



ОБЩИНА ВАРНА

ОБЩИНСКИ ЕКСПЕРТЕН СЪВЕТ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

ПРОТОКОЛ № 23 / 15.07.2026 г

УТВЪРДИЛ:.....П.....

**Заместник Кмет на Община Варна
Инж. Пламен Китипов**

ПРОТОКОЛ № 23/15.07.2026 г.

На дата 15.07.2026 г. се проведе заседание на Общински експертния съвет по устройство на територията при Община Варна, назначен със Заповед № 1977/29.05.2026г. на Кмета на Община Варна в състав както следва:

1. **Председател:** Арх. Венелин Марков – Главен архитект на район „Одесос“, Община Варна;
2. **Заместник председател:** Инж. Пламен Китипов – Заместник-Кмет Община Варна
3. **Заместник председател:** арх. Цвета Жекова – Директор на Дирекция на АГУП, Община Варна
4. **Заместник председател:** Инж. Валентина Вълчева – Началник отдел КиР, Дирекция АГУП, Община Варна

Членове в основен състав:

5. Арх. Виктор Бузев - Главен архитект на Община Варна;
6. Арх. Златина Илиева - Началник отдел УТ, Дирекция АГУП, Община Варна;
7. Арх. Кристиан Саралиев – Главен експерт УТ, Дирекция АГУП, Община Варна;
8. Инж. Стефан Манзурски – Главен експерт КиР, Дирекция АГУП, Община Варна;
9. Сиана Илиева – Главен юрисконсулт , Дирекция АГУП, Община Варна;
10. Ралица Славова – Главен юрисконсулт, Дирекция АГУП, Община Варна;
11. Ланд. арх. Надежда Харизанова-Панталеева – Гл. експерт "Ландшафтна архитектура, Дирекция АГУП, Община Варна;
12. Кина Цанева – Главен експерт "ИЗ ОС", Дирекция ОСИСД, Община Варна;
13. Инж. Даниела Кузманова - Началник отдел ИП, Дирекция ИИБ, Община Варна;
14. Инж. Живко Дуков- Представител на КИИП, Регионална колегия Варна, инженер по част «Пътна»;
15. Представител на Съюз на архитектите в България (САБ);
16. Представител на Камара на архитектите в България (КАБ);
17. Инж. Иван Христов – Заместник Областен управител на област Варна;
18. Арх. Христо Топчиев – външен експерт;
19. Арх. Мартин Христов - външен експерт;
20. Инж. Ивайло Николов – външен експерт геодезия;

Председател: _____ П _____ Зам.председател: _____ П _____
/ арх. Венелин Марков / / инж. Валентина Вълчева /



ОБЩИНА ВАРНА

ОБЩИНСКИ ЕКСПЕРТЕН СЪВЕТ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

ПРОТОКОЛ № 23 / 15.07.2026 г

Членове в разширен състав:

21. Представител на Общински съвет-Варна;
22. Представител на СГКК-Варна, АКГК;
23. Представител на МВР-ГД ПБЗН-Регионална дирекция ПБЗН-Варна;
24. Представител на МИОСВ-РИОСВ-Варна;
25. Представител на Басейнова дирекция „Черноморски район“-Варна;
26. Представител на МЗ, РЗИ-Варна;
27. Представител на МЗХ, ОД „Земеделие“, Варна;
28. Представител на МЗХ, Изпълнителна агенция по горите, РДГ- Варна;
29. Представител на ТП-ДГС „Варна“;
30. Представител на Военноморски сили – Командване на ВМС;
31. Представител на МО, отдел „Регионална инфраструктура на отбарната – Варна“;
32. Представител на МТИТС, Морска администрация Варна;
33. Представител на „Геозащита“ ЕООД – Варна;
34. Представител на ВиК – Варна“ ООД;
35. Представител на „ЕНЕРГО-ПРО Мрежи“ АД;
36. Представител на Министерство на културата ГД ИОКН, РИОКН – Варна;
37. Представител на КИИП РК-Варна, секция „Минно дело, геология и екология“;
38. Представител на КИИП РК-Варна, секция „Конструкции на сгради и съоръжения“;

На заседанието присъстваха: арх. В. Савчев – район „Одесос“; арх. арх. С. Минков – район „Приморски“; арх. Н. Андреева – район „Младост“; И. Добрева – Кметство Тополи, арх. Г. Кръстев – Община Варна; и представители на Община Варна и членове от състава на ЕСУТ, съгласно приложение на протокола.

ПО ПРЕДСТАВЕНИЯ ДНЕВЕН РЕД, ЕКСПЕРТНИЯТ СЪВЕТ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА ВЗЕ СЛЕДНИТЕ РЕШЕНИЯ:

РАЙОН ОДЕСОС

1. Разглеждане за приемане на обявления по реда на чл. 128, ал. 11 от ЗУТ ПУП-ПРЗ за УПИ VI-33 „за жил. функции“ (ПИ №10135.1504.33) и УПИ VIII-34 „за жил. функции“ (ПИ №10135.1504.34), кв. 410 по плана на 4-ти м.р. на гр. Варна, ул. „Хаджи Стамат Сидеров“ № 32 и ул. „Георги Бенковски“ № 7.

По точка 1 докладва: арх. В. Савчев

След станалите разисквания ЕСУТ

РЕШИ:

Председател: _____ П _____ Зам.председател: _____ П _____
/ арх. Венелин Марков / / инж. Валентина Вълчева /



ОБЩИНА ВАРНА

ОБЩИНСКИ ЕКСПЕРТЕН СЪВЕТ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

ПРОТОКОЛ № 23 / 15.07.2026 г

По представената задача има изразено особено мнение от л. арх. Надежда Харизанова, което е вписано в протокола, като неразделна част към становището по точката.

Приема представения проект за ПУП-ПРЗ за УПИ VI-33 „за жил. функции“ и УПИ VIII-34 „за жил. функции“, кв. 410 по плана на 4-ти м.р. на гр. Варна, ул. „Хаджи Стамат Сидеров“ № 32 и ул. „Георги Бенковски“ № 7, за който в законосъобразния срок не са постъпили възражения.

На основание чл.152 от ЗООС, проектът подлежи на превантивен контрол от органа по чл.148, ал.3 от ЗООС.

Предлага на компетентния орган да издаде заповед по реда на чл. 129, ал. 2 от ЗУТ.

2. Преразглеждане на заявление с рег. № АУ045924ОД/15.05.2026 г. за разрешаване изработване на ПУП-ПРЗ за изменение на УПИ XIV-8,9,10 (ПИ № 10135.1501.306, ПИ № 10135.1501.305 и ПИ № 10135.1501.304), кв. 308 по плана на 9-ти м.р. на гр. Варна, ул. „Доспат“ № 12, № 14 и ул. „Поп Харитон“ № 43 във връзка с решение на ЕСУТ по т. 7 от Протокол № 21/24.06.2026 г.

По точка 2 докладва: арх. В. Савчев

След станалите разисквания ЕСУТ

РЕШИ:

Дава положително становище за разрешаване изработване на ПУП-ПРЗ за изменение на УПИ XIV-8,9,10 (ПИ № 10135.1501.306, ПИ № 10135.1501.305 и ПИ № 10135.1501.304), кв. 308 по плана на 9-ти м.р. на гр. Варна, ул. „Доспат“ № 12, № 14 и ул. „Поп Харитон“ № 43, одобрен със Заповед № Г-70/08.05.2009 г. на Зам.-Кмет на Община Варна, на основание чл. 134, ал. 2 от ЗУТ във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, при съобразяване с мотивите в съдебни решения №№ 11752/2025г. на Административен съд-Варна и решение № 2856/2026г. на Върховен административен съд представена скица по чл. 135, ал. 2 от ЗУТ; в съответствие с ОУП с Правила и нормативи за прилагането му и „Специфични правила и нормативи към окончателния проект за Общ устройствен план на Община Варна“ при запазване на ценната едроразмерна растителност.

На основание чл. 152 от ЗООС, проектът подлежи на превантивен контрол от органа по чл. 148, ал. 3 от ЗООС и /или по чл. 31 от ЗБР/, ако не е извършено такова уведомяване/.

Проектът да се обяви по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ, след което да се представи в ЕСУТ за приемане.

Предлага на компетентния орган да издаде заповед на основание чл. 135, ал. 5 от ЗУТ.

3. Разглеждане на заявление рег. № АУ058043ОД/18.06.2026 г. за разрешаване изработване на Комплексен проект за инвестиционна инициатива (КПИИ) за проект: по част градоустройство за изменение на УПИ VIII-8 (ПИ № 10135.1504.178), кв. 406 по плана на 4-ти м.р. на гр. Варна, ул. „Братя Шкорпил“ № 21.

По точка 3 докладва: арх. В. Савчев

Председател: _____ П _____ Зам.председател: _____ П _____
/ арх. Венелин Марков / / инж. Валентина Вълчева /



ОБЩИНА ВАРНА

ОБЩИНСКИ ЕКСПЕРТЕН СЪВЕТ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

ПРОТОКОЛ № 23 / 15.07.2026 г

След станалите разисквания ЕСУТ

РЕШИ:

Дава положително становище за разрешаване изработване на КПИИ за проект: по част градоустройство за изменение на УПИ VIII-8 (ПИ № 10135.1504.178), кв. 406 по плана на 4-ти м.р. на гр. Варна, ул. „Братя Шкорпил“ № 21, представляващ изменение на Заповед № 20/28.04.1962 г. на Председател на ИК на ГНС; на основание чл. 150, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ и чл. 135, ал. 3 от ЗУТ във връзка с чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ, представена скица по чл. 135, ал. 2 от ЗУТ и задание, съгласувани със Становище рег. № СТ-84-609/30.04.2026 г. на Министерство на културата, в съответствие с ОУП с Правила и нормативи по прилагането му и „Специфични правила и нормативи към окончателния проект за Общ устройствен план на Община Варна“.

Проектът подлежи на съгласуване с НИНКН по реда на чл. 84, ал. 1 и ал. 2 от ЗКН, като преди съгласуване плана да се представи в ЕСУТ по реда на чл. 128, ал. 9 от ЗУТ.

Да се представи становище от Обществения съвет за закрила на културното наследство на територията на Община Варна, преди издаване на заповед за разрешаване на КПИИ.

На основание чл 152 от ЗООС, проектът подлежи на превантивен контрол от органа по чл. 148, ал. 3 от ЗООС.

Предлага на компетентния орган да издаде заповед на основание чл. 150, ал. 1 от ЗУТ и чл. 135, ал. 3 от ЗУТ.

4. Разглеждане на инициатива от Дирекция "Култура и духовно развитие" - Община Варна, Асоциация „Българска книга“ - „Алея на книгата“ и издателство „Керът“ за съгласуване на схема по реда на чл. 56 от ЗУТ във връзка с провеждане на международен литературен фестивал „Море от книги“, с нанесено предложение за разполагане на преместваеми обекти – 59 бр. шатри и сцена, в периода от 29.07 до 11.08.2026 г., на бул. „Княз Борис І“ на територията на Район „Одесос“ - гр. Варна.

По точка 4 докладва: арх. В. Савчев

След станалите разисквания ЕСУТ

РЕШИ:

По представената задача въздържал се арх. Стоян Петков

Във връзка с чл. 56а от ЗУТ – за извършване на търговска и/или друга дейност на открито, чрез съоръжения и елементи, разположени в части от улици, тротоари, площи, градинки и други – публична общинска собственост, за одобряване на схема за разполагане на кратковременни преместваеми обекти (съгл. чл. 22, т. 2 от НУРППО),

ЕСУТ съгласува представената схема по реда на чл. 56 от ЗУТ във връзка с провеждане на международен литературен фестивал „Море от книги“, с нанесено предложение за разполагане на преместваеми обекти – 59 бр. шатри и сцена, в периода от 29.07 до 11.08.2026 г., на бул. „Княз Борис І“ на територията на Район „Одесос“ - гр. Варна.

Предлага на компетентния орган да одобри представената схема по реда на чл.56 от ЗУТ.

Председател: _____ П _____ Зам.председател: _____ П _____
/ арх. Венелин Марков / / инж. Валентина Вълчева /



ОБЩИНА ВАРНА

ОБЩИНСКИ ЕКСПЕРТЕН СЪВЕТ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

ПРОТОКОЛ № 23 / 15.07.2026 г

РАЙОН ПРИМОРСКИ

5. Разглеждане на заявление рег. № АУ109642ПР_005ПР/28.04.2026г. за приемане и одобряване на ПУП-ПРЗ за УПИ XIX-4163 „за жил.функ.“ (ПИ 10135.2623.4163), кв.169 по плана на СО „Горна Трака“, гр. Варна, при съобразяване с ПУР на СО „Траката“, СО „Горна Трака“, СО „Ваялар“, одобрен с Решение № 551-6/26 и 27.07.2012г. на Общински съвет-Варна, на процедиран по реда на чл.128, ал.14 от ЗУТ.

По точка 5 докладва: арх. С. Минков

След станалите разисквания ЕСУТ

РЕШИ:

По представената задача има изразено особено мнение от л. арх. Надежда Харизанова, което е вписано в протокола, като неразделна част към становището по точката.

Приема представения ПУП-ПРЗ за УПИ XIX-4163 „за жил.функ.“ (ПИ 10135.2623.4163), кв.169 по плана на СО „Горна Трака“, гр. Варна.

На основание чл.152 от ЗООС, проектът подлежи на превантивен контрол от органа по чл.148, ал.3 от ЗООС.

Предлага на компетентния орган да издаде заповед по реда на чл. 129, ал. 2 от ЗУТ.

6. Разглеждане на заявление рег. № АУ079851ПР_006ПР/25.03.2026г. за приемане и одобряване на процедиран по реда на чл.128, ал.14 от ЗУТ, на ПУП-ПРЗ за УПИ VI-1905,1907 „за жил.стр.“ (ПИ 10135.2520.1905, 10135.2520.1907), кв.120 по плана на СО „Траката“, гр. Варна, при съобразяване с ПУР на СО „Траката“, СО „Горна Трака“, СО „Ваялар“, одобрен с Решение № 551-6/26 и 27.07.2012г. на Общински съвет-Варна.

По точка 6 докладва: арх. С. Минков

След станалите разисквания ЕСУТ

РЕШИ:

Приема представения ПУП-ПРЗ за УПИ VI-1905,1907 „за жил.стр.“ (ПИ 10135.2520.1905, 10135.2520.1907), кв.120 по плана на СО „Траката“, гр. Варна.

На основание чл.152 от ЗООС, проектът подлежи на превантивен контрол от органа по чл.148, ал.3 от ЗООС.

Предлага на компетентния орган да издаде заповед по реда на чл. 129, ал. 2 от ЗУТ.

7. Разглеждане на заявление рег. № АУ097613ПР_005ПР/04.02.2026г. за одобряване на ПУП-ПРЗ за УПИ XXIX-1350 „за жил.стр.“ и УПИ XXX-1350 „за жил.стр.“ (ПИ 10135.2723.1350), кв.97 по плана на СО „Ваялар“, гр. Варна, при съобразяване с

Председател: _____ П _____ Зам.председател: _____ П _____
/ арх. Венелин Марков / / инж. Валентина Вълчева /



ОБЩИНА ВАРНА

ОБЩИНСКИ ЕКСПЕРТЕН СЪВЕТ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

ПРОТОКОЛ № 23 / 15.07.2026 г

ПУР на СО „Траката“, СО „Горна Трака“, СО „Ваялар“, одобрен с Решение № 551-6/26 и 27.07.2012г. на Общински съвет-Варна, процедиран по реда на чл.128, ал.14 от ЗУТ.

По точка 7 докладва: арх. С. Минков

След станалите разисквания ЕСУТ

РЕШИ:

Приема представения ПУП-ПРЗ за УПИ ХХІХ-1350 „за жил.стр.“ и УПИ ХХХ-1350 „за жил.стр.“ (ПИ 10135.2723.1350), кв.97 по плана на СО „Ваялар“, гр. Варна.

На основание чл.152 от ЗООС, проектът подлежи на превантивен контрол от органа по чл.148, ал.3 от ЗООС.

Предлага на компетентния орган да издаде заповед по реда на чл. 129, ал. 2 от ЗУТ.

8. Разглеждане на заявление рег. № АУ029128ПР_010ПР/22.04.2026г. за приемане и одобряване на ПУП-ПРЗ за УПИ ХLV-210 „за жил.стр.“ (ПИ 10135.2522.210), кв.20 при съобразяване с влезлия в сила ПУР на СО „Акчелар“, одобрен с Решение № 550-6/26 и 27.07.2012г. на Общински съвет – Варна, процедиран по реда на чл.128, ал.14 от ЗУТ.

По точка 8 докладва: арх. С. Минков

След станалите разисквания ЕСУТ

РЕШИ:

Приема представения ПУП-ПРЗ за УПИ ХLV-210 „за жил.стр.“ (ПИ 10135.2522.210), кв.20 по плана на СО „Акчелар“, гр. Варна.

На основание чл.152 от ЗООС, проектът подлежи на превантивен контрол от органа по чл.148, ал.3 от ЗООС.

Предлага на компетентния орган да издаде заповед по реда на чл. 129, ал. 2 от ЗУТ.

9. Разглеждане на заявление рег. № АУ022813ПР_003ВН/08.07.2026г. за приемане и одобряване на процедиран по реда на чл.128, ал.14 от ЗУТ, на ПУП-ПРЗ за УПИ ХХІХ-62 „за жил.стр.“ и УПИ ХХХ-63 „за жил.стр.“ (ПИ 10135.2029.62), кв.2 по плана на СООП местност Стопански двор, кв. Винаца, гр. Варна

По точка 9 докладва: арх. С. Минков

След станалите разисквания ЕСУТ

РЕШИ:

По предложение на докладващия архитект на район Приморски се отлага докладване на представения проект по одобрен дневен ред за доокомплектоване.

- 10.Преразглеждане т. 18 от Протокол № 16/29.04.2026г. на ЕСУТ по заявление с рег. № АУ109620ПР/02.10.2025 г. за разрешаване изработване на ПУП-ПРЗ за ПИ № 10135.2623.6083, ПИ № 10135.2623.8837, ПИ № 10135.2623.8838 и ПИ №

Председател: _____ П _____ Зам.председател: _____ П _____
/ арх. Венелин Марков / / инж. Валентина Вълчева /



ОБЩИНА ВАРНА

ОБЩИНСКИ ЕКСПЕРТЕН СЪВЕТ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

ПРОТОКОЛ № 23 / 15.07.2026 г

10135.2623.8839, кв. 240 по плана на местност Горна Трака, гр. Варна, одобрен с Решение № 551-6/26 и 27.07.2012г. на Общински съвет-Варна.

По точка 10 докладва: арх. С. Минков

След станалите разисквания ЕСУТ

РЕШИ:

ЕСУТ отлага разглеждане на представената задача по одобрения дневен ред, до представяне на проучване за изменение на план-схеми по чл. 108 от ЗУТ към представеното решение за изменение на уличната регулация за нов кв. 240 /стар кв.189 и кв.207/ по плана на ПУП-ПУР на СО „Горна Трака, гр. Варна.

По отношение на Възражение №АУ109620ПР-002ПР от 01.04.2026г. от С.М.С и А.П.Т, ЕСУТ потвърждава предходно решение по т.18 от Протокол №16/29.04.2026г., като се констатира че ПУР на СО „Траката“ е влязъл в сила, като неоспорен от възразилия имот ПИ 10135.2623.1102, и няма условие за изменение на уличната регулация.

- 11.Разглеждане на заявление рег. № АУ056364ПР_002ВН/01.07.2026г. за приемане и одобряване на ПУП-ПРЗ за УПИ XL-7620, 7621 „за жил.стр.“ (ПИ 10135.2520.7620 И 10135.2520.7621), кв.131 по плана на СО „Траката“, гр. Варна на основание чл. 135а от ЗУТ.

По точка 11 докладва: арх. С. Минков

След станалите разисквания ЕСУТ

РЕШИ:

Приема представения ПУП-ПРЗ за УПИ XL-7620, 7621 „за жил.стр.“ (ПИ 10135.2520.7620 И 10135.2520.7621), кв.131 по плана на СО „Траката“, гр. Варна.

На основание чл.152 от ЗООС, проектът подлежи на превантивен контрол от органа по чл.148, ал.3 от ЗООС.

Предлага на компетентния орган да издаде заповед по реда на чл. 129, ал. 2 от ЗУТ.

- 12.Разглеждане на заявление рег. № АУ080834ПР_005ПР_003ВН/08.07.2026г. за приемане и одобряване на ПУП-ПРЗ за УПИ VIII-831 „за жил.стр.“ и УПИ IX-832 „за жил.стр.“ (ПИ 10135.2522.831 и ПИ 10135.2522.832), кв. 7 по плана на СО „Акчелар“, гр. Варна.

По точка 12 докладва: арх. С. Минков

След станалите разисквания ЕСУТ

РЕШИ:

Приема представения ПУП-ПРЗ за УПИ VIII-831 „за жил.стр.“ и УПИ IX-832 „за жил.стр.“ (ПИ 10135.2522.831 и ПИ 10135.2522.832), кв. 7 по плана на СО „Акчелар“, гр. Варна.

На основание чл.152 от ЗООС, проектът подлежи на превантивен контрол от органа по чл.148, ал.3 от ЗООС.

Председател: _____ П _____ Зам.председател: _____ П _____
/ арх. Венелин Марков / / инж. Валентина Вълчева /



ОБЩИНА ВАРНА

ОБЩИНСКИ ЕКСПЕРТЕН СЪВЕТ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

ПРОТОКОЛ № 23 / 15.07.2026 г

Предлага на компетентния орган да издаде заповед по реда на чл. 129, ал. 2 от ЗУТ.

- 13.Разглеждане на заявление рег. № АУ120025ПР_005ПР_007ВН/08.07.2026г. за приемане и одобряване на ПУП-ПРЗ за УПИ XIX-7635 „за жил.стр.“ (ПИ 10135.2520.7635), кв.213 по плана на СО „Траката“, гр. Варна.

По точка 13 докладва: арх. С. Минков

След станалите разисквания ЕСУТ

РЕШИ:

ЕСУТ не съгласува ПУП-ПРЗ за УПИ XIX-7635 „за жил.стр.“ (ПИ 10135.2520.7635), кв.213 по плана на СО „Траката“, гр. Варна.

Да се коригират градоустройствените показатели за зона Жм2, съгласно специфичните правила на ОУП на Община Варна. Да се окомплектова със удостоверение от СГКК-Варна.

РАЙОН МЛАДОСТ

- 14.Разглеждане на заявление с рег. №А056833МЛ/16.06.2026 г. за разрешаване изработване на ПУП - ПРЗ за изменение на УПИ IX-189 /ПИ 10135.3515.56/ и УПИ VIII-188 /10135.3515.58/, кв.21 по плана на 16-ти м.р., гр. Варна.

По точка 14 докладва: арх. Н. Андреева

След станалите разисквания ЕСУТ

РЕШИ:

Не съгласува представената скица предложение, да се отстранят забележките по обходен лист в административната преписка: да се представи договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ, да се прецизира височината на сградата през улица и към дъно, в таблица с технически показатели да се коригира начин на застрояване, съобразно графиката – за сключено застрояване.

- 15.Разглеждане на заявление с рег. №А054111МЛ/09.06.2026 г. за разрешаване изработване на ПУП - ПРЗ за изменение на УПИ VI-502,503,504 "за складове и офиси", ПИ 10135.3513.61, кв.2 по плана на 26 м.р., гр. Варна.

По точка 15 докладва: арх. Н. Андреева

След станалите разисквания ЕСУТ

РЕШИ:

Председател: _____ П _____ Зам.председател: _____ П _____
/ арх. Венелин Марков / / инж. Валентина Вълчева /



ОБЩИНА ВАРНА

ОБЩИНСКИ ЕКСПЕРТЕН СЪВЕТ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

ПРОТОКОЛ № 23 / 15.07.2026 г

Не приема представената скица-предложение за изработване на ПУП-ПРЗ за изменение на УПИ VI-502, 503, 504 „за складове и офиси“ (ПИ 10135.3513.61), кв.2 по плана на 26-ти м.р., гр.Варна, във връзка с констатираните забележки:

- представеното искане е заявено само от една заинтересована страна – от ПИ 10135.3513.61, като така предложената разпоредба за изменение на плана по чл.134, ал.2, т.2 от ЗУТ не съдържа правно основание за изменение и на застрояването в имотите, които са предмет на плана;
- в извадката не са описани правилно Заповед Г-38/1992г. или Заповед Г-34/1992г., да се обследва коя е действащата заповед за територията на 26-ти м.р. и да се окомплектова с правилната заповед за плана; липсва и Заповед №Г-176/2003г.;
- в графика не е отразен плана на първостепенна улична мрежа по ОУП и не е съобразено с проект за трасето на бул. „Христо Смирненски“;
- при съобразяване с прилагане на ОУП в устр. зона СМФ и във връзка с предвижданията за териториите за многофункционално предназначение за сгради за обществено обслужване, търговия, безвредни производства, жилища, спорт и атракции и други допълващи функции, следва в искането за изменение на плана да се обоснове предназначението на имота само „за жилищно строителство“ в територията с преобладаваща нежилищна и търговска дейност. Препоръчва се към искането да се представят и силуетни проучвания за доказване на височината на застрояването по ПУП;
- в таблица с технически показатели да се впише коректната височина на застрояването, при съобразяване с чл.48, ал.2, т.1 буква „и“ от НАРЕДБА № 8/2001г. ЗА ОБЕМА И СЪДЪРЖАНИЕТО НА УСТРОЙСТВЕНИТЕ ПЛАНОВЕ;

- 16.Разглеждане на заявление с рег. №АУ058548МЛ/ 19.06.2026г. за разрешаване изработване на ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатор 10135.3505.345, кв.29 и улична регулация, по плана на СО „Сълзица“, гр. Варна.

По точка 16 докладва: арх. Н. Андреева

След станалите разисквания ЕСУТ

РЕШИ:

Дава положително становище за допускане на ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатор 10135.3505.345, кв.29 и улична регулация през 10135.3505.1376, по плана на СО „Сълзица“, гр. Варна, на основание чл. 124а, ал. 2 и ал. 5 от ЗУТ, в условията на чл.16, ал.1 от ЗУТ и задание по чл. 125 от ЗУТ, във връзка с чл. 124а, ал. 7 от ЗУТ и в съответствие с ОУП на Община Варна с Правилата и нормативите за прилагането му и „Специфични правила и нормативи към окончателния проект за Общ устройствен план на Община Варна“, при съобразяване с ПУП – ПУР на СО „Сълзица“, одобрен с Решение №3410-7 по Протокол №35/ 22,23,29.06.2011 г. на ОС – Варна и при запазване на ценната едроразмерна растителност.

На основание чл.152 от ЗООС, проектът подлежи на превантивен контрол от органа по чл.148, ал.3 от ЗООС.

Планът да се обяви по реда на чл.128, ал.3 от ЗУТ на 10135.3505.348, 10135.3505.1366 и 10135.3505.350, след което да се внесе на ЕСУТ за приемане.

Предлага на компетентния орган да издаде заповед по реда на чл.124а, ал.2 от ЗУТ.

Председател: _____ П _____ Зам.председател: _____ П _____
/ арх. Венелин Марков / / инж. Валентина Вълчева /



ОБЩИНА ВАРНА

ОБЩИНСКИ ЕКСПЕРТЕН СЪВЕТ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

ПРОТОКОЛ № 23 / 15.07.2026 г

- 17.Разглеждане на заявление с рег. №АУ059796МЛ/ 24.06.2026г. за разрешаване изработване на ПУП-ПРЗ за ПИ 10135.3506.779 и ПИ 10135.3506.778, кв.21 по плана на СО "Пчелина", гр.Варна.

По точка 17 докладва: арх. Н. Андреева
След станалите разисквания ЕСУТ
РЕШИ:

Дава положително становище за допускане на ПУП-ПРЗ за ПИ 10135.3506.779 и ПИ 10135.3506.778, кв.21 по плана на СО "Пчелина", гр.Варна, на основание чл. 124а, ал. 2 и ал. 5 от ЗУТ, в условията на чл.16, ал.1 от ЗУТ и задание по чл. 125 от ЗУТ, във връзка с чл. 124а, ал. 7 от ЗУТ и в съответствие с ОУП на Община Варна с Правилата и нормативите за прилагането му и „Специфични правила и нормативи към окончателния проект за Общ устройствен план на Община Варна“, при съобразяване с ПУП – ПРЗ на СО „Пчелина“, одобрен с Решение №2427-7 по Протокол №32/21.09.2005 г. на Общински съвет на Община Варна и при запазване на ценната едроразмерна растителност.

На основание чл.152 от ЗООС, проектът подлежи на превантивен контрол от органа по чл.148, ал.3 от ЗООС.

Планът да се обяви по реда на чл.128, ал.3 от ЗУТ, след което да се внесе на ЕСУТ за приемане.

Предлага на компетентния орган да издаде заповед по реда на чл.124а, ал.2 от ЗУТ.

- 18.Разглеждане на заявление с рег. №АУ060388МЛ/25.06.2026г. за разрешаване изработване на ПУП-ПРЗ за ПИ 1194, кв.7 по плана СО „Планова“, гр. Варна.

По точка 18 докладва: арх. Н. Андреева
След станалите разисквания ЕСУТ
РЕШИ:

Дава положително становище за разрешаване изработване на ПУП-ПРЗ за ПИ 1194, кв.7 по плана СО „Планова“, гр. Варна, на основание чл. 124а, ал. 2 и ал. 5 от ЗУТ, задание по чл. 125 от ЗУТ в условията на чл.16, ал.1 от ЗУТ и задание по чл. 125 от ЗУТ, във връзка с чл. 124а, ал. 7 от ЗУТ и в съответствие с ОУП на Община Варна с Правилата и нормативите за прилагането му и „Специфични правила и нормативи към окончателния проект за Общ устройствен план на Община Варна“, при запазване на ценната едроразмерна растителност и при съобразяване с ПУП - ПУР на СО „Планова“, гр. Варна, одобрен с Решение №3411-7 от Протокол №35/22,23 и 29.06.2011 г. на Общ. съвет Варна.

На основание чл. 152 от ЗООС, проектът подлежи на превантивен контрол от органа по чл. 148, ал. 3 от ЗООС.

Планът да се обяви по реда на чл.128, ал.3 от ЗУТ, след което да се внесе е ЕСУТ за приемане.

Предлага на компетентния орган да издаде заповед на основание чл. 124а, ал. 2 от ЗУТ.

Председател: _____ П _____ Зам.председател: _____ П _____
/ арх. Венелин Марков / / инж. Валентина Вълчева /



ОБЩИНА ВАРНА

ОБЩИНСКИ ЕКСПЕРТЕН СЪВЕТ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

ПРОТОКОЛ № 23 / 15.07.2026 г

- 19.Разглеждане на заявление с рег. №АУ060205МЛ/25.06.2026г. за разрешаване изработване на ПУП-ПРЗ за ПИ 699, кв.67 по плана СО „Планова“, гр. Варна.

По точка 19 докладва: арх. Н. Андреева

След станалите разисквания ЕСУТ

РЕШИ:

Дава положително становище за разрешаване изработване на ПУП-ПРЗ за ПИ 699, кв.67 по плана СО „Планова“, гр. Варна, на основание чл. 124а, ал. 2 и ал. 5 от ЗУТ, задание по чл. 125 от ЗУТ в условията на чл.16, ал.1 от ЗУТ и задание по чл. 125 от ЗУТ, във връзка с чл. 124а, ал. 7 от ЗУТ и в съответствие с ОУП на Община Варна с Правилата и нормативите за прилагането му и „Специфични правила и нормативи към окончателния проект за Общ устройствен план на Община Варна“, при запазване на ценната едроразмерна растителност и при съобразяване с ПУП - ПУР на СО „Планова“, гр. Варна, одобрен с Решение №3411-7 от Протокол №35/22,23 и 29.06.2011 г. на Общ. съвет Варна.

На основание чл. 152 от ЗООС, проектът подлежи на превантивен контрол от органа по чл. 148, ал. 3 от ЗООС.

Планът да се обяви по реда на чл.128, ал.3 от ЗУТ, след което да се внесе е ЕСУТ за приемане.

Предлага на компетентния орган да издаде заповед на основание чл. 124а, ал. 2 от ЗУТ.

- 20.Преразглеждане на заявление с рег. №АУ040515МЛ/30.04.2026г. за разрешаване изработване на ПУП-ПРЗ за ПИ 663 и ПИ 665 и улична регулация, кв.69 по плана СО „Планова“, гр. Варна. Преписката е съобщена по реда на чл.26, ал.1 от АПК, след отстранени забележки.

По точка 20 докладва: арх. Н. Андреева

След станалите разисквания ЕСУТ

РЕШИ:

Отлага разглеждането на представената задача по одобрен дневен ред, ЕСУТ потвърждава свое решение по т. 6 от Протокол № 20/17.06.2026г., да се представи становище на Главен архитект на район Младост, като се обоснове наличието на предходен план за разглежданата територия във връзка с предвижданията за неприложена регулация.

- 21.Разглеждане на заявление с рег. №АУ061987МЛ/30.06.2026г. за разрешаване изработване на ПУП-ПРЗ за ПИ 235, кв.27 по плана СО „Планова“, гр. Варна.

По точка 21 докладва: арх. Н. Андреева

След станалите разисквания ЕСУТ

РЕШИ:

Председател: _____ П _____ Зам.председател: _____ П _____
/ арх. Венелин Марков / / инж. Валентина Вълчева /



ОБЩИНА ВАРНА

ОБЩИНСКИ ЕКСПЕРТЕН СЪВЕТ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

ПРОТОКОЛ № 23 / 15.07.2026 г

ЕСУТ не приема представеното задание за проектиране на ПУП за ПИ 235. Да се предложи обхват на разработката с цел осигуряване на транспортен достъп до имота, съгласно разпоредбите на чл. 44 от ПНП към ОУП на Община Варна.

КМЕТСТВО ТОПОЛИ

- 22.Разглеждане на заявление вх. № РД26015612ТПЛ/07.07.2026 г. за предварително разглеждане по чл. 128, ал. 9 от ЗУТ на ПУП-ПРЗ за УПИ XXV „За озеленяване“, УПИ XXVI-1049, 1050 „За жил. стр.“ и УПИ XXVII-1051 „За техническа инфраструктура“, кв. 4 по плана на с. Тополи, Община Варна. /ПИ №№ 72709.501.1049, 72709.501.1050, 72709.501.1051, 72709.501.943 и 72709.38.199 по КК и КР на с. Тополи/.

По точка 22 докладва: И. Добрева
След станалите разисквания ЕСУТ
РЕШИ:

По представената задача има изразено писмено становище на Басейнова Дирекция „Черноморски район“ с изх. №08-00-91-9/16.07.2024г., приложено към настоящия протокол.

Отлага разглеждане на представената задача по одобрен дневен ред: да се представят всички актове на имоти-общинска собственост, да се окомплектова административната преписка съгласно, Заповед № 4301/28.04.2026г. на Кмет на Община Варна.

ОБЩИНА ВАРНА

- 23.Разглеждане на Заявление с рег.№АУ044396ВН/12.05.2026г. по реда на чл.135а от ЗУТ и допълнено със рег. № АУ044396ВН-003ВН/10.07.2026г. за приемане и одобряване на проект за изменение на План-схеми по чл.108, ал.2 от ЗУТ по част ВиК към ПУП-ПРЗ на кв.1, кв.2, кв.3 , кв.4, кв.5, кв.6 по плана на м-ст „Таушан тепе“, зем. Винаца, гр.Варна, одобрен с Решение № 2341-8 от Протокол №42/05,06.08.2015г. на Общински съвет-Варна.

По точка 23 докладва: арх. Б. Георгиев, арх. З. Илиева
След станалите разисквания ЕСУТ
РЕШИ:

Приема представените проекти за изменение на План-схеми по чл.108, ал.2 от ЗУТ по част ВиК към ПУП-ПРЗ на кв.1, кв.2, кв.3 , кв.4, кв.5, кв.6 по плана на м-ст „Таушан тепе“, зем. Винаца, гр.Варна, одобрен с Решение № 2341-8 от Протокол №42/05,06.08.2015г. на Общински съвет-Варна.

Предлага на компететния орган да одобри плана по реда на чл.129 от ЗУТ.

Председател: _____ П _____ Зам.председател: _____ П _____
/ арх. Венелин Марков / / инж. Валентина Вълчева /



ОБЩИНА ВАРНА

ОБЩИНСКИ ЕКСПЕРТЕН СЪВЕТ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

ПРОТОКОЛ № 23 / 15.07.2026 г

24.Разглеждане на заявление с вх. №АУ060507ВН/25.06.2026 г. за одобряване на схема по реда на чл. 56 от ЗУТ за обект: „Разполагане на стационарен преместваем обект (СПО) с цел обслужващи дейности по чл. 56, ал. 1 от ЗУТ, находящ се на територията на Технически университет – гр. Варна, с адрес ул. „Студентска“№1, гр. Варна“.

По точка 24 докладва: арх. Г. Кръстев, арх. В. Йорданова

След станалите разисквания ЕСУТ

РЕШИ:

По представената задача има изразено писмено становище на Басейнова Дирекция „Черноморски район“ с изх. №08-00-91-9/16.07.2024г., приложено към настоящия протокол.

Приема представената схема на чл. 56 от ЗУТ за обект: „Разполагане на стационарен преместваем обект (СПО) с цел обслужващи дейности, находящ се на територията на Технически университет – гр. Варна, с адрес ул. „Студентска“№1, гр. Варна“.

Поради изчерпване на дневния ред, заседанието беше закрито от председателя на Общински ЕСУТ - Варна.

Изготвил:П.....

Пламена Симеонова

Главен специалист „Градоустройство“, Дирекция АГУП

Председател: _____ П _____ Зам.председател: _____ П _____
/ арх. Венелин Марков / / инж. Валентина Вълчева /

17.07.26
17.07.26

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

20.07.2026

арх. Златина Илиева

Министерство на околната среда и водите

БАСЕЙНОВА ДИРЕКЦИЯ „ЧЕРНОМОРСКИ РАЙОН“

Ниво на конфиденциалност: I
[TLP-GREEN]

вх. № 08-00-91-8/14.07.2026 г.

16.7.2026 г.

X 08-00-91-9/16.07.2026

Per, №

Signed by: BASEVNOVA DIREKSIYA CHERNOMORSKI RAYON

ДО
ГОСПОДИН ПЛАМЕН КИТИПОВ
ЗАМЕСТНИК-КМЕТ НА ОБЩИНА ВАРНА
БУЛ. "ОСМИ ПРИМОРСКИ ПОЛК" № 43
9000 ГР. ВАРНА

ОБЩИНА ВАРНА

Рег.№: 3К26001343ВН

Дата: 16.07.2026

На Ваше ел. писмо от 14.07.2026 г.

ОТНОСНО: Заседание на Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) на Община Варна, за имоти ПИ №№10135.1504.33, 10135.1504.34, 10135.1501.306, 10135.1501.305, 10135.1501.304, 10135.1504.178, 10135.2623.4163, 10135.2520.1905, 10135.2520.1907, 10135.2723.1350, 10135.2522.210, 10135.2029.62, 10135.2623.6083, 10135.2623.8837, 10135.2623.8838, 10135.2623.8839, 10135.2520.7620, 10135.2520.7621, 10135.2522.831, 10135.2522.832, 10135.2520.7635, 10135.3515.56, 10135.3515.58, 10135.3513.61, 10135.3505.345, 10135.3506.779, 10135.3506.778, 72709.501.1049, 72709.501.1050, 72709.501.1051, 72709.501.943 и 72709.38.199 на 15.07.2026 г.

Във връзка със заседание на ОЕСУТ при Община Варна, на 15.07.2026 г, относно допускане и одобряване на ПУП и ИП, Ви уведомявам следното:

За имотите, посочени в т. 18, 19, 20, 21 и 23 от дневния ред, БДЧР не може да вземе отношение относно наличието или липсата на воден обект и забраните и ограниченията, произтичащи от Закона за водите, предвид че не е предоставен координатен регистър на характерните точки в цифров вид на имотите или не са приложени идентификатори (липсва влязла в сила кадастрална карта).

По т. 24 от дневния ред, БДЧР се е произнесла в становище наш изх. №08-00-91-7/08.07.2026 г. във връзка със заседание на ОЕСУТ.

I. Информация за имоти, граничещи или засягащи водни обекти:

По т. 22 от дневния ред – През ПИ №72709.501.943 с НТП „За друг вид озеленени площи“, по КKKP на с. Тополи преминава воден обект дере – неотразен в КKKP, общинска публична собственост. При хипотеза на процедиране на ПУП-ПРЗ и промяна в НТП – частично или цялостно за имота с цел изпълнение на чл. 7, чл. 134, чл. 143, чл. 146 от Закона за водите, е необходимо да се изготвят и представят хидроложки данни с определени заливаемите ивици на водния обект, вкл. с нанесени строителните граници, на етап уведомление за ПУП-ПРЗ. Хидроложките данни трябва да бъдат изготвени от инженер – хидролог.

Останалите имоти, посочени в дневния ред, не засягат води и водни обекти.

ПОЛУЧЕНО ЧРЕЗ
ЕЛЕКТРОНЕН ОБМЕН



ПЛА

ISO 9001:2015

Certificate No: BG/1398Q/1411

Варна 9000, ул. „Ал. Дякович“ № 33
тел: +359 52/631 447, факс: +359 52/631 448
www.bsbd.bg, ел. поща: bdvarna@bsbd.bg

БДЧР

II. Необходимо е спазване на съответните забрани и ограничения за извършване на дейности, които могат да доведат до пряко и непряко отвеждане на опасни и вредни вещества в подземните води, регламентирани в Наредба №3/2000 г. за СОЗ и Заповед на Министъра на околната среда и водите и заповед №РД-877/25.08.2004 г.

Осъществяването на дейности в границите на СОЗ е необходимо да бъдат съобразени с предвидените забрани и ограничения в съответствие с Приложения №№1 и 2, към чл.10, ал.1 на Наредба №3/2000г. в зависимост от типа на водоизточника.

Дейностите следва да бъдат съобразени със Списък на дейностите, забранени или ограничени в зоните за защита на питейните води в определените СОЗ по Наредба №3 и буферните зони около водоземните съоръжения/ системи, в случаите, когато не са определени СОЗ в Приложение №1 към Националния каталог от мерки за ПУРБ (http://www5.moew.government.bg/?wpfb_dl=17375);

Заповедите за учредяване на СОЗ около минералните водоизточници, включително забраните и ограниченията за извършване на дейности в тях, са публикувани на интернет страницата на МОСВ в раздел „Води“ („Минерални води“/ „Находища на минерални води“), „Информация за находищата–изключителна държавна собственост“, <https://www.moew.government.bg/bg/vodi/mineralni-vodi/mineralni-vodi/>.

III. Необходимо е изготвените ПУП и ИП да са в съответствие с Плана за управление на речните басейни (ПУРБ) 2022-2027 г. и Плана за управление на риска от наводнения (ПУРН, 2022-2027 г. за Черноморски район за басейново управление на водите. Същите са публикувани на сайта на БДЧР: <http://www.bsbd.bg/>.

IV. За всички проекти е необходимо спазване на следните изисквания, забрани и ограничения, регламентирани в Закона за водите:

- съгласно чл. 7, ал. 1 основен принцип при отношенията, свързани със собствеността върху водните обекти, е упражняването на собственост без да се допуска нарушаване на целостта и единството на хидроложкия цикъл и на природната водна система;

- чл. 134 забранява строителство на стопански и жилищни постройки и изхвърляне, складиране, депониране, и третиране на отпадъци в крайбрежните заливаеми ивици и принадлежащите земи на водохранилищата;

- чл. 143, съгласно който с цел защита от вредното въздействие на водите се забранява нарушаване на естественото състояние на леглата, бреговете на реките и крайбрежните заливаеми ивици, намаляването на проводимостта на речните легла, използването на речните легла като депа за отпадъци, земни и скални маси, както и извършване на строежи над покрити речни участъци;

- забраните, посочени в чл. 146 за застрояване в заливаемите тераси на реките и сервитута на хидротехническите съоръжения;

- изискванията на чл. 125, който гласи, че включването на нови количества отпадъчни води, следва да се съобрази с капацитета и ефективността на съществуващата канализационна система;

- чл. 132, съгласно който при липса на канализационна система лицата от стопанската дейност на които се формират отпадъчни води, са длъжни да изградят пречиствателни съоръжения в съответствие с изискванията за заустване във воден обект;

- изискванията на чл. 44 и чл. 46 относно водовземане и/или ползването на воден обект, включително чл. 46, ал. 4 по отношение заустването на битово-фекални отпадъчни води;

- изискванията на чл. 198о - предоставянето на ВиК услуги на потребители се извършва единствено от ВиК оператор по реда на Закона за водите и Закона за устройство на територията. Присъединяване на имоти към водопроводната и канализационната мрежа на населеното място, се осъществява след сключен писмен договор с „В и К – оператор“;

- в съответствие с разпоредбите на чл. 116 всички води и водни обекти следва да се опазват от замърсяване и увреждане. При реализиране на дейности да се предвидят мерки за недопускане влошаване състоянието на повърхностните и подземните води, вкл. Черно море;



ISO 9001:2015

Certificate No: BG/1380Q/1411

Варна 9000, ул. „Ал. Дякович“ № 33
тел: +359 52/631 447, факс: +359 52/631 448
www.bsbd.bg, ен. поща: bdvarna@bsbd.bg



- съгласно разпоредбите на чл. 118а с цел опазване на подземните води от замърсяване се забраняват дейности, които могат да доведат до пряко и непряко отвеждане на опасни и вредни вещества в подземни води и др.;

- за имоти, граничещи или в близост до Черно море е необходимо е да се спазват съответните забрани и ограничения, произтичащи от Закона за устройство на Черноморското крайбрежие (ЗУЧК), относно заустването на отпадъчни води. Да не се възпрепятства свободния достъп до водния обект – Черно море;

- забраните и ограниченията на чл. 11, ал. 2 и чл. 10, ал. 2 от ЗУЧК.

V. Съгласно ПУРН 2022-2027г. на територията на общината е определен район със значителен потенциален риск от наводнения с код BG2_APSFR_PR_100 и наименование „Провадийска р. - от гр. Провадия до гр. Варна“. Изготвените карти на заплахата и на риска от наводнения и Програмата от мерки към Плана за управление на риска от наводнения за Черноморски район за басейново управление са публикувани на интернет страницата на БДЧР в раздел „ПУРН“. Необходимо е да се предвидят мерки за ограничаване на вредното въздействие на водите. Предвижданията на Общите устройствени планове на общините да бъдат съобразени с крайбрежните заливаеми ивици на реките и анализирания моделиран обхват на заливане при 20-годишна вълна, съгласно ПоМ (приложение Ж).

При планирането на мерките може да се използва Националният каталог от мерки за управление на риска от наводнения, който е достъпен на официалната страница на Басейнова дирекция „Черноморски район“ - <http://www.bsbd.bg/>.

Настоящото становище не отменя задълженията за изпълнение на изискванията на Закона за водите, Закона за опазване на околната среда и други специални закони и подзаконови актове и не може да служи като основание за отпадане на отговорността, съгласно действащата нормативна уредба.

С цел определяне от БДЧР на наличието или липсата на водни обекти и изразяване на становища за разглежданите от ОЕСУТ обекти, моля, при изпращане на дневния ред за провеждане на заседанията на съвета, да се прилагат съответните проекти, ПУП, обяснителни записки и актуални скици с координатен регистър на характерните точки в цифров вид.

БДЧР акцентира върху необходимостта дневният ред да бъде предоставян в Басейнова дирекция в разумен срок, преди датата на провеждането му, с цел осигуряване на достатъчно време за изготвяне на становище.

16.7.2026 г.

X Христо Железаров

За Директор на БД "Черноморски район"
съгласно Заповед № РД-162/08.07.2026 г.
Signed by: HRISTO YORDANOV ZHELEZAROV



ISO 9001:2015

Certificate No: BG/13980/1411

Варна 9000, ул. „Ал. Дякович“ № 33
тел: +359 52/631 447, факс: +359 52/631 448
www.bsbd.bg, ел. поща: bdvarna@bsbd.bg





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ

РЕГИОНАЛНА ИНСПЕКЦИЯ ПО ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ – ВАРНА

Ниво на конфиденциалност 0
[TLP-WHITE]

Вх. № 08-01-7504/14.07.2026г.

X 08-01-7504-1/16.07.2026

Изх. №

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

ОБЩИНА ВАРНА

Per.№:

РД26016341ВН_001ВН

Дата: 16.07.2026

ДО
Г-Н БЛАГОМИР КОЦЕВ
КМЕТ НА ОБЩИНА ВАРНА

ОТНОСНО: Необходимост от екологична оценка (ЕО)/оценка на въздействието върху околната среда (ОВОС)/оценка за съвместимостта (ОС) на планове, програми, проекти (ППП) и/или инвестиционни предложения (ИП)

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КОЦЕВ,

Съгласно изискванията на Глава шеста от Закона за опазване на околната среда (ЗООС) и чл. 31 от Закона за биологичното разнообразие (ЗБР) с цел осъществяване на превантивен контрол чрез ЕО/ОВОС/ОС, на основание чл. 152 от ЗООС по така представения дневен ред включен в заседание на Общински ЕСУТ на Община Варна, който ще се проведе на 15.07.2026 г. Ви уведомявам, следното:

- ✓ По точки 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 и 24 от дневния ред възложителите е необходимо да извършат писмено уведомяване на РИОСВ - Варна за техните PPP и/или ИП преди тяхното одобряване по реда на Закона за устройство на територията, ако не са извършили такова, с цел произнасяне за необходимостта от провеждане на процедури по реда на Глава шеста от ЗООС и/или по чл. 31 от ЗБР.

При всички случаи на промяна в параметрите на PPP и/или ИП или на някое от обстоятелствата, е необходимо възложителя да уведоми своевременно компетентния орган по околна среда (РИОСВ – Варна)

С уважение,

X

Румен Костадинов

Директор на РИОСВ – Варна

Signed by: RUMEN NEDELCEV KOSTADINOV



ISO 9001:2015

Certificate No: BG/13980/1411

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



ПОЛУЧЕНО ЧРЕЗ
ЕЛЕКТРОНЕН ОБМЕН



г-н М. Кимитов
15.07.2026
арх. - 3
16.07.26

РЕГИОНАЛНА ЗДРАВНА ИНСПЕКЦИЯ
ВАРНА



гр. Варна, ул. "Брегалница" № 3, Директор - тел.: 052/634-019
E-mail: office@rzi-varna.com, http://www.rzi-varna.com

14.7.2026 г.

X 07-475-1/14.07.2026

ОБЩИНА ВАРНА

Рег.№: РД26016341ВН

Дата: 14.07.2026

Подписано от: Diana RumenoVA Boteva-Stoykova

ДО
БЛАГОМИР КОЦЕВ
КМЕТ НА
ОБЩИНА ВАРНА
БУЛ. „ОСМИ ПРИМОРСКИ ПОЛК“ № 43
ГР. ВАРНА
E-mail: psimeonova@varna.bg

НА НАШ ВХ. № 07-475/14.07.2026 Г.

Относно: Покана за участие в Общински експертен съвет по устройство на територията на 15.07.2026 г.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КОЦЕВ,

Във връзка с Ваша покана, постъпила в РЗИ – Варна с горесцитирания номер, относно участие в заседание на Общински експертен съвет по устройство на територията при Община Варна на 15.07.2026 г., Ви уведомяваме, че на заседанието няма да участва представител на РЗИ – Варна, поради факта, че посочените в дневния ред обекти не са обекти с обществено предназначение, съгласно § 1, т. 9 от Закона за здравето (обн. ДВ. бр. 70/2004 г.).

С уважение,

14.7.2026 г.

X ПРОФ. Д-Р Ц. ПАУНОВ, ДМ

ПРОФ. Д-Р ЦОНКО ПАУНОВ, ДМ
ДИРЕКТОР НА РЗИ ВАРНА
Подписано от: Tsonko Paunov Paunov

ПОЛУЧЕНО ЧРЕЗ
ЕЛЕКТРОНЕН ОБМЕН

ОСОБЕНО МНЕНИЕ

по т. I от Заседание на ЕСУТ при Община Варна на 15.07.2026г.

от л. арх. Надежда Харизанова

Главен експерт „Ландшафтна архитектура“, Дирекция „АГУП“, Община Варна

На основание чл. 16, ал. 4 от Правилника за устройството и дейността на експертните съвети по устройство на територията, изразявам особено мнение по приетото решение по т. I от дневния ред, тъй като считам, че същото е постановено при неспазване на изискванията на действащото законодателство. Считам, че проектът за подробен устройствен план не отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 2 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), тъй като към него не е разработен и представен план за паркоустройство и благоустройство. Липсата на плана по чл. 108, ал. 2 ЗУТ представлява съществено процесуално нарушение.

От приложеното експертно становище относно съществуващата дървесна растителност е видно, че в поземлен имот с идентификатор 10135.1504.34 е налице дълготрайна дървесна растителност, като с проекта се предвижда нейното премахване с цел реализиране на инвестиционното намерение. Съгласно чл. 38, ал. 2 от Наредба № 7 от 22.12.2003 г. за правилата и нормативите за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, при предвиденото нормативно озеленяване не по-малко от една четвърт от озеленената площ следва да бъде заета с дървесна растителност. Изпълнението на това нормативно изискване не може да бъде обективно преценено без изработването на план за паркоустройство и благоустройство, който да определи начина на опазване, премахване и компенсаторно озеленяване на съществуващата растителност. Представената фитосанитарна оценка има за цел не единствено да установи състоянието на дървесната растителност, но и да послужи като основание при разработването на проектно решение за максималното съхраняване на екземплярите с добри декоративни, биологични и екологични качества. Липсата на план за паркоустройство и благоустройство не позволява да бъде извършена такава преценка и не гарантира, че са разгледани всички възможности за запазване на ценната съществуваща дървесна растителност. Приемането на обявления по

реда на чл. 128, ал. 11 от ЗУТ проект за ПУП – план за регулация и застрояване за УПИ VI-33 „за жилищни функции“ (ПИ с идентификатор 10135.1504.33) и УПИ VIII-34 „за жилищни функции“ (ПИ с идентификатор 10135.1504.34), кв. 410 по плана на IV микрорайон на гр. Варна, с административни адреси ул. „Хаджи Стамат Сидеров“ № 32 и ул. „Георги Бенковски“ № 7, без изпълнение на изискването на чл. 108, ал. 2 от ЗУТ, създава предпоставки за необосновано премахване на съществуваща дървесна растителност в добро състояние и намаляване на зелената система в централната градска част. Предвид местоположението на имота и обществената значимост на съществуващата растителност, приемането на проекта в този му вид би могло да доведе до значителен обществен интерес и негативна обществена реакция, свързани с намаляването на зелените площи и загубата на ценна дървесна растителност.

По изложените съображения считам, че проектът не следва да бъде приеман преди изпълнение на изискванията на чл. 108, ал. 2 от ЗУТ чрез изработване и представяне на план за паркоустройство и благоустройство, който да обоснове законосъобразното устройство на имота и възможностите за максимално съхраняване на съществуващата дървесна растителност.

С уважение:

Ландш. арх. Надежда Харизанова

ОСОБЕНО МНЕНИЕ

по т.5 от Заседание на ЕСУТ при Община Варна на 15.07.2026г.

от г. арх. Надежда Харизанова

Главен експерт „Ландшафтна архитектура“, Дирекция „АГУП“, Община Варна

На основание чл. 16, ал. 4 от Правилника за устройството и дейността на експертните съвети по устройство на територията изразявам особено мнение по приетото решение по т. 5 от дневния ред, тъй като считам, че същото е постановено при неспазване на изискванията на действащото законодателство. Считам, че проектът за подробен устройствен план не отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 2 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), тъй като към него не е разработен и представен план за паркоустройство и благоустройство. Липсата на този план представлява съществено процесуално нарушение, тъй като пречатства извършването на цялостна преценка относно законосъобразността на устройственото решение в частта му, касаеща съществуващата растителност и нормативно изискуемото озеленяване. От приложеното експертно становище относно съществуващата дървесна растителност е установено, че в поземлен имот с идентификатор 10135.2623.4163 в границите на предвиденото застрояване попадат два броя иглолистни дървета от вида *Pinus nigra* (черен бор), чието запазване не е обосновано с проектно решение.

Поземленият имот попада в жилищна устройствена зона с малкоетажно застрояване и допълнителни специфични изисквания – **Жм2**, характеризираща се със сложни теренни форми и високи природни качества. Съгласно чл. 8, ал. 1, т. 2 от Специфичните правила и нормативи към Общия устройствен план на Община Варна в тази устройствена зона не се допуска премахване на ценна дървесна растителност, освен в предвидените от нормативната уредба случаи и при спазване на изискванията за извършване на компенсаторни мероприятия. В тази връзка следва да се съобразят и разпоредбите на чл. 47, ал. 1 и ал. 2, т. 3 от Наредбата на Общински съвет – Варна за изграждане, стопанисване, контрол и опазване на зелената система на територията на Община Варна. Съгласно цитираните разпоредби премахването на декоративна дървесна растителност представлява изключение и е допустимо единствено при доказана

невъзможност за нейното запазване при реализиране на строителството, след одобряване на инвестиционния проект. В настоящото производство такава невъзможност не е доказана. Липсват доказателства, че са изследвани алтернативни устройствени и проектни решения, позволяващи запазването на съществуващата дървесна растителност, както и мотиви, обосноваващи неизбежността от нейното премахване.

Съгласно чл. 19, ал. 2 от Наредба № 7 от 22.12.2003 г. за правилата и нормативите за устройство на отделните видове територии и устройствени зони не по-малко от една четвърт от нормативно изискуемата озеленена площ следва да бъде заета с дървесна растителност. Изпълнението на това нормативно изискване не може да бъде обективно установено без изработването на план за паркоустройство и благоустройство, който да определи начина за опазване, евентуално премахване и компенсаторно озеленяване на съществуващата растителност. Планът за паркоустройство и благоустройство е необходим и с оглед оценката на представеното фитосанитарно обследване, тъй като именно чрез него следва да се обосноват конкретните мерки за запазване на дърветата с най-добри декоративни, екологични и биологични качества и да се докаже, че възможностите за тяхното съхраняване са били изчерпателно разгледани.

По изложените съображения считам, че проектът за ПУП – план за регулация и застрояване за УПИ XIX-4163 „за жилищни функции“ (ПИ с идентификатор 10135.2623.4163), кв. 169 по плана на СО „Горна Трака“, гр. Варна, съобразен с ПУР на СО „Траката“, СО „Горна Трака“ и СО „Ваялар“, одобрен с Решение № 551-6/26–27.07.2012 г. на Общински съвет – Варна и процедиран по реда на чл. 128, ал. 14 от ЗУТ, не следва да бъде приеман и одобряван преди изпълнение на изискванията на чл. 108, ал. 2 от ЗУТ чрез изработване и представяне на план за паркоустройство и благоустройство. Едва след изготвянето на този план може да бъде извършена обективна преценка за законосъобразността на устройственото решение и за възможностите за максимално запазване на съществуващата ценна дървесна растителност.

С уважение:

Ландш. арх. Надежда Харизанова