

Приложение № 4 към чл. 8а, ал. 1 от Наредбата за ЕО
(Ново - ДВ, бр. 12 от 2016 г., в сила от 12.02.2016 г., изм. и доп. - ДВ, бр. 3 от 2018 г.,
изм. - ДВ, бр. 31 от 2019 г., в сила от 12.04.2019 г.)

**ДО
ДИРЕКТОРА НА
РИОСВ-ПАЗАРДЖИК**

ИСКАНЕ

за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка (ЕО)

от „АУТО НАЙ-2018“ ЕООД

(име, фирма, длъжност)

УВАЖАЕМИ Г-Н ДИРЕКТОР,

Моля да ми бъде издадено решение за преценяване на необходимостта от екологична оценка на **Изменение на Подробен устройствен план-План за регулация и застрояване за УПИ II-10, „Смесено, многофункционално и жилищно строителство“ /ПИ с идентификатор 55155.9.10 по КККР/, м. Бахче пара в землището на гр. Пазарджик, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик и УПИ III-9, „Смесено, многофункционално и жилищно строителство“ /ПИ с идентификатор 55155.9.9 по КККР/, м. Бахче пара в землището на гр. Пазарджик, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик, с цел обособяване на петнадесет УПИ, с отреждане „Жилищно строителство“ и два УПИ, с отреждане „за транспортен достъп“**

(наименование на плана/програмата)

I. Във връзка с това предоставям следната информация по чл. 8а, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми:

1. Информация за възложителя на плана/програмата (орган или оправомощено по закон трето лице):

Име: „АУТО НАЙ-2018“ ЕООД

Пълен пощенски адрес: с. Мало Конаре ,ул. Осемдесет и пета 32

Лице за връзка: Васил Гюрджеклиев

Пълен пощенски адрес: общ. Пазарджик, гр. Пазарджик, ул. „Тодор Пенев“ № 2

Тел./факс/ел. поща (e-mail):

2. Обща информация за предложения плана

• Основание за изготвяне на плана/програмата - нормативен или административен акт

Представеният ПУП-ИПРЗ е с обхват ПИ с идентификатор 55155.9.10 и с идентификатор 55155.9.9, м. Бахче пара, по КККР на гр. Пазарджик, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик. Съгласно данни на Кадастрално-административната информационна система на Агенцията по геодезия, картография и кадастър:

- ПИ с идентификатор 55155.9.10, м. Бахче пара е урбанизирана територия, НТП - Ниско застрояване (до 10 m), с площ 6375 м²;
- ПИ с идентификатор 55155.9.9, м. Бахче пара е урбанизирана територия, НТП - Ниско застрояване (до 10 m), с площ 3909 м²;

Със заповед на кмета на Община Пазарджик, ведно със становището на главния архитект с изх. № 110/25.09.2025 г., е одобрено планово задание и е разрешено изработване на ПУП-Изменение на ПРЗ, в обхват УПИ II-10, „Смесено, многофункционално и жилищно строителство“ /ПИ 55155.9.10/, м. Бахче пара по КККР на гр. Пазарджик и УПИ III-9, „Смесено, многофункционално и жилищно строителство“ /ПИ 55155.9.9/, м. Бахче пара по КККР на гр. Пазарджик.

Предвид писмо, изх. № 20-00-196-001/16.10.2025 г. на гл. арх. на Община Пазарджик, за ПИ с идентификатор 55155.9.9 и 55155.9.10, м. Бахче пара по КККР на гр. Пазарджик:

- съгласно ОУП на община Пазарджик, одобрен с решение № 22 от 27.11.2020 г. на Общински съвет-Пазарджик, е установена територия с параметри за Предимно производствена устройствена зона (Пп);

- съгласно Подобен устройствен план-План за регулация и застрояване, одобрен със Заповед № 15/09.02.2012 г. на кмета на Община Пазарджик, е обособен УПИ III-9, „Смесено, многофункционално и жилищно строителство“ и УПИ II-10, „Смесено, многофункционално и жилищно строителство“, в тях е предвидено свързано в двата имота застрояване при показатели за Смесена многофункционална устройствена зона (Смф).

- съгласно чл. 14 от Правилата за прилагане на ОУП на община Пазарджик, подробните устройствени планове, одобрени до влизането в сила на общия устройствен план, запазват действието си.

- е издадено решение № К33-16/07.10.2024 г. точка 74 на Комисията за земеделските земи към Министерство на земеделието и храните, което е влязло в сила на 20.02.2025 г.

С плана за регулация се предвижда за сметка на двата имота (УПИ II-10, „Смесено, многофункционално и жилищно строителство“ и УПИ III-9, „Смесено, многофункционално и жилищно строителство“) да се образуват 17 (седемнадесет) нови урегулирани поземлени имота, от които 15 (петнадесет) с отреждане „за жилищно строителство“ и 2 (два) с отреждане „За транспортен достъп“, както следва:

- УПИ IV-10, „Жилищно строителство“;
- УПИ V-10, „Жилищно строителство“;
- УПИ VI-10, „Жилищно строителство“;
- УПИ VII-10, „Жилищно строителство“;
- УПИ VIII-10, „Жилищно строителство“;
- УПИ IX-10, „Жилищно строителство“;
- УПИ XI-10, „Жилищно строителство“;
- УПИ XII-10, „ Жилищно строителство “;
- УПИ XIII-10, „ Жилищно строителство “;
- УПИ XIV-9, „ Жилищно строителство “;
- УПИ XV-9, „ Жилищно строителство “;
- УПИ XVI-9, „ Жилищно строителство “;
- УПИ XVII-9, „ Жилищно строителство “;
- УПИ XVIII-9, „ Жилищно строителство “;
- УПИ II-10, „ За транспортен достъп “;
- УПИ III-9, „ За транспортен достъп “.

Регулационните линии по границите с ПИ 55155.9.328 (селскостопански път) се проектират по имотните граници на ПИ 55155.9.9 и ПИ 55155.9.10.

С плана за застрояване в новообособените урегулирани поземлени имота, с отреждане „за жилищно строителство“, се предвижда свободностоящо застрояване с височина до 10,00 м, при показатели за устройствена зона Смф: Пзастр. – 60%, Кинт – 1.2, П озел. – 40%.

Достъпът до новообособените УПИ ще се осъществява посредством проектирания УПИ П-10, „За транспортен достъп“ и УПИ III-9, „За транспортен достъп“ (улица с ширина 7,00 м) и от ПИ 55155.9.328 (НТП –селскостопански, горски, ведомствен път), свързани с път III-3704 Пазарджик-Ветрен.

Съгласно становището на ЕВН ЕР АД, имотите не се засягат от енергийни обекти и не се налага ограничителен режим на ползване. Присъединяването към електроразпределителната мрежа е възможно да се осъществи чрез изграждане на кабелно отклонение от ЖР стълб № 2 на ВЛ 20 кV „Звъничево“, собственост на ЕВН ЕР АД до нов БКТП в имота на възложителя. Към искането е приложена схема на трасето за електрозахранване, което е примерно, защото всеки един от собствениците на новите имоти ще получи отделно захранване, след подаване на отделни заявления към ЕВН ЕР АД.

Водоснабдяването ще се осъществи от съществуващата в района водопроводна мрежа, като за целта е изработена схема. Трасето на новия проектен водопровод има две алтернативни възможности, като изборът на вариант ще се извърши от новите собственици. Трасето може да е с дължина от около 310 м, като се включи в съществуващ водопровод Ф80 АЦ северно от имота или около 750 м при включване западно от имота в магистрален водопровод Ф475 АЦ.

В района липсва канализационна система и пречиствателна станция, поради това за улавяне и съхранение на отпадъчните води от жилищните сгради се предвижда изграждане на водоплътни-изгребни ями, към всяка от сградите в рамките на новообразуваните УПИ.

ПУП-ИПРЗ попада в обхвата на разпоредбите на чл. 85, ал. 1 от Закона за опазване на околната среда (ЗООС), и съгласно чл. 2, ал. 2, т. 1 на Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми (Наредбата за ЕО) следва да бъде предмет на процедура по преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка (ЕО).

На основание чл. 81, ал. 3 от ЗООС, процедурата по ЕО следва да се извърши едновременно с изготвянето на ПУП и преди одобряването му. Проектът за ПУП-ИПРЗ следва да се одобри от Община Пазарджик, предвид което и съгласно чл. 4, т. 2 от Наредбата за ЕО компетентен орган за процедурата по ЕО е директорът на РИОСВ-Пазарджик.

Плановите за регулация и застрояване са съобразени с нормите за проектиране на ЗУГ, Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони от 22.12.2003 г. и Наредба № 8 от 14.06.2001 г. за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове.

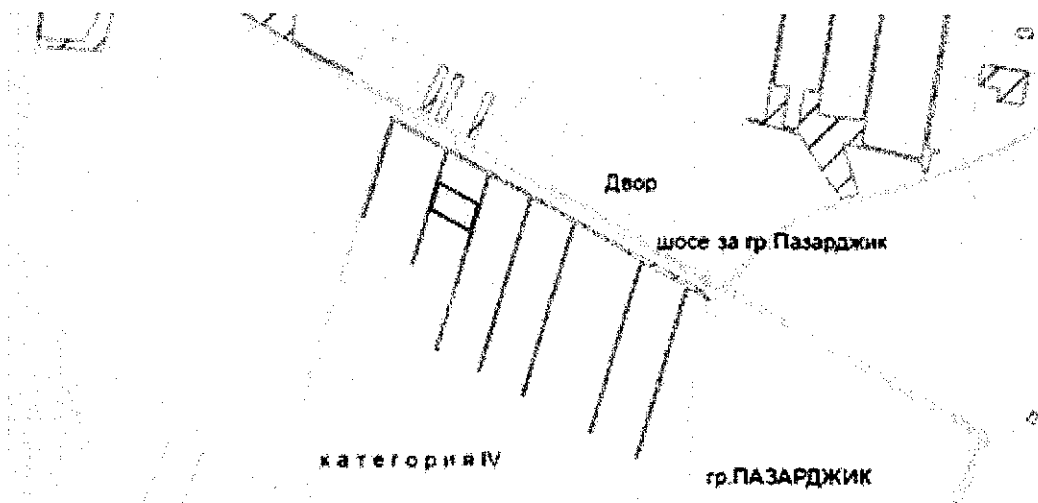
• **Период на действие и етапи на изпълнение на плана**

Изработеният ПУП-Изменение на ПРЗ, в обхват УПИ II-10, „Смесено, многофункционално и жилищно строителство“ (ПИ с идентификатор 55155.9.10) и УПИ III-9, „Смесено, многофункционално и жилищно строителство“ (ПИ с идентификатор 55155.9.9), м. Бахче пара по КККР на гр. Пазарджик ще влезе в сила от датата на одобряването му и ще послужи като основа за техническите проекти. Периодът на действие не е определен. Съгласно действащото законодателство, периодът на действие, ако не се предвижда изменение, е безсрочен.

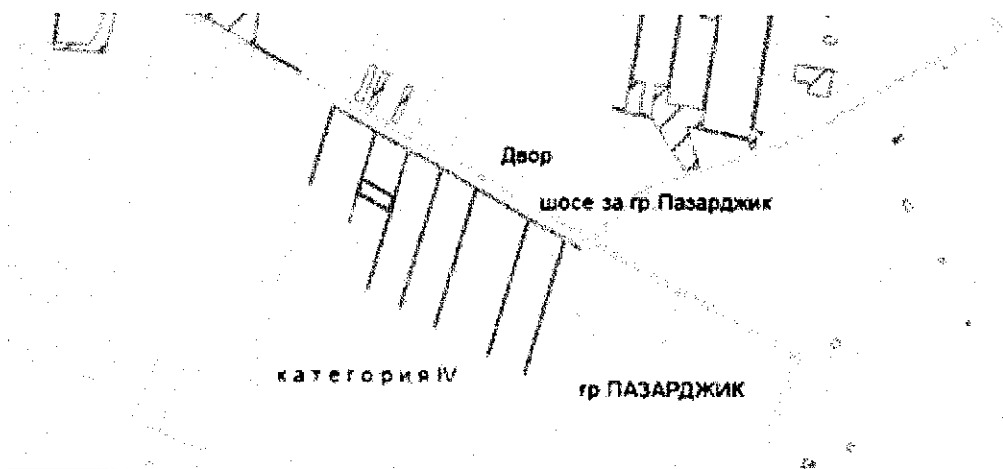
• **Териториален обхват** (транснационален, национален, регионален, областен, общински, за по-малки територии) с посочване на съответните области и общини

Териториалният обхват на плана (ПИ с идентификатор 55155.9.10 и ПИ с идентификатор 55155.9.9) ще бъде локален, като се предвижда реализацията да се изцяло в землището на гр. Пазарджик, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик При разработването на ПУП-Изменение на ПРЗ е направено необходимото проучване относно изискванията, на които следва да отговаря територията и е установено, че местоположението отговаря на условията за изграждане на жилищни сгради и допълнителни два пътя за достъп до новообразуваните урбанизирани имоти. Районът е с благоприятни инженерно-геоложки условия, т.е. няма свлачища, срутища и др., няма открит карст, няма опасност от слягане и пропадане на терена. Теренът не засягат и не е в близост до недвижими паметници на културата. Не засяга терени предоставени за проучвани или добив на полезни изкопаеми. Територията не попадат в заливаеми зони и е извън райони с потенциален риск от наводнения. Също така не се засягат СОЗ и зони със специален статут, не попада също така в защитена зона или защитена територия.

Фиг. 1 ПИ 55155.9.10 област Пазарджик, община Пазарджик, гр. Пазарджик, м. БАХЧЕ ПАРА



Фиг. 1 ПИ 55155.9.9 област Пазарджик, община Пазарджик, гр. Пазарджик, м. БАХЧЕ ПАРА



Етапи на изпълнение:

Реализацията ще премине през няколко задължителни нормативно изискващи се етапи, които ще определят и етапите за изпълнение.

- Изготвяне на задание и проекти за ПУП-Изменение на ПРЗ;
- Процедура в РИОСВ-Пазарджик за преценяване на необходимостта от ЕО, съгласно изискванията на ЗООС;
- Изработване на технологични и архитектурни проекти по отделни части;
- Получаване на разрешение за строеж;
- Изграждане на жилищни сгради, съоръжения към тях и трасета и въвеждане в експлоатация.

Всички необходими за правилното функциониране на бъдещото застрояване инженерни съоръжения ще бъдат разположени в границите на новопроектираните УПИ.

• **Засегнати елементи от Националната екологична мрежа (НЕМ)**

ПУП-ИПРЗ попада в обхвата на чл. 31 на Закона за биологичното разнообразие (ЗБР) (посл. доп. ДВ. бр. 70 от 20 Август 2024 г.) 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) (посл. изм. и доп. ДВ. бр. 106 от 15 Декември 2021 г.). Имотите, предмет на ПУП-ИПРЗ, не попадат в границите на защитени територии по смисъла на чл. 5 от Закона за защитените територии.

Имотите, предмет на ПУП-ИПРЗ, 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 BG0002069 „Рибарници Звъничево“, от която имота предмет на ПУП-ИПРЗ отстои на не по-малко от 810 м.

• **Основни цели на плана**

Инвестиционното предложение, с което е свързан настоящият план, ще бъде разположено в:

- ПИ с идентификатор 55155.9.10, м. Бахче пара е урбанизирана територия, НТП - Ниско застрояване (до 10 m), с площ 6375 м2;
- ПИ с идентификатор 55155.9.9, м. Бахче пара е урбанизирана територия, НТП - Ниско застрояване (до 10 m), с площ 3909 м2;

С плана за регулация се предвижда за сметка на двата имота (УПИ II-10, „Смесено, многофункционално и жилищно строителство“ и УПИ III-9, „Смесено, многофункционално и жилищно строителство“) да се образуват 17 (седемнадесет) нови урегулирани поземлени имота, от които 15 (петнадесет) с отреждане „за жилищно строителство“ и 2 (два) с отреждане „За транспортен достъп“, както следва:

- УПИ IV-10, „Жилищно строителство“;
- УПИ V-10, „Жилищно строителство“;
- УПИ VI-10, „Жилищно строителство“;
- УПИ VII-10, „Жилищно строителство“;
- УПИ VIII-10, „Жилищно строителство“;
- УПИ IX-10, „Жилищно строителство“;
- УПИ XI-10, „Жилищно строителство“;
- УПИ XII-10, „ Жилищно строителство “;
- УПИ XIII-10, „ Жилищно строителство “;
- УПИ XIV-9, „ Жилищно строителство “;
- УПИ XV-9, „ Жилищно строителство “;
- УПИ XVI-9, „ Жилищно строителство “;
- УПИ XVII-9, „ Жилищно строителство “;
- УПИ XVIII-9, „ Жилищно строителство “;
- УПИ II-10, „ За транспортен достъп “;
- УПИ III-9, „ За транспортен достъп “.

Регулационните линии по границите с ПИ 55155.9.328 (селскостопански път) се проектират по имотните граници на ПИ 55155.9.9 и ПИ 55155.9.10.

С плана за застрояване в новообособените урегулирани поземлени имота, с отреждане „за жилищно строителство“, се предвижда свободностоящо застрояване с височина до 10,00 м, при показатели за устройствена зона Смф: Пзастр. – 60%, Кинт – 1.2, П озел. – 40%.

Достъпът до новообособените УПИ ще се осъществява посредством проектирания УПИ П-10, „За транспортен достъп“ и УПИ Ш-9, „За транспортен достъп“ (улица с ширина 7,00 м) и от ПИ 55155.9.328 (НТП – селскостопански, горски, ведомствен път), свързани с път Ш-3704 Пазарджик-Ветрен.

Съгласно становището на ЕВН ЕР АД, имотите не се засягат от енергийни обекти и не се налага ограничителен режим на ползване. Присъединяването към електроразпределителната мрежа е възможно да се осъществи чрез изграждане на кабелно отклонение от ЖР стълб № 2 на ВЛ 20 кV „Звъничево“, собственост на ЕВН ЕР АД до нов БКТП в имота на възложителя. Към искането е приложена схема на трасето за електрозахранване, което е примерно, защото всеки един от собствениците на новите имоти ще получи отделно захранване, след подаване на отделни заявления към ЕВН ЕР АД.

Водоснабдяването ще се осъществи от съществуващата в района водопроводна мрежа, като за целта е изработена схема. Трасето на новия проектен водопровод има две алтернативни възможности, като изборът на вариант ще се извърши от новите собственици. Трасето може да е с дължина от около 310 м, като се включи в съществуващ водопровод Ф80 АЦ северно от имота или около 750 м при включване западно от имота в магистрален водопровод Ф475 АЦ.

В района липсва канализационна система и пречиствателна станция, поради това за улавяне и съхранение на отпадъчните води от жилищните сгради се предвижда изграждане на водоплътни-изгребни ями, към всяка от сградите в рамките на новообразуваните УПИ.

• Финансиране на плана/програмата (държавен, общински бюджет или международни програми, други финансови институции)

Финансирането на настоящият план ще е изцяло за сметка на възложителя.

• Срокове и етапи на изготвянето на плана/програмата и наличие (нормативно регламентирано) на изискване за обществено обсъждане или други процедурна форма за участие на обществеността

Етапите на изготвяне на плана са:

- Разрешение от Община Пазарджик за изработване на ПУП-Изменение на ПРЗ;
- Изработване на задание за ПУП-Изменение на ПРЗ с цел обособяване на петнадесет УПИ с отреждане „За жилищно строителство“ и две УПИ за транспортен достъп;
- Процедура за преценяване необходимостта от извършване на Екологична оценка от директора на РИОСВ – Пазарджик;
- Приемане на ПУП-Изменение на ПРЗ и одобряването му от кмета на общината;
- Получаване на виза за проектиране и изработване на проект със съответните части.

Изработеният проект за ПУП-Изменение на ПРЗ се съобщава от общината и от възложителя на заинтересованите лица.

3. Информация за органа, отговорен за прилагането на плана

Община Пазарджик и възложителят на ПУП-Изменение на ПРЗ.

4. Орган за приемане/одобряване/утвърждаване на плана/програмата

- РИОСВ – Пазарджик – по издаване на преценка на необходимостта от извършване на екологична оценка;
- Община Пазарджик – за съгласуване и одобряване на ПУП-ИПРЗ.

II. (не е задължително за попълване)

Моля да бъде допуснато извършването само на екологична оценка (ЕО)/В случаите по чл. 91, ал. 2 от Закона за опазване на околната среда (ЗООС), когато за инвестиционно предложение, включено в приложение № 1 или в приложение № 2 към ЗООС, се изисква и изготвянето на самостоятелен план или програма по чл. 85, ал. 1 и 2 ЗООС, поради следните основания (мотиви):

Приложение:

А. Информация по чл. 8а, ал. 2 от Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми:

1. Характеристика на плана относно:

а) инвестиционните предложения по приложение № 1 към чл. 92, т. 1 и приложение № 2 към чл. 93, ал. 1, т. 1 и 2 ЗООС и/или други инвестиционни предложения с предполагаемо значително въздействие върху околната среда, спрямо които

предлаганият план/програма определя критерии, нормативи и други ръководни условия от значение за бъдещото им разрешаване или одобряване по отношение на местоположение, характер, мащабност и експлоатационни условия:

Целта на плана е прилагане на инвестиционното намерение, което включва изграждане на петнадесет масивни/сглобяеми жилищни сгради с малка височина със стоманобетонна конструкция и застроена площ от около 80-150 м² и път за достъп до всеки от новообразуваните имоти. Предвижда се жилищните сгради да се изградят по една във всеки от новообразуваните имоти, като не се предвижда промяна във вертикално отношение на съществуващият терен.

С плана за регулация се предвижда за сметка на двата имота (УПИ II-10, „Смесено, многофункционално и жилищно строителство“ и УПИ III-9, „Смесено, многофункционално и жилищно строителство“) да се образуват 17 (седемнадесет) нови урегулирани поземлени имота, от които 15 (петнадесет) с отреждане „за жилищно строителство“ и 2 (два) с отреждане „За транспортен достъп), както следва:

- УПИ IV-10, „Жилищно строителство“;
- УПИ V-10, „Жилищно строителство“;
- УПИ VI-10, „Жилищно строителство“;
- УПИ VII-10, „Жилищно строителство“;
- УПИ VIII-10, „Жилищно строителство“;
- УПИ IX-10, „Жилищно строителство“;
- УПИ XI-10, „Жилищно строителство“;
- УПИ XII-10, „ Жилищно строителство “;
- УПИ XIII-10, „ Жилищно строителство “;
- УПИ XIV-9, „ Жилищно строителство “;
- УПИ XV-9, „ Жилищно строителство “;
- УПИ XVI-9, „ Жилищно строителство “;
- УПИ XVII-9, „ Жилищно строителство “;
- УПИ XVIII-9, „ Жилищно строителство “;
- УПИ II-10, „ За транспортен достъп “;
- УПИ III-9, „ За транспортен достъп “.

Регулационните линии по границите с ПИ 55155.9.328 (селскостопански път) се проектират по имотните граници на ПИ 55155.9.9 и ПИ 55155.9.10.

С плана за застрояване в новообособените урегулирани поземлени имота, с отреждане „за жилищно строителство“, се предвижда свободностоящо застрояване с височина до 10,00 м, при показатели за устройствена зона Смф: Пзастр. – 60%, Кинт – 1.2, П озел. – 40%.

Достъпът до новообособените УПИ ще се осъществява посредством проектирания УПИ П-10, „За транспортен достъп“ и УПИ П-9, „За транспортен достъп“ (улица с ширина 7,00 м) и от ПИ 55155.9.328 (НТП – селскостопански, горски, ведомствен път), свързани с път П-3704 Пазарджик-Ветрен.

Съгласно становището на ЕВН ЕР АД, имотите не се засягат от енергийни обекти и не се налага ограничителен режим на ползване. Присъединяването към електроразпределителната мрежа е възможно да се осъществи чрез изграждане на кабелно отклонение от ЖР стълб № 2 на ВЛ 20 кV „Звъничево“, собственост на ЕВН ЕР АД до нов БКТП в имота на възложителя. Към искането е приложена схема на трасето за електрозахранване, което е примерно, защото всеки един от собствениците на новите имоти ще получи отделно захранване, след подаване на отделни заявления към ЕВН ЕР АД.

Водоснабдяването ще се осъществи от съществуващата в района водопроводна мрежа, като за целта е изработена схема. Трасето на новия проектен водопровод има две алтернативни възможности, като изборът на вариант ще се извърши от новите собственици. Трасето може да е с дължина от около 310 м, като се включи в съществуващ водопровод Ф80 АЦ северно от имота или около 750 м при включване западно от имота в магистрален водопровод Ф475 АЦ.

В района липсва канализационна система и пречиствателна станция, поради това за улавяне и съхранение на отпадъчните води от жилищните сгради се предвижда изграждане на водоплътни-изгребни ями, към всяка от сградите в рамките на новообразуваните УПИ. Предвидените дейности на ИП и свързаният с тях план, няма да окажат негативно влияние върху водите в района и върху заложените цели за постигнати на добро състояние и постигане на целите за зоните за защита на водите при спазване на разпоредбите на Закона за водите и при спазване на следните условия:

- да не се допуска замърсяване на повърхностните и подземни водни тела;
- да не се засяга повърхностен воден обект при реализацията на ИП;
- да се прилагат разпоредбите на Закона за управление на отпадъците, по отношение на формираните строителни и битови отпадъци.

Формираните по време на строителството отпадъци ще се съхраняват временно в рамките на площадката на строителство и ще се управляват съгласно изискванията на ЗУО, и ще се предават на фирми притежаващи разрешение съгласно ЗУО. Битовите отпадъци, които ще се формират по време на експлоатацията ще се предават за третиране на сметосъбиращата фирма обслужваща района.

Вследствие реализацията на инвестиционното предложение и свързаните с него планове, не се очаква въздействие върху хората, здравето им, флората и фауната, почвите, земеползването, материалните активи, хидрологията и качеството на водите, качеството на въздуха, климата, шума и вибрациите, ландшафта, историческите и културни паметници и взаимовръзката между тях. Не се очаква и отрицателно въздействие върху атмосферния въздух при реализацията на плана. По време на строителството въздействията ще са за кратък период от време, временни с минимално въздействие, а по време на експлоатацията на жилищните сгради не се очаква отрицателно въздействие.

б) мястото на предлагания план в цялостния процес или йерархия на планиране и степен, до която планът/програмата влияе върху други планове и програми:

Проектът засяга ПУП-изменение ПРЗ, който се изготвя в съответствие с ОУП на община Пазарджик, който е план от най-висока йерархична степен по Закона за устройство на територията (ЗУТ). Планът не влиза в противоречие с други местни, регионални и национални планове и програми.

Както беше отбелязано по-горе, при разработването на ПУП-Изменение на ПРЗ е направено необходимото проучване относно изискванията, на които следва да отговаря площадката и е установено следното: Районът е с благоприятни инженерно-геоложки условия, т.е. няма свлачища, срутища и др., няма открит карст, няма опасност от слягане и пропадане на терена. Имотът не засяга и не е в близост до недвижими паметници на културата. Не засяга терени предоставени за проучване или добив на полезни изкопаеми. Имотът не попада в заливаеми зони и е извън райони с потенциален риск от наводнения. Далече е от водни обекти и реки. Не се засягат земеделски и горски територии. Площадката не попада в СОЗ и зони със специален статут, не попада също така в защитена зона или защитена територия.

Предвид местоположението, мащаба и характера на дейността, която ще се извърши - изграждане на 15 къщи и 2 довеждащи пътя, предметът на ПУП-Изменение на ПРЗ не се очаква да се окаже значително отрицателно въздействие върху компонентите и факторите на околната среда. С настоящият ПУП-Изменение на ПРЗ ще се определят изискванията, съгласно ЗУТ за изграждане на тези обекти. В случай, че в последствие възникне необходимост от конкретизиране, разширяване на тези дейности, реализация и експлоатация

на съответните обекти, ще се проведат необходимите законови процедури предвидени съгласно съответното законодателство.

в) значение на плана за интегрирането на екологичните съображения, особено с оглед насърчаването на устойчиво развитие:

Съгласно ОУП на община Пазарджик е установена територия с параметри за Предимно производствена устройствена зона (Пп), която съгласно Подобен устройствен план – План за регулация и застрояване си изменя като се е обособен УПИ П-10, „Смесено, многофункционално и жилищно строителство“ /ПИ 55155.9.10/, м. Бахче пара по КККР на гр. Пазарджик и УПИ Ш-9, „Смесено, многофункционално и жилищно строителство“ /ПИ 55155.9.9/, м. Бахче пара по КККР на гр. Пазарджик, да се образуват 17 (седемнадесет) нови урегулирани поземлени имота, от които 15 (петнадесет) с отреждане „за жилищно строителство“ и 2 (два) с отреждане „За транспортен достъп“.

Настоящият ПУП - изменение ПРЗ ще бъде разработен в степен, отговаряща на изискванията на Наредба № 7/22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони и Наредба № 8/14.07.2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове.

Основна цел на плана е да се осигури оптимални устройствени условия за развитие на територията, в съответствие с принципите на устойчивост и природосъобразност. В този смисъл настоящият ПУП - изменение ПРЗ е в непосредствена връзка с плановете и програмите за развитие на местно, регионално и национално ниво.

г) екологични проблеми от значение за плана:

На територията, предмет на ПУП - изменение ПРЗ, няма значими екологични проблеми. При спазване на изискванията на екологичното законодателство и условията в издадените разрешителни не се очаква изграждането на обектите да доведат до замърсяване или дискомфорт на компонентите и факторите на околната среда.

д) значение на плана за изпълнението на общностното законодателство в областта на околната среда:

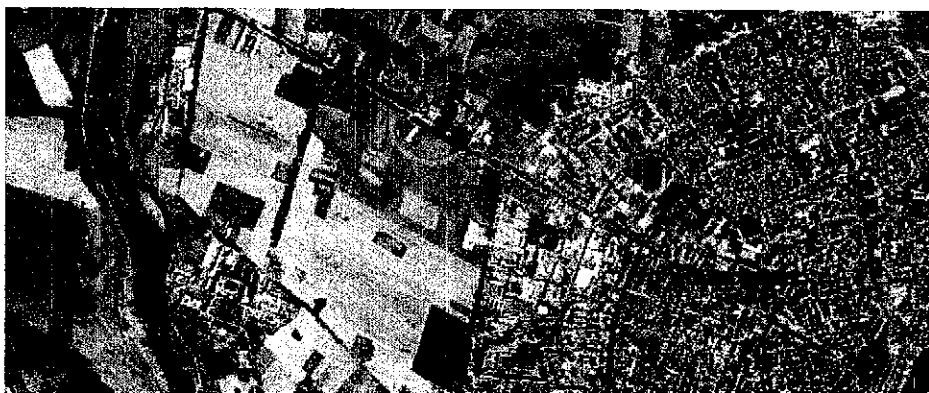
Проекта за ПУП - изменение ПРЗ са в съответствие с изискванията, произтичащи от съвременното българско законодателство, което е гаранция за постигане целите на устойчивото развитие, разглеждано като постигане на баланс между социалните и екологичните принципи.

е) наличие на алтернативи:

Алтернативи за местоположение и площ на плановете не са разглеждани поради факта, че се очаква да бъде реализирано в два конкретни имота, които вече е със сменено предназначение, със съответното местоположение и площ. Целта на разработката е проектиране и изграждане на петнадесет жилищни сгради и два обслужващи пътя в рамките на двата имота. Други варианти не са разглеждани поради финансови, административни причини и пречки за урегулиране на имотите. Основно предимство е, че имотите са собственост на възложителя и са с подходящи дадености за обособяването на жилищна зона.

Местоположението е много благоприятно. Имотите не попадат в район със значителен потенциален риск от наводнения /РЗПРН/ от определените за Източнореломорски район РЗПРН от ПУРН, нито в зоните, които могат да бъдат наводнени съобразно картите на районите под заплаха от наводнения, при сценариите, посочени в чл. 146е от Закона за водите. Имотите не попадат в границите на териториите на речните легла и защитени съоръжения на реките – диги.

Фиг. 2



Имотите не попадат и не граничат със санитарно-охранителна зона около водоизточници за питейно-битово водоснабдяване в процедура или учредени по Наредба № 3/16.10.2000 г.

Не се очаква трансгранично въздействие. Площадката не попада в защитени зони и защитени територии, природни местообитания и местообитания на видове с конзервационна значимост, поради което реализацията на плана няма друга алтернатива в района.



Нулева алтернатива - Това е възможността да не се осъществява дейността предвидена с плана. При “нулева алтернатива” съществуващото състояние на разглежданата територия се запазва, без да се реализира инвестиционното намерение.

Възложителят има конкретни инвестиционни цели за реализация на ПУП-изменение ПРЗ при осъществяването да наложи законно, регулирано обособяване на новата структурна единица, съгласно ЗУТ, гарантираща опазване на екологичното състояние на околната среда. В годините на криза и безработица е много важно да се намери оптималният вариант за развитие на бизнес инициативите и с възможно най-малко средства и природен ресурс да се реализира намерението.

При условията на ясни планировка, проектиране и реализация на инвестиционното намерение, положителните резултати от управлението и контрола на предвижданите дейности са реални.

2. Обосновка на конкретната необходимост от изготвянето на плана:

Основната цел на плана е да се осигури оптимални устройствени условия за развитие на територията, в съответствие с принципите на устойчивост и природосъобразност. В този смисъл ПУП-изменение ПРЗ са в непосредствена връзка с плановете и програмите за развитие на местното и регионално ниво. С такива плановете се удовлетворява нарастващата нужда от жилищни сгради в близост до населени места. От страна на възложителя са извършени достатъчни проучвания, за да може да бъде взето балансирано решение преди взимане на решение за устройването, разполагането и експлоатацията на предлагания брой

жилищни сгради. Реализацията на ПУП-изменение ПРЗ е в съответствие с териториалното и селищно устройство на Община Пазарджик.

При избора на местоположение са отчетени също така и липсата на защитени територии, съществуването на разстояние от защитената зона и липсата на забраните и ограниченията в тази територия, регламентирани за територии по смисъла на Закона за защитените територии и/или защитени зони по смисъла на ЗБР.

3. Информация за планове и програми и инвестиционни предложения, свързани с предложени план:

Съгласно чл. 103, ал. 4 от ЗУТ “Всеки устройствен план се съобразява с предвижданията на устройствените схеми и планове от по-горна степен, ако има такива и представлява по отношение на тях по-пълна, по-подробна и конкретна разработка”. В този смисъл, ПУП-изменение ПРЗ, целящо обособяване на нова структурна единица и преотреждане на горечитираните имоти за жилищно строителство, няма връзка с други съществуващи или одобрени с устройствен план дейности в района. Жилищното строителство и свързаните с него два пъти не се очаква да влизат в противоречие с плановете в региона.

4. Характеристики на последиците и на пространството, което е вероятно да бъде засегнато, като се отчитат по-специално:

а) вероятността, продължителността, честота и обратимостта на последиците:

С проекта не се предвиждат дейности, реализацията на които водят до трайно замърсяване на въздуха, почвите, повърхностните и подземните води, наднормен шум и вибрации, светлинни, топлинни или електромагнитни лъчения и аварии. Поради тази причина липсват фактори, които биха оказали вредно въздействие върху човешкото здраве в самия обхват на територията или в близост до нея.

Продължителността на въздействие ще бъде дълготрайна, честотата – ниска, възможност за възстановяване – положителна; въздействието върху имотите за жилищно строителство и път – постоянно.

Вероятността от отрицателни въздействия, в резултат осъществяването на плановете, върху хора, местообитания, животински и растителни видове е незначителна и прилагането им няма да доведе до фрагментация на местообитания и изолация на животински видове

Местоположението на новообразуваните имоти е съобразено с дейността, която ще се развива на територията им и е благоприятно, предвид добрата транспортна достъпност, релефните и климатични дадености на района.

Продължителността на въздействие върху компонентите на околната среда се очаква да бъде по-осезаемо на етапа на строителните дейности. При строителните дейности ще се завиши нивото на действие на антропогенните фактори – нивата на шум и вибрации, временно и локално запрашаване на приземния атмосферен слой при изграждането на петнадесет къщи и два обслужващи пътя и поставянето на различните съоръжения и кабелни и други връзки с техническата инфраструктура в района. Очакваното въздействие ще е обратимо с продължителност само при изграждане на обекта. Незначително и временно ще се завиши количеството на вредни вещества във въздуха, отделяни от трафика на автомобилния транспорт и строителната техника – въглероден оксид, въгледороди, азотни оксиди, серни оксиди, оловни аерозоли, сажди, водни пари. При строителството ще се генерират известно количество строителни отпадъци, а при експлоатацията ще се формират само битови отпадъци, в минимално количество. При експлоатацията не се очакват негативни въздействия при спазване изискванията на екологичното законодателство.

Като допълнение, зонирването и показателите за застрояване са в съответствие със ЗУТ и поднормативните му актове.

б) кумулативните въздействия:

Не се очаква отрицателно кумулативно въздействие от изграждането и обитаването на жилищните сгради, и от изграждането и експлоатацията на обслужващите ги два пътя, тъй като липсват отрицателни въздействия от реализацията на такива проекти, когато те са предвидени от ОУП. В тази връзка, настоящия ПУП-изменение ПРЗ е в непосредствена връзка с плановете и програмите за местното развитие и ЗУТ.

в) трансграничното въздействие:

Предвид местоположението на територията, предмет на плановете и характера на дейностите и предвижданите устройствени зони, не се очаква трансгранични въздействия.

г) рисковете за човешкото здраве или околната среда, включително вследствие на аварии, размер и пространствен обхват на последствията (географски район и брой население, които е вероятно да бъдат засегнати)

Реализацията на обекта в новата устройствена зона, предмет на плановете няма вероятност да доведе до риск за здравето на хората или околната среда. При спазване на екологичното законодателство не се очаква замърсяване или дискомфорт за компонентите и факторите на околната среда.

д) очакваните неблагоприятни въздействия, произтичащи от увеличаване на опасностите и последствията от възникване на голяма авария от съществуващи или

нови предприятия/съоръжения с нисък или висок рисков потенциал, съгласувани по реда на ЗООС, за случаите по чл. 104, ал. 3, т. 3 ЗООС:

Предвид характера на дейностите, които се предвиждат да се развиват в обекта, предмет на новата структурна единица и мащаба им, не се очакват възникване на големи аварии.

Ще се вземат всички необходими мерки за недопускане на инциденти по време на строителството и по време на експлоатацията. На територията на строителната площадка няма да се съхраняват опасни вещества и препарати в периода на строителство, а по време на експлоатацията няма да има опасни вещества, защото територията ще е жилищна. Ще се прилагат правила за безопасна работа и превенция на аварийните ситуации по време на строителството на жилищните сгради.

е) величината и пространственият обхват на въздействията (географски район и брой на населението, които е вероятно да бъдат засегнати):

Пространственият обхват на плана обхваща част от землището на гр. Пазарджик, общ. Пазарджик с приблизителен брой население от около 70 000 хил. души. С изграждането и експлоатацията на петнадесет жилищни сгради и два пътя няма да се засегне отрицателно населението в района.

ж) ценността и уязвимостта на засегнатата територия (вследствие на особени естествени характеристики или на културно-историческото наследство; превишението на стандарти за качество на околната среда или пределни стойности; интензивно земеползване):

С реализацията на плана и налаганите от него ИП няма да се нарушат стандартите за качество на околната среда, при спазване на нормативните изисквания за строителство на жилищни сгради и два обслужващи пътя.

з) въздействието върху райони или ландшафти, които имат признат национален, общностен или международен статут на защита:

При реализацията на обектите, предмет на ПУП-изменение ПРЗ, не се очакват промени в структурата и функционирането на ландшафта в района. От експлоатацията им ще има положително въздействие, повлияно от разумната човешка намеса, съобразено с природните дадености на околността. Новообразуваните имоти се намират в землището на град Пазарджик, община Пазарджик. Не попадат в границите на защитени територии, съгласно Закона за защитените територии (ЗЗТ) и в Защитени зони (ЗЗ), съгласно Закона за биологичното разнообразие (ЗБР). Не се засягат елементи от Националната екологична мрежа.

5. Карта или друг актуален графичен материал на засегнатата територия и на съседните ѝ територии, таблици, схеми, снимки и други - по преценка на възложителя, приложения:

Към искането за настоящият план са приложени документи за собственост, картен материал.

6. Нормативни изисквания за провеждане на наблюдение и контрол по време на прилагане на плана или програмата, в т.ч. предложение на мерки за наблюдение и контрол по отношение на околната среда и човешкото здраве:

При реализация на дейностите, предвидени с настоящия ПУП-изменение ПРЗ, ще бъдат спазени всички законови изисквания с цел свеждане до минимум вероятните негативни въздействия върху компонентите на околната среда и човешкото здраве, а именно:

- Ще се изготви проект за оползотворяване на излишните земни маси и наличния хумус.
- Ще бъдат изпълнени изискванията на Закона за управление на отпадъците, ще се извършват на периодични проверки и ще се осъществява контрол за недопускане замърсяването на съседни терени с отпадъци.
- По време на строително-монтажните дейности, строителните отпадъци ще се събират на определена площадка и своевременно да се извозват, съгласно одобрен план.
- Ще се осигури необходимото озеленяване на незастроената част от територията.
- Ще се осъществява контрол по спазване на граничните стойности на шум в околната среда по време на строителството.

При спазване на законоустановените изисквания и мерки не се очаква отрицателно въздействие върху компонентите на околната среда. За недопускане и предотвратяване на евентуални негативни въздействия при строителството и експлоатацията се предвиждат следните мерки:

- При извършването на изкопни работи ще се поддържа необходимата влажност на земната основа чрез оросяване за намаляване на емисиите от прах.
- Ще се поддържа необходимата влажност на временните пътища и депа за земни маси.
- Строителните отпадъци и земни маси ще се депонират само на регламентирани депа, съгласувани с местните власти и своевременно да се извозват.
- Всички дейности с отпадъци, не притежаващи и притежаващи опасни свойства ще се извършват в съответствие със Закон за управление на отпадъците.
- Строителната механизация ще се поддържа в техническа изправност и ще бъде оборудвана с необходимите технически средства за редуциране на емисиите от изгорели газове и шум.
- Ще се осигури необходимото озеленяване на обекта, оформяне на тревни площи, залесяване с подходящи дървесни и храстови видове.

- Ще се определи подходящо място за разделно сортиране на отпадъците по видове.
- Ще се сключат договори с общинската фирма по чистотата за извозване и оползотворяване на битовите отпадъци.
- Ще се сключат договори с фирми, притежаващи разрешително съгласно ЗУО за извозване и оползотворяване на вторичните отпадъци от дейностите.
- Ще се сключи договор с лицензирана фирма за изгребване и извозване на отпадъчните води от водоплътните-изгребни ями.
-

7. Информация за платена такса и дата на заплащане.

Б. Електронен носител - 1 бр.

Желая решението да бъде издадено в електронна форма и изпратено на посочения адрес на електронна поща.

Желая да получавам електронна кореспонденция във връзка с предоставяната услуга на посочения от мен адрес на електронна поща.

Желая решението да бъде получено чрез лицензиран пощенски оператор.

Дата: 17.11.2025

Възложител:.....

(подпис)