



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите – Варна

РЕШЕНИЕ

№ ВА-11-ЕО-1/2026г.

Ерджан Себайтин Ебатин, в качеството си на директор на РИОСВ-Варна, на основание чл.91, ал.1 във връзка с жалба вх.№ 26-00-6560/25/04.03.2026г., жалба вх.№ 26-00-6560/27/04.03.2026г., жалба вх.№ 26-00-6560/28/05.03.2026г., жалба вх.№ 26-00-6560/29/05.03.2026г., жалба вх.№ 26-00-6560/30/05.03.2026г., жалба вх.№ 26-00-6560/31/05.03.2026г., срещу Решение № ВА-11/ЕО/2026 за преценяване необходимостта от екологична оценка, с характер „да не се извършва ЕО“ на Специализиран подробен устройствен план (СПУП-ПРЗ) в обхвата на ПИ 39493.38.147, ПИ 39493.38.161 и ПИ 39493.38.170, горска територия, с обща площ 426 432 кв.м, НТП „Друг вид дървопроизводителна гора“, с. Крапец, общ. Шабла, с цел обособяването на УПИ I-33 „за рекреационна гора“, УПИ II-103 „за ТП“, УПИ III-146 „за рекреационна гора“ и УПИ IV-34 „за рекреационна гора“ в кад. район 38 и улична регулация от о.т. 103 до о.т. 186, с възложител „ЛИТЕКС КОМЕРС“ АД, като взех предвид изложеното в жалбата на заинтересована страна в административното производство факти и обстоятелства, а именно:

С решение № ВА-11/ЕО/2026 е съгласувано инвестиционно намерение Проектът за Специализиран подробен устройствен план (СПУП-ПРЗ), в обхвата на ПИ 39493.38.147, ПИ 39493.38.161 и ПИ 39493.38.170, горска територия, с обща площ 426 432 кв.м, НТП „Друг вид дървопроизводителна гора“, с. Крапец, общ. Шабла и е с цел обособяването на УПИ I-33 „за рекреационна гора“, УПИ II-103 „за ТП“, УПИ III-146 „за рекреационна гора“ и УПИ IV-34 „за рекреационна гора“ в кад. район 38 и улична регулация от о.т. 103 до о.т. 186. Решението е постановено на 17.09.2026г.

Процедурата по преценяване необходимостта от екологична оценка е започнала с внасяне на уведомление с вх.№ 26-00-6560/29.07.2025г. от страна на възложителя, съгласно Приложение № 3 към чл. 8, ал. 1 от Наредбата за ЕО. Към уведомлението са приложени следните документи:

- Задание за изработване на СПУП за горски територии на основание чл. 111, ал. 1 от ЗУТ;
- Решение № 317 по Протокол № 29/09.06.2025г. от проведено заседание на Обс-Шабла, с което е допуснато изработването на СПУП, съгласно предвижданията на ОУП на Община Шабла;
- Скици на поземлени имоти от Агенция по геодезия, картография и кадастър-Добрич;
- Графична част на СПУП;
- Удостоверение с изх. № 20140522153052/22.05.2014г. от Агенция по вписванията;
- Договор за преобразуване чрез вливане на „Соутрейдинг“ЕООД в „Литекс комерс“ АД;
- Нотариален акт за собственост на поземлени имоти, въз основа на писмени доказателства;



ISO 9001:2015

Certificate No: BG/1398Q/1411

9000, гр. Варна, ул. "Ян Палах" №4
Тел: (+35952) 678 843, Факс: (+35952) 634 593,
e-mail: riosv-vn@riosv-varna.bg, www.riosv-varna.bg



- Нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти;
- Пълномощно.

С писмо с изх. № 26-00-6560/А2/12.08.2025г. на основание чл. 12, ал. 5 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 е изискано становище на Басейнова дирекция „Черноморски район“.

На основание чл. 35, във връзка с чл. 36, ал. 1 от Административнопроцесуалния кодекс, във връзка с параграф 25, ал. 3 от ПЗР на ЗУЧК и приети с протоколи специализирани карти и регистри за обекти по чл. 6, ал. 4 и ал. 5 от ЗУЧК, за с. Крапец, общ. Шабла, с писмо с изх. № 26-00-6560/А3/12.08.2025г. е изискано становище от Служба геодезия, картография и кадастър-Добрич за наличието на дюни в описаната територия предмет на плана.

На 19.08.2025г. в РИОСВ-Варна е получено становище от страна на Басейнова дирекция „Черноморски район“ с изх. № 05-09-1271/А1/18.08.2025г., с което е изискана допълнителна информация от страна на възложителя.

С писмо с вх. № 26-00-6560/А5/19.08.2025г. в инспекцията е постъпило становище на Регионална дирекция по горите-Варна (изх. № РДГ-04-5251-19.08.2025г. съобразно което Регионална дирекция по горите – Варна не съгласува изработването на проект на Специализиран подробен устройствен план за поземлени имоти с идентификатор 39493.38.147, 39493.38.161 и 39493.38.170, в землището на с. Крапец, община Шабла, обл. Добрич, предвид следното:

ПИ 39493.38.147, 39493.38.161 и 39493.38.170 предмет на СПУП в землището на с. Крапец, община Шабла, обл. Добрич са описани в публикувания списък в Държавен вестник, брой 58 от 29.07.2011 год. на основание § 3, ал.4 от преходните и заключителни разпоредби на Закона за горите.

Съгласно § 3, ал. 1 от ПЗР на ЗГ, „не подлежат на промяна на предназначението по реда на този закон и не може да бъде извършвано строителство в поземлени имоти в горски територии, които физически и юридически лица или общини са придобили от държавата в резултат на замени, извършени до деня на обнародването на закона в „Държавен вестник“.

Съгласно Протокол № 29 от 09.06.2025 год. на Общински съвет – Шабла, в точка 2 се разрешава изработването на проект Специализиран подробен устройствен план в обхвата на цитираните имоти, План за регулация, с който се обособяват съответно УПИ I- 161, 170, УПИ II- 147, в точка 3 се разрешава изготвянето на План за застрояване, където се отреждат зони на застрояване в проектните УПИ. Предвидено е, Подробен устройствен план да се придружава от планове-схеми за комуникационно-транспортна мрежа, за водоснабдяване, електрификация, които са неразделна част от него.

При урегулирането на поземлени имоти, които са с трайно предназначение на територията „горска“, както и при планиране на застрояване, осигуряването на транспортен достъп, водоснабдяване и електрификация, които не са свързани с горскостопанска и ловностопанска дейност, е необходимо да бъде проведена процедура за промяна на предназначението на територията по реда на Закона за горите, което е в противоречие с наложените ограничения по § 3, ал. 1 от ПЗР на ЗГ.

На 10.09.2025г. с вх. № 26-00-6560/А6/10.09.2025г. в РИОСВ-Варна е постъпило становище на СГКК-Добрич (изх. № 31-771-28.08.2025г.), съобразно което съгласно актуална към 19.08.2025 г. извадка от специализираните карта и регистър (СпКР) на морски плаж „Крапец - север“, приети с протокол № 3/13-14.02.2013 г., в ПИ с идентификатор 39493.38.147 няма наличие на дюни, в ПИ с идентификатор 39493.38.161 има наличие на дюни, с площ 438 кв.м, в ПИ с идентификатор 39493.38.170 също има наличие на дюни, с обща площ 2174 кв.м., принадлежащи на

морския плаж. В СпКР на морски плаж „Крапец - север“ няма информация за вида на дюните, тъй като по време на създаването им не е имало изискване за определянето му от експерти от БАН.

С писмо с вх. № 26-00-6560/А7/26.09.2025г. е постъпила допълнителна информация от страна на възложителя, съдържаща графична част на СПУП-ПР, обяснителна записка към СПУП-ПР и обяснителна записка към СПУП-ПЗ.

С писмо с изх. № 26-00-6560/А8/07.10.2025г. от страна на РИОСВ-Варна е изисквана допълнителна информация от възложителя, на основание чл. 12, ал. 2 от Наредбата за условията и реда за извършване на ЕО, съобразно полученото становище на Басейнова дирекция „Черноморски район“.

С писмо с изх. № 26-00-6560/А9/07.10.2025г., инспекцията е предоставила на възложителя становището на РДГ-Варна с изх. № РДГ04-5251-19.08.2025г. с установени ограничения съгласно Закона за горите по отношение на цитираните имоти в обхвата на СПУП.

С писмо с вх. № 26-00-6560/А10/06.11.2025г. от страна на възложителя е постъпило заявление с искане за удължаване на срока с 60 календарни дни, за предоставяне на изискваната допълнителна информация съобразно текущата процедура.

С писмо с изх. № 26-00-6560/А11/11.11.2025г. от страна на РИСОВ-Варна е удължен срока за възложителя относно предоставянето на нужната информация в срок до 31.03.2026г.

На 22.01.2026г. в РИСОВ-Варна е постъпило копие на писмо с изх. № РДГ04-00463-21.01.2026г. адресирано до възложителя „ЛИТЕКС КОМЕРС“ АД, с което е изразено становище на РДГ-Варна, съгласно което възложителя е информиран със следното:

От обяснителната записка, приложена към проектите е видно, че изработеният проект на Специализиран подробен устройствен план /СПУП/, в чийто обхват попадат поземлени имоти в горски територии, е съобразен с предвижданията на Общия устройствен план на община Шабла, одобрен със заповед № РД-02-15-95/04.07.2023 год. Поземлените имоти с идентификатор 39493.38.147, 39493.38.161 и 39493.38.170, в землището на с. Крапец, община Шабла, обл. Добрич, собственост на „Литекс Комерс“ АД, попадат устройствена зона „Гр - специални горски територии с рекреационно значение“. По данни от кадастрално – административната информационна система на АГКК, поземлените имоти с идентификатор 39493.38.147, 39493.38.161 и 39493.38.170, в землището на с. Крапец, община Шабла, обл. Добрич, са с трайно предназначение на територията – горска, начин на трайно ползване – друг вид дървопроизводителна гора, частна собственост - „Литекс Комерс“ АД и попадат в ограничителния режим на § 3, ал.1 и ал. 2 от Преходните и заключителни разпоредби на Закона за горите, съгласно списък, публикуван в ДВ бр. 58 от 29.07.2011 год.

Предвид изложеното, не възразявам, относно изработеният проект на Специализиран подробен устройствен план /СПУП/ за землището на с. Крапец, община Шабла, в частта за УПИ I – 33, от кадастрален район 38, „за рекреационна гора“ , в чийто обхват попада част от ПИ 39493.38.161 и ПИ 39493.38.170, и УПИ – IV-34 , „за рекреационна гора“ в чийто обхват попада част от ПИ 39493.38.147, при условие, че не се нарушават разпоредбите на § 3, ал.1 от Преходните и заключителни разпоредби на Закона за горите. Новообразуваните поземлени имоти, представляващи част от ПИ39493.38.147, ПИ39493.38.161 и ПИ39493.38.170, в землището на с. Крапец и включени в уличната регулация, предвиденото изграждане на улична мрежа за осигуряване на транспортен достъп, може да бъде извършено по реда на § 3, ал.3 от Преходните и заключителни разпоредби на Закона за горите, като общински обект от първостепенно значение, след промяна на собствеността от частна в публична общинска. Промяната на трайното предназначение на територията на поземлени имоти

в горски територии, както и на новообразуваните от тях, се извършва след издаден и влязъл в сила административен акт по реда на Закона за горите.

С писмо с вх. №26-00-6560/A12/27.01.2026г. възложителя е предоставил изисканата допълнителна информация, съобразно становището на Басейнова дирекция „Черноморски район“.

С писмо с изх. № 26-00-6560-15/08.01.2026г. допълнителната информация е предоставена на Басейнова дирекция „Черноморски район“ от страна на РИОСВ-Варна.

С писмо с изх. № 26-00-6560-16/08.01.2026г. РИОСВ-Варна е изисквала от РДГ-Варна, на основание чл. 35, във връзка с чл. 36, ал. 1 от АПК, да потвърди и/или допълни изразеното до възложителя становище с изх. № РДГ04-00463/21.01.2026г.

На 04.02.2026г. в РИОСВ-Варна е получено становище с изх. № 05-09-01271-3/04.02.2026г. от Басейнова дирекция „Черноморски район“, съобразно което е изразено становище, че СПУП-ПРЗ е допустим спрямо ПУРН 2022-2027г., ПУРБ 2022-2027г. и Закона за водите, при спазване на поставените условия в становището.

На същата дата с вх. № 26-00-6560/18 е постъпило писмо с изх. № РДГ04-00848-04.02.2026г., съгласно което РДГ-Варна потвърждава изразеното становище до възложителя с изх. № № РДГ04-00463-21.01.2026г.

С писмо с изх. № 26-00-6560-19/05.02.2026г. от страна на РИОСВ-Варна са дадени указания на възложителя относно процедурата по преценяване необходимостта от ЕО. На основание чл. 8, ал. 4 от Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка, РИОСВ-Варна е съобщила на интернет страницата си за осигурен обществен достъп до дадените указания за необходимостта от провеждането на процедура по преценяване необходимостта от екологична оценка относно изработването на СПУП-ПРЗ. Съставен е протокол за публикуваното съобщение.

На 09.02.2026г. от страна на възложителя в инспекцията е постъпило искане за преценяване необходимостта от ЕО, с вх. № 26-00-6560-20. Съгласно чл. 13, ал. 5 от Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка, РИОСВ-Варна е публикувала съобщение за осигурен обществен достъп до информацията съгласно Приложения № 4 от същата наредба на интернет страницата си. Съставен е протокол за публикуваното съобщение.

С писмо с изх. № 26-00-6560-21/09.02.2026г. информацията с искането за преценяване необходимостта от ЕО е предоставена на РЗИ-Добрич, на основание чл. 13, ал. 1, т. 2 от Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка. На 13.02.2026г. с вх. № 26-00-6560-22 в РИОСВ-Варна е постъпило становище от РЗИ-Добрич, със следното заключение:

На основание: чл. 35 от Закона за здравето (ДВ бр. 70/2004 г.) и чл. 16 б) от Наредба № 36 за условията и реда за упражняване на държавен здравен контрол (ДВ бр. 63/2009 г.), във връзка с чл. 13, ал. 1, т. 2 от Наредбата за условията и реда за извършване на Екологична оценка на планове и програми (обн. ДВ бр. 57/2004 г.), РЗИ-Добрич преценява, че представената информация във връзка с реализиране на инвестиционното предложение съдържа факти и данни, които дават основание да се направи заключение, че същото няма вероятност да окаже неблагоприятно въздействие върху жизнената среда и здравето на хората, при следните условия: недопускане на вредности в прилежащата зона над допустимите здравни норми; да не се допуска реализиране на дейности, водещи до замърсяване на почвите, подземните и крайбрежните морски води, включително чрез нерегламентирано заустване на отпадъчни води или разполагане на временни санитарни съоръжения без осигурена водоупътна изгребна яма и/или локално пречиствателно съоръжение, съобразено с капацитета на предвижданите дейности; стриктно спазване на ограниченията и режимите в охранителни зони „А“ и „Б“ по Закона за устройство на Черноморското крайбрежие, както и ограниченията по §3, ал.1 от Закона за горите; разполагането на преместваеми обекти и елементи на екотуристическа инфраструктура да се допуска

единствено след конкретизиране на техните параметри, капацитет и функционално предназначение и при провеждане на съответните процедури по реда на ЗООС и Закона за здравето; да не се допуска изграждане на паркинги, зони за масов престой на посетители или обслужващи съоръжения, свързани с използване на горива и масла, без предварително извършване на самостоятелна оценка за въздействие върху околната среда и здравето; стриктно съобразяване с режимите, произтичащи от Плана за управление на риска от наводнения, като не се допуска разполагане на обекти в зони с установен риск от заливане; спазване на забраните и ограниченията за извършване на дейности, които могат да доведат до пряко и непряко отвеждане на опасни и вредни вещества в подземните води съгласно Наредба № 3 за условията и реда за проучване, проектиране, утвърждаване и експлоатация на санитарно-охранителните зони около водоизточниците и съоръженията за питейно-битово водоснабдяване и около водоизточниците на минерални води, използвани за лечебни, профилактични, питейни и хигиенни нужди (ДВ бр. 88/2000 г.). След процедиране на съответните ПУП-ПЗ, същите да се съгласуват с РЗИ-Добрич.

С оглед на изложеното (обективни дадености и лична преценка на законовите предпоставки), на основание чл.91, ал.1 от АПК,

ОТМЕНЯМ:

Решение № ВА-11/ЕО/2026 г. за извършване на оценка за степента на въздействие за инвестиционно предложение Специализиран подробен устройствен план (СПУП-ПРЗ) в обхвата на ПИ 39493.38.147, ПИ 39493.38.161 и ПИ 39493.38.170, горска територия, с обща площ 426 432 кв.м, НТП „Друг вид дървопроизводителна гора“, с. Крапец, общ. Шабла, с цел обособяването на УПИ I-33 „за рекреационна гора“, УПИ II-103 „за ТП“, УПИ III-146 „за рекреационна гора“ и УПИ IV-34 „за рекреационна гора“ в кад. район 38 и улична регулация от о.т. 103 до о.т. 186, с възложител „ЛИТЕКС КОМЕРС“ АД, поради следните

МОТИВИ:

1. Жалба вх.№ 26-00-6560/25/04.03.2026г. срещу Решение № ВА-11/ЕО/2026 г. за Специализиран подробен устройствен план (СПУП-ПРЗ) в обхвата на ПИ 39493.38.147, ПИ 39493.38.161 и ПИ 39493.38.170, горска територия, с обща площ 426 432 кв.м, НТП „Друг вид дървопроизводителна гора“, с. Крапец, общ. Шабла от “Сдружение за изследователски практики”, подадена в законоустановения срок

2. Жалба вх.№ 26-00-6560/27/04.03.2026г. срещу Решение № ВА-11/ЕО/2026 г. за Специализиран подробен устройствен план (СПУП-ПРЗ) в обхвата на ПИ 39493.38.147, ПИ 39493.38.161 и ПИ 39493.38.170, горска територия, с обща площ 426 432 кв.м, НТП „Друг вид дървопроизводителна гора“, с. Крапец, общ. Шабла от “Сдружение за изследователски практики”, подадена в законоустановения срок.

3. Жалба вх.№ 26-00-6560/28/05.03.2026г. срещу Решение № ВА-11/ЕО/2026 г. за Специализиран подробен устройствен план (СПУП-ПРЗ) в обхвата на ПИ 39493.38.147, ПИ 39493.38.161 и ПИ 39493.38.170, горска територия, с обща площ 426 432 кв.м, НТП „Друг вид дървопроизводителна гора“, с. Крапец, общ. Шабла от “Българско дружество за защита на птиците“, подадена в законоустановения срок.

4. Жалба вх.№ 26-00-6560/29/05.03.2026г. срещу Решение № ВА-11/ЕО/2026 г. за Специализиран подробен устройствен план (СПУП-ПРЗ) в обхвата на ПИ 39493.38.147, ПИ 39493.38.161 и ПИ 39493.38.170, горска територия, с обща площ 426 432 кв.м, НТП „Друг вид дървопроизводителна гора“, с. Крапец, общ. Шабла от “Сдружение за дива природа БАЛКАНИ”, подадена в законоустановения срок.

5. Жалба вх.№ 26-00-6560/30/05.03.2026г. срещу Решение № ВА-11/ЕО/2026 г. за Специализиран подробен устройствен план (СПУП-ПРЗ) в обхвата на ПИ 39493.38.147, ПИ 39493.38.161 и ПИ 39493.38.170, горска територия, с обща площ 426 432 кв.м, НТП „Друг вид дървопроизводителна гора“, с. Крапец, общ. Шабла от Сдружение „За чиста Добруджа“, подадена в законоустановения срок.

6. Писмо от Министерство на околната среда и водите с вх. №26-00-6560/31/05.03.2026 г., с което са препратени жалби срещу Решение № ВА-11/ЕО/2026 г. за Специализиран подробен устройствен план (СПУП-ПРЗ) в обхвата на ПИ 39493.38.147, ПИ 39493.38.161 и ПИ 39493.38.170, горска територия, с обща площ 426 432 кв.м, НТП „Друг вид дървопроизводителна гора“, с. Крапец, общ. Шабла от „Унипарк Лоджистик“ /спредишно наименование „БЛЕК СИЙ КАПИТАЛ“/ ЕООД, Национален природонаучен музей по БАН, сдружение „За чиста Добруджа“.

7. На следващо място съгласно становище на СГКК Добрич с вх. № 26-00-6560/А6/10.09.2025 г. в актуалната към 19.08.2025 г. СпКР за обекти по чл. 6, ал. 4 и 5 от Закона за устройство на Черноморското крайбрежие на морски плаж „Крапец-север“ в границите на ПИ 39493.38.161 и ПИ 39493.38.170 има наличие на дюни прилежащи на морския плаж.

Предвид факта, че в част от имотите, предмет на разглеждания СПУП-ПРЗ са разпространени пясъчни дюни, същият се явява недопустим за процедиране, съгласно разпоредбата на чл. 31, ал. 25 от ЗБР, според която *„Компетентният орган прекратява процедурата, когато установи, че планът, програмата, проектът или инвестиционното предложение засягат поземлени имоти в границите на зона "А", зона "Б" или в урбанизираните територии на населените места след границите на зона "А" по Закона за устройството на Черноморското крайбрежие, в които попадат пясъчни дюни, освен в случаите по чл. 17а от същия закон“.*

Решението може да бъде обжалвано по реда на АПК в 14-дневен срок от съобщаването му.

Дата:.....06.03.2026.....

ЕРДЖАН СЕБАЙТИН
Директор на РИОСВ – Варна