



**РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**  
**Министерство на околната среда и водите**  
Регионална инспекция по околната среда и водите – Пазарджик

Съобщение на основание чл. 5, ал. 2 от *Наредба за условията и реда за извършване на оценка на въздействието върху околната среда /Наредба за ОВОС/* (приета с ПМС № 59 от 7.03.2003 г., обн., ДВ, бр. 25 от 18.03.2003 г., изм. и доп., бр. 3 от 10.01.2006 г., бр. 80 от 9.10.2009 г., бр. 29 от 16.04.2010 г., бр. 3 от 11.01.2011 г., бр. 94 от 30.11.2012 г., в сила от 30.11.2012 г., бр. 12 от 12.02.2016 г., в сила от 12.02.2016 г., изм., бр. 55 от 7.07.2017 г., в сила от 7.07.2017 г., изм., бр. 67 от 23 август 2019 г.)

РИОСВ – Пазарджик съобщава за постъпило уведомление за инвестиционно предложение (ИП):

„Жилищно строителство“ в поземлен имот с идентификатор 56277.3.1636 в местност Луковица по КККР на гр. Пещера, общ. Пещера и свързания ПУП-ПРЗ за промяна предназначението на земеделска земя,

**с възложител: ФОНДАЦИЯ „ ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИИ В ОБЩНОСТТА - ПЕЩЕРА“**

Приемам представеното уведомление за цитираното по-горе инвестиционно предложение като информиране на компетентния орган по околна среда по смисъла на чл. 95, ал. 1 от *Закона за опазване на околната среда* (ЗООС), чл. 4, ал. 1 от *Наредбата за условията и реда за извършване на оценка за въздействието върху околната среда* (Наредба за ОВОС) и чл. 40, ал. 1 във връзка с чл. 10 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* (Наредба за ОС).

На основание чл. 5 от *Наредбата за ОВОС* и във връзка с чл. 40, ал. 2 от *Наредбата за ОС* Ви уведомявам за следното:

**I. По отношение на изискванията на глава шеста на *Закона за опазване на околната среда* (ЗООС):**

С инвестиционното предложение се предвижда изграждане на шест жилищни сгради, всяка със ЗП около 80 кв. м. и свързаната с тях техническа инфраструктура (електроснабдяване, водоснабдяване, канализация) в ПИ с идентификатор 56277.3.1636 в местност Луковица по КККР на гр. Пещера обл. Пазарджик.

Съгласно данни на *Кадастрално-административната информационна система* (КАИС) на *Агенцията по геодезия, картография и кадастър* (АГКК), имотът е земеделска територия, с НТП друг вид нива, категория 9 и площ 4 025 м<sup>2</sup>.

За целта на ИП се предвижда изработване на ПУП-ПРЗ, с обхват ПИ с идентификатор 56277.3.1636 в местност Луковица по КККР на гр. Пещера с цел промяна предназначението на земеделска земя в урбанизирана територия.

След извършена проверка на наличната информация в РИОСВ-Пазарджик, се установи, че имотът предмет на ИП, попада в устройствена зона „Жм“ по действащия *Общ устройствен план* (ОУП) на община Пещера.

Планът се изготвя на основание решение № 168 на Общински съвет – Пещера, взето с

протокол № 17 от 28 ноември 2024 г.

С ПУП-ПРЗ за имота ще се образуват 15 урегулирани поземлени имоти (УПИ), разположени в четири квартала, като в някои УПИ има застрояване, както следва:

#### Квартал 182 Б

- УПИ I - 3.1636, попада част от сграда 2, цялата с площ от 170 кв. м.;
- УПИ VIII-3.1636, незастроен;

#### Квартал 182 Д

- УПИ I-3.1636, в който попада част от жил. сграда 22, цялата с площ от 67 кв. м.;
- УПИ II- 3.1636, незастроен;
- УПИ III-3.1636, в който попада жил. сграда 1, цялата с площ от 50 кв. м.;
- УПИ VI -3.1636, незастроен;
- УПИ V – 3.1636, незастроен;

#### Квартал 182 Е

- УПИ I-3.1636 попадат жил. сгради № 3, с площ от 42 кв. м. и 4, с площ от 6 кв. м.;
- УПИ II -3.1636, в който попада жил. сграда 2, с площ от 118 кв. м.;
- УПИ III-3.1636, който попада жил. сграда 5, с площ от 112 кв. м.;
- УПИ V -3.1636, в който попада сграда 6, с площ от 72 кв. м. и част от 9, цялата с площ от 4 кв. м.;

#### Квартал 182 К

- УПИ I-3.1636, в който попадат сгради с № 7, с площ от 7 кв. м. и части от 23, цялата с площ от 51 кв. м. и 24, цялата с площ от 27 кв. м.;
- УПИ III- 3.1636, незастроен;
- УПИ IV-3.1636, незастроен;
- УПИ V- 3.1636, в който попада сграда 8, с площ 85 кв. м.

С плана за застрояване се предвижда свободностоящо застрояване, с градоустройствени показатели за устройствена зона Жм: Пзастр. – 60 %, Кинт – 1,2, Позел. – 40 %.

В незастроените УПИ ще бъде изградена по една жилищна сграда – масивно строителство.

Пътният достъп до новите имоти ще се осъществи от ПИ с идентификатор 56277.3.1670 по КККР на гр. Пещера, с НТП За второстепенна улица, с който граничи от изток.

Къщите ще се захранват с електричество, чрез изграждане на ново подземно отклонение, с дължина до 200 м, до точка на присъединяване: ТП/БКТП ТП2-Луковица, извод ВС- възлова станция, КЛ/ВЛ Орешака, п/ст Пещера, съгл. писмо с изх. № 20612 от 09.12.2025 г. „ЕР ЮГ“ ЕАД.

Видно от становище, с изх. № 20612/13.01.2026 г. на „Водоснабдяване, канализация и строителство“ гр. Пещера, водоснабдяването на новите сгради ще се извърши от новопроектиран уличен водопровод ПЕ Ф90 в квартал „Луковица“ на гр. Пещера.

От експлоатацията на жилищните сгради ще се формират само битово-фекални отпадъчни води, които ще бъдат зауствани в новопроектирана улична канализация Ф315 в квартал „Луковица“, гр. Пещера.

Подробните устройствени планове попадат в обхвата на разпоредбата на чл. 85, ал. 2 във връзка с ал. 1 от *ЗООС* и съобразено с изискванията на чл. 2, ал. 2, т. 1 от *Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми* (Наредба за ЕО) следва да бъдат предмет на процедура по преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка (ЕО), т.к. очертават рамката за бъдещо развитие на инвестиционно предложение по Приложение № 2 от *ЗООС*.

Така заявено инвестиционното предложение попада в обхвата на Приложение № 2, т. 10, буква „б“ на *Закона за опазване на околната среда (ЗООС)* и съгласно чл. 93, ал. 1, т. 1 от него подлежи на преценяване на необходимостта от извършване на ОВОС. Компетентен орган за произнасяне с решение е директорът на РИОСВ-Пазарджик.

Съгласно чл. 91, ал. 2 на *ЗООС*, директорът на РИОСВ-Пазарджик **допуска извършване само на една от оценките по глава шеста – преценяване на необходимостта от извършване на ОВОС** на ИП, т.к. обхватът на ПУП-ПРЗ съвпада с предмета и ще се разработва в обхвата на ИП за изграждането на жилищните сгради и съпътстващата инфраструктура.

## **II. По отношение на изискванията на чл. 31 от Закона за биологичното разнообразие (ЗБР):**

ИП и ПУП-ПРЗ попадат в обхвата на чл. 31 на *Закона за биологичното разнообразие* (ДВ. бр. 77/2002 г. и посл. изм.) и 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, ДВ бр. 73/2007 г. и посл. изменения.).

Имотът, предмет на ИП, **не попада** в границите на защитени територии по смисъла на чл. 5 от *Закона за защитените територии*.

Имотът, предмет на ИП, **не попада** в границите на защитени зони от мрежата „Натура 2000“ по смисъла на *Закона за биологично разнообразие (ЗБР)*. Най-близко разположената защитена зона е BG0002063 „Западни Родопи“, от която имотът отстои на не по-малко от 1.31 км.

Съгласно чл. 31, ал. 4 от ЗБР, оценката за съвместимост ще се извърши през процедурата за преценяване на необходимостта от извършване на ОВОС.

**Възложителят е уведомен за действията, които трябва да предприеме с писмо на РИОСВ-Пазарджик, с изх. № ПД-01-54-3/11.02.2026 г.**

**Копие от указателното писмото до възложителя е изпратено и до кмета на Община Пещера.**