и плътността на видовете, които са показатели за благоприятния статус за ЗЗ.

7. Със становището си с изх. № 10-235-1/12.08.2025г. РЗИ-Варна, счита, че от здравно-хигиенна гледна точка няма основание да се очаква възникване на отрицателно въздействие върху здравето на населението в района на проекта за ПУП-ПРЗ.

8. Не се очаква засягане на съществуващи известни културни паметници (исторически, архитектурни и археологически).

9. С реализацията на проекта за ПУП-ПРЗ няма да се увеличат и променят естествените процеси по отношение на климата, състоянието на водите и почвите.

10. Реализацията на проекта за ПУП-ПРЗ не е свързана с рискове за геоложката среда и няма да провокира неблагоприятни свлачищни, ерозионни и други неблагоприятни физико-геоложки процеси.

11. Проекта за ПУП-ПРЗ не съдържа обекти или мероприятия, които да доведат до поява на нови, значими по количество замърсители в разглежданата територия. Имайки предвид настоящото състояние на ландшафта в разглеждания район може да се твърди, че няма да доведат до значими негативни изменения в състоянието на ландшафта.

12. За района не е характерно минерално разнообразие. Реализацията и експлоатацията на проекта за ПУП-ПРЗ не са свързани с въздействие върху този аспект на околната среда.

13. Реализацията на настоящия проект за ПУП-ПРЗ няма да окаже кумулативно въздействие върху околната среда и здравето на хората, да създаде дискомфорт, свързан с шум и атмосферно замърсяване, както и риск от инциденти.

14. До момента на настоящата процедура по преценяване на необходимостта от извършване на ЕО гр. Варна и неговото землище, в което попада и настоящия проект, има ИП и планове на различен етап на инвестиционния процес: заявени, одобрени и в процедура на одобряване.

15. В хода на проведената процедура за преценяване на необходимостта от извършване ЕО не са постъпили писмени възражения, бележки и предложения по документацията за плана.

16. Проектът за ПУП-ПРЗ не е свързан с трансгранично въздействие върху околната среда и човешкото здраве, предвид местоположението на засегнатата територия и същността на планираните дейности.

На основание чл.14, ал. 2, т. 6 от Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми проекта за ПУП-ПРЗ да се извърши при изпълнение на следните условия:

1. ПУП-ПРЗ да бъде одобрен след получаването на положително съгласувателно становище съобразно писмо с изх. № РДГ04-5612/04.09.2025г. на РДГ-Варна.
2. ИП/ППП, свързани с настоящия план, да се съгласуват по реда на Глава шеста от ЗООС и/или чл. 31 от Закона за биологичното разнообразие, преди одобряване по реда на съответния специален закон и реализиране на терен.
3. Разчистването на имотите и строително-монтажните работи, свързани с предвижданията на ПУП-ПРЗ, да стартират извън периода 15 март – 30 юни (размножителен период за видове, предмет на опазване в ЗЗ).
4. В площта предвидена за озеленяване /съгласно устройствените показатели на ПУП-ПРЗ/ да се запази максимално съществуващата дървесна растителност в имотите, установена чрез фитосанитарно обследване и геодезическо заснемане. Приоритетно да бъде запазена дървесната растителност по границата на територията, предмет на плана, с ПП „Златни пясъци“ с цел създаване на естествена шумоизолираща преграда.
5. При реализиране на допълнително озеленяване в границите на имотите да се използват само местни растителни видове.
6. Да не се допускат предпоставки за възникване на пожари, както и навлизане, замърсяване и депониране на земни маси, материали, отпадъци и др., в територията на ПП „Златни пясъци /съседен на имотите/, в границите на който се намират типове природни местообитания и ключови местообитания на видове, предмет на опазване в ЗЗ BG0002082 „Батова” и ЗЗ BG0000118 „Златни пясъци“.
7. При извършване на дейностите, свързани с предвижданията на ПУП-ПРЗ, да се използват само съществуващи пътища.
8. С ПУП-ПРЗ да не се предвиждат дейности в границите на ЗЗ BG0000118 „Златни пясъци“, включително замърсяване, увреждане и унищожаване на тип природно местообитание 91M0 «Балкано-панонски церово-горунови гори» и местообитанията на видовете, предмет на опазване в ЗЗ BG0000118 „Златни пясъци“.

Настоящото решение не отменя задълженията на възложителя за изпълнение на изискванията на ЗООС и други специализирани закони и подзаконовни нормативни актове и не може да служи като основание за отпадане на отговорността съгласно действащата нормативна уредба.

При промяна на плана, на възложителя или на някои от обстоятелствата, при които е било издадено настоящото решение, възложителят/новият възложител трябва да уведоми РИОСВ-Варна до 14 дни след настъпване на измененията.

На основание чл. 88, ал. 6 от ЗООС решението за преценяване на необходимостта от извършване на ЕО губи правно действие, ако в срок 5 години от влизането му в сила не е одобрен съответния план или програма.

Заинтересованите лица могат да обжалват решението по реда на Административнопроцесуалния кодекс чрез директора на РИОСВ-Варна, пред Министъра на ОСВ и Административния съд - Варна, в 14-дневен срок от съобщаването му.

Дата: 09.09.2025

ЕРДЖАН СЕБАЙТИН
Директор РИОСВ-Варна

