



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

РЕГИОНАЛНА ИНСПЕКЦИЯ ПО ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ – РУСЕ

РЕШЕНИЕ № РУ - 3 - ЕО/2026 г.

за пресняване на необходимостта от извършване на екологична оценка

па основание чл. 85, ал. 4 и ал. 5 от Закона за опазване на околната среда /ЗООС/, писмено искане от възложителя по чл. 8а и съгласно чл. 4, т. 2, чл. 14, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 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 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/, както и получено становище от Регионална Здравна Инспекция - Русе,

РЕШИХ

да не се извършва екологична оценка на Подробен устройствен план /ПУП/ - изменение на план за застрояване /ИПЗ/ за поземлен имот с идентификатор 51679.54.498 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Николово, общ. Русе във връзка с проект за изграждане на ваканционно селище, който няма вероятност да окаже значително отрицателно въздействие върху околната среда, природни местообитания, популации и местообитания на видове, предмет на опазване в защитени зони, и човешкото здраве

Възложител – „ТЕККЕ ПАРК“ ООД, ЕИК 208283260, със седалище и адрес на управление: гр. Русе, п.к. 7000, ул. „Борисова“ № 15

Характеристика на предложенния устройствен план:

Заявеният ПУП - ИПЗ за поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 51679.54.498 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Николово, общ. Русе е във връзка с проект за изграждане на ваканционно селище. Засегнатата територия е земеделска, а имотът е начин на трайно ползване „Пасище“ – категория 4, площ – 13888 кв. м.

За имота има одобрен Подробен устройствен план /ПУП/ – план за застрояване /ПЗ/ с цел промяна предназначението на земята и отреждане на терена като устройствена зона с разновидност „Ваканционно селище (Ос)“ – съгласно Заповед № РД-01-2872/12.09.2022 г. на кмета на Община Русе. Същото одобряване е в съответствие с Общия устройствен план на



Русе 7000, бул. „Придунавски“ № 20, п. к. 26

тел: 082/ 820 772, 082/ 820 774

e-mail: riosv@riosv-ruse.org

www.riosv-ruse.org



Община Русе. Действащият план за застрояване предвижда обособяване на отделни поземлени имоти, както следва: 15 имота за застрояване на сгради с жилищно и ваканционно предназначение; 1 имот за обслужваща улица; 1 имот за охраняваща инженерна инфраструктура.

Изменението на вече одобрения ПУП-ПЗ е по реда на чл. 135а от *Закона за устройство на територията*, като предвиденията са имот с идентификатор 51679.54.498 да бъде разделен, както следва:

- ПИ с идентификатор 51679.54.73 – „За обитаване“ с площ 4751.17 кв. м. В същия се предвиждат 16 бр. сгради, обособени в четири групи свързано застрояване - две групи с по четири сгради, една група с шест сгради и една група с две сгради. Всяка единица сграда е със застроена площ от 58.93 кв. м. (общо за всички 942.88 кв.м.). Всички сгради са с височина максимум до 7 м. Паркоместата са на тревна фута – 32 бр.;
- ПИ с идентификатор 51679.54.74 – „За обитаване“ с площ – 4734.78 кв. м. В същия се предвиждат 14 бр. сгради, обособени в две групи свързано застрояване - една, състояща се от 4 сгради и една, състояща се от 10 сгради. Всяка единица сграда е със застроена площ от 58.93 кв. м. (общо за всички 825.02 кв. м.). Всички сгради са с височина максимум до 7 м. Паркоместата са на тревна фута – 28 бр.;
- ПИ с идентификатор 51679.54.72 – „За обитаване“ с площ 1877.17 кв. м. В същия се предвиждат 6 бр. сгради, обособени в една група свързано застрояване. Всяка единица сграда е със застроена площ от 58.93 кв. м. (общо за всички 353.58 кв. м.). Всички сгради са с височина максимум до 7 м. Паркоместата са на тревна фута – 12 бр.;
- ПИ с идентификатор 51679.54.61 – „За обществено обслужване“ с площ 369.31 кв. м. В същия се предвижда административна сграда, трафопост - тип БКТП и кабина за охрана на ваканционното селище;
- ПИ с идентификатор 51679.54.62 „За транспорт и комуникация“ с площ 2155.57 кв. м. В същия се предвиждат да бъдат включени пешеходни, автомобилни и озеленени пространства. Автомобилният подход е с ширина 6 м. Обособени са общо 15 паркоместа.

В два от имотите за обитаване се предвижда по една детска площадка.

Нормативите за устройствената зона са: Плътноост на застрояване – до 20 %; Озеленена площ – минимум 60 %; Коефициент на интензивност – до 0.5; височина на сградите – до 7 м.

В имота има две съществуващи сгради (селскостопански сгради), които се предвижда да бъдат съборени.

Съобразено с предвиденията на предложениия ПУП - ПЗ, същият е отнесен в обхвата на приложното поле на чл. 2, ал. 2, т. 1 на Наредбата за ЕО, т.к. представлява изменение на одобрен план за застрояване. Предвид това, устройственият план подлежи и се подлага на процедура за

преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка /ЕО/. От своя страна, измененият план за застрояване ясно очертава рамката за осъществяване на инвестиционно предложение /ИП/ за изграждане на ваканционно селище (самостоятелна териториално обособена група от нискоетажни сгради за отдих с изградена обща инженерна инфраструктура). Така очертаното ИП попада в обхвата на Приложение № 1 към чл. 92, т. 1 на ЗООС, конкретно в позиция: т. 24 - *Туризм и отдих, буква а) - Ваканционни селища, хотелски комплекси извън урбанизирани територии с обща площ над 10 дка и съоръжения към тях*, във връзка с което и на основание чл. 92, т. 1 на същия закон подлежи на задължителна процедура за оценка на въздействието върху околната среда /ОВОС/. С указателно писмо на РИОСВ-Русе с Изх. № АО-5531-3/30.10.2025 г. възложителят е информиран, че може да бъдат приложени разпоредбите на чл. 5, ал. 3 от Наредбата за ОВОС, във връзка с чл. 91, ал. 2 на ЗООС и да се допусне извършването само на процедурата за ОВОС. Самостоятелна процедура по ЕО се извършва по искане на възложителя - „ТЕККЕ ПАРК“ ООД – заявление с Вх. № АО-5531-6/06.11.2025г. Същата е приложима единствено за разглеждания устройствен план. Инвестиционното предложение за изграждане на ваканционно селище в предложения обхват и параметри е предмет на отделна процедура по задължителна оценка на въздействие върху околната среда /ОВОС/.

При извършена проверка относно местоположението на разглежданата територия се установява, че имотът, обект на ПУП-ИПЗ, не попада в границите на защитена територия по смисъла на *Закона за защитените територии* или в границите на защитени зони по смисъла на *Закона за биологичното разнообразие*. Най-близко разположената защитена зона е с код BG0000529 “Мартен - Ряхово” за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, която е обявена със Заповед № РД-1041/17.12.2020 г. на Министъра на околната среда и водите. Същата отстои на около 10 081 м. Съобразено с разпоредбите на чл. 31, ал. 1 от ЗБР и чл. 2, ал. 1, т. 1 от Наредбата за ОС, устройственият план е подложен на оценка за съвместимост с предмета и целите на опазване на защитените зони. Преценката за вероятната степен на отрицателното въздействие върху защитените зони е, че ПУП-ИПЗ няма вероятност да окаже значително отрицателно въздействие върху природни местообитания и видове, предмет на опазване в защитени зони от екологичната мрежа „Натура 2000“.

Преценката, да не се извършва ЕО, се основава на следните

МОТИВИ:

1. Характеристика на плана/програмата по отношение на степента, до която планът/програмата определя рамката за инвестиционни предложения и други дейности според тяхното местоположение, характер, мащабност и експлоатационни условия или

съобразно предвижданията им за разпределението на ресурсите. Значението на плана/програмата за интегрирането на екологичните съображения особено с оглед насърчаването на устойчиво развитие. Екологични проблеми от значение за плана/програмата. Значението на плана/програмата за изпълнението на общинското законодателство в областта на околната среда:

1. С осъществяване на плана за застрояване се създава устройствена основа за бъдещото функциониране на самостоятелна териториално обособена група от нискостажни сгради за отдих с изградена обща инженерна и пътна инфраструктура.
2. Характеристиките на ПУП-ИПЗ не са в противоречие с основните принципи на устойчиво развитие.
3. Изменението на вече одобрения ПУП-ИПЗ е по реда на чл. 135а от *Закона за устройство на територията*. За разглежданото землище не са установени екологични проблеми, които с прилагането на ПУП-ИПЗ биха се задълбочили.
4. Настоящият план регламентира устройствения потенциал на избраната територия на площ от 13888 кв. м. като ключов документ и основа за последващи действия по реализиране на конкретно заявено инвестиционно предложение - изграждане на ваканционно селище. За инвестиционното проектиране и строителство на същото е необходимо провеждане на задължителна процедура по ОВОС.

II. Характеристиките на последствията и на територията, която е вероятно да бъде засегната по отношение на: вероятност, продължителност, честота, обратимост и кумулативен характер на предполагаемите въздействия; потенциално трансгранично въздействие, потенциален ефект и риск за здравето на хората или за околната среда, включително вследствие на аварии, размер и пространствен обхват на последствията (географски район и брой на населението, които е вероятно да бъдат засегнати), ценност и уязвимост на засегнатата територия (вследствие на особени естествени характеристики или културно-историческото наследство; превишение на стандарти за качество на околната среда или пределни стойности; интензивно земеползване), въздействие върху райони или ландшафти, които имат признат национален, общинствен или междуваролен статут на защита:

1. Изменението на плана за застрояване не предвижда промени по отношение на местоположение и обхват.
2. Не са идентифицирани обстоятелства за увеличаване на негативните въздействия върху компонентите на околната среда и проява на отрицателен кумулативен ефект, разглеждано в съвкупност с други съгласувани и прилагани планове, програми и инвестиционни предложения.

3. Не се очаква въздействие върху райони и ландшафти с признат национален, общинствен или международен статут на защита.
4. Реализацията на ПУП-ИПЗ не е свързана с допълнителна опасност от предизвикване на дискомфорт за населението на с. Николово, спрямо съществуващото състояние към момента.
5. Няма данни за наличие на обекти от културно-историческото наследство в границите на плана за застрояване.
6. Шумовата характеристика за територията на с. Николово ще бъде променена в незначителна степен, без значим и кумулативен ефект. Дейността на обектите, в обхвата на плана за застрояване, не е свързана с отделяне на вибрации, йонизиращи, нейонизиращи или топлинни лъчения. Не се очакват изменения в локалните климатични условия.
7. Преценката за вероятната степен на отрицателно въздействие върху защитена зона с код BG0000529 "Мартен - Ряхово" за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна е, че ПУП-ИПЗ няма вероятност да окаже значително отрицателно въздействие върху видове и природни местообитания, предмет на опазване в защитената зона, поради следното:
 - Имотът, обект на ПУП-ИПЗ, не попада в обхвата на защитени зони от Екологичната мрежа Natura 2000, поради което не се очаква да настъпят преки или косвени негативни въздействия върху предмета и целите на опазване на най-близко разположената защитена зона BG0000529 „Мартен – Ряхово“ за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна;
 - Прилагането на ПУП-ИПЗ предвижда промяна предназначението на земята и отреджане на терена като устройствена зона с разновидност „Ваканционно селище (Ос)“. Имотът е разположен в близост до населено място – с. Николово и се установява, че теренът не представлява природно местообитание и/или местообитание на видове, предмет на опазване в най-близко разположената защитена зона;
 - Предвидените за изпълнение дейности няма да доведат до нарушаване на целостта и кохерентността на най-близко разположената защитена зона, както и до фрагментация и прекъсване на биокоридорни връзки от значение за видове, предмет на опазване;
 - Не се очаква загуба на хранителни местообитания.
8. По представената документация са проведени консултации с Регионална Здравна Инспекция – Русс. Получено е становище по компетентност, Вх. № АО-5531-11/08.01.2026 г., съгласно което прилагането на ПУП-ИПЗ не създава здравен риск за населението и обекти, подлежащи на здравна защита.

III. Степента, до която планът/програмата влияе върху други планове и програми, включително тези в дадена йерархия:

1. Предложеният устройствен план не влиза в противоречие с други одобрени планове и програми. Изменението на плана за застрояване изцяло съобразява предвиданията на Общия устройствен план на Община Русе.

IV. Обществен интерес към плана/програмата:

1. Съгласно чл. 13, ал. 5 на Наредбата за ЕО, постъпило писмено искане от възложителя по чл. 8а от същата наредба, е оповестено чрез интернет страницата на РИОСВ-Русе на дата 18.12.2025 г.
2. В деловодството на регионалната инспекция ще се постъпвала информация от общинската администрация за депозираните възражения срещу реализацията на устройствения план, както и ще са постъпвали становища от засегнатото население, сдружения и организации.

При спазване на следните задължителни условия:

1. Всички инвестиционни предложения, произтичащи от ПУП-ИПЗ, попадащи в обхвата на Глава шеста от Закона за опазване на околната среда или извън нея и попадащи под разпоредбите на чл. 31 от Закона за биологичното разнообразие, могат да бъдат одобрени само след положително решение/становище по оценка на въздействието върху околната среда/оценка за съвместимост и при съобразяване с препоръките в извършените оценки, както и с условията, изискванията и мерките, поставени със съответния административен акт;
2. За визуално и функционално интегриране на планираното ваканционно селище, Част „Озеленяване“ на ПУП-ИПЗ да изключи използването на растителни видове, които могат да бъдат инвазивни, като тези включени в списъка на инвазивните чужди видове за Европа, към Регламент № 1143/2014 на европейския парламент и на съвета от 22 октомври 2014 г. относно предотвратяването и управлението на въвеждането и разпространението на инвазивни чужди видове.

Настоящото решение не отменя задълженията на възложителя по Закона за опазване на околната среда и други специални закони и подзаконови нормативни актове и не може да бъде основание за отпадане на отговорността, съгласно действащата нормативна уредба по околна среда.

Преди изменение на ПУП-ИПЗ, възложителят или новият възложител уведомява своевременно компетентния орган по околна среда на основание чл. 88, ал. 7 от Закона за опазване на околната среда.

Съгласно разпоредбата на чл. 88, ал. 6 от Закона за опазване на околната среда, решението губи правно действие, ако в срок 5 години от влизането му в сила не е одобрен ПУП-ИПЗ.

Решението подлежи на обжалване пред Министъра на околната среда и водите или пред компетентния административен съд, чрез РИОСВ – гр. Русе в 14 дневен срок от съобщаването му, по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

26.1.2026 г.

X

ДАУД ИБРЯМ

ДИРЕКТОР НА РИОСВ-РУСЕ

Подписан от: DAQUD [REDACTED] IBRIAM



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Министерство на околната среда и водите
РЕГИОНАЛНА ИНСПЕКЦИЯ ПО ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ – РУСЕ

28.1.2026 г.

X И 407/28.01.2026

№ 12

Signed by: REGIONALNA INSPEKTSIYA PO OKOLNATA SREDA I VODITE

ДО
Г-Н МЕДЖНУН МУСТАФОВ
УПРАВИТЕЛ НА „ТЕККЕ ПАРК“ ООД
гр. Русе, п.к. 7000, ул. „Борисова“ № 15

Относно: Постановено решение за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка за Подобен устройствен план /ПУП/ - изменение на план за застрояване /ИПЗ/ за поземлен имот с идентификатор 51679.54.498 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Николово, общ. Русе във връзка с проект за изграждане на ваканционно селище

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН МУСТАФОВ,

В съответствие с разпоредбите на чл. 15, т. 1 на *Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми /Наредбата за ЕО/, приложно, Ви предоставям оригинал на издаденото решение за горелитирания ПУП-ИПЗ, което е с разпоредителна част да не се извършва екологична оценка.*

Имате задължение да обявите решението чрез интернет страницата си и/или по друг подходящ начин в 3-дневен срок от получаването му, като следва да ме информирате за мястото и датата на обявяване.

Съгласно чл. 29, ал. 3 на Наредбата за ЕО, следва да уведомите РИОСВ-Русе в 14-дневен срок след одобряването на ПУП-ИПЗ.

Приложение - съгласно текста.

26.1.2026 г.

X

ДАУД ИБРИМ

ДИРЕКТОР НА РИОСВ-РУСЕ

Подписано от: DAUUD [REDACTED] IBRIAM



ПАЕ

ISO 9001:2015

Certificate No: BG/13590/14-1

Русе 7000, бул. „Придунавски“ № 20, п. к. 26

тел: 082/ 820 772, 082/ 820 774

e-mail: riosv@riosv-ruse.org

www.riosv-ruse.org





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Министерство на околната среда и водите
РЕГИОНАЛНА ИНСПЕКЦИЯ ПО ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ – РУСЕ

23.1.2026 г.

X И-408/28.01.2026

Лак. №

Бизнес бр: REGIONALNA INSPEKTIVNA PO OKOLNATA SREDA I VODITE

ДО:

Г-Н ПЕНЧО МИЛКОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА РУСЕ

Г-Н ЗЛАТАН ВАСИЛЕВ
КМЕТ НА КМЕТСТВО СЕЛО НИКОЛОВО
nikolovo@ruse-bg.eu

Относно: Постановено решение за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка за Подробен устройствен план /ПУП/ - изменение на план за застрояване /ИПЗ/ за поземлен имот с идентификатор 51679.54.498 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Николово, общ. Русе във връзка с проект за изграждане на ваканционно селище

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН МИЛКОВ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ВАСИЛЕВ,

Съгласно разпоредбите на чл. 15, т. 3 от *Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми*, приложено, Ви предоставям по електронен път копие на постановеното Решение за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка за горепозимирания ПУП-ИПЗ.

Приложение - съгласно текста.

23.1.2026 г.

X

ДАУД ИБРЯМ

ДИРЕКТОР НА РИОСВ-РУСЕ

Подписано от: DAUD [REDACTED] IBRIAM



Русе 7000, бул. „Придунавски“ № 20, п. к. 26
тел: 082/ 820 772, 082/ 820 774
e-mail: riosv@riosv-ruse.org
www.riosv-ruse.org



