



РЕШЕНИЕ № ПК-31-ЕО/2025 г.

за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка

На основание чл. 85, ал. 4 и ал. 5 от *Закона за опазване на околната среда* (ЗООС), чл. 14, ал. 2 от *Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка* (Наредбата за ЕО), чл. 31, ал. 4 и ал. 6 от *Закона за биологичното разнообразие* (ЗБР) и чл. 37, ал. 1 и 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, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените зони* (Наредбата за ОС), по представената писмена документация от възложителя искане по образец съгласно Приложение № 4 към чл. 8а, ал. 1 с приложена информация по чл. 8а, ал. 2 от *Наредбата за ЕО* и получено становище от РЗИ – Пазарджик

РЕШИХ

да не се извършва екологична оценка на Подробен устройствен план – Изменение на План за регулация и застрояване (ПУП-ИПРЗ) за УПИ II-10, „Смесено, многофункционално и жилищно строителство“ /ПИ с идентификатор 55155.9.10 по КККР/ 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“, при прилагането на който няма вероятност да се окаже значително отрицателно въздействие върху околната среда и човешкото здраве

с възложител: „АУТО НАЙ-2018“ ЕООД

ЕИК 205403911

със седалище: обл. Пазарджик, общ. Пазарджик, 4450 с. Мало Конаре,
ул. „Осемдесет и пета“ № 32

Характеристика на плана:

Предмет на Подробния устройствен план – План за регулация и застрояване (ПУП-ИПРЗ) е УПИ II-10, „Смесено, многофункционално и жилищно строителство“ /ПИ с идентификатор 55155.9.10 по КККР/ 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. Съгласно данни на Кадастрално-административната информационна система на Агенцията по геодезия, картография и кадастър:

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

Със заповед на кмета на Община Пазарджик, ведно със становище на главен архитект, изх. № 110/25.09.2025 г., се одобрява планово задание и се разрешава изработване на ПУП-Изменение на ПРЗ, в обхват УПИ II-10, „Смесено, многофункционално и жилищно строителство“ /ПИ 55155.9.10/ 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 идентификатори 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 Подробен устройствен план – План за регулация и застрояване, одобрен със Заповед № 15/09.02.2012 г. на кмета на Община Пазарджик, са обособени съответно УПИ III-9, „Смесено, многофункционално и жилищно строителство“ и УПИ II-10, „Смесено, многофункционално и жилищно строителство“, в тях е предвидено свързано в два 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 № КЗЗ-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 изменението на плана за регулация се предвижда за сметка на двата имота (УПИ III-9, „Смесено, многофункционално и жилищно строителство“ и УПИ II-10, „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 X-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.

2. Основната цел на плана е свързана с обособяване на 17 урегулирани поземлени имота в устройствена зона Смф, от които 15 УПИ, с отреждане за „Жилищно строителство“ и два УПИ – за транспортен достъп до тях, с което ще се осигурят оптимални устройствени условия за развитие на територията.
3. ПУП-ИПРЗ се разработва за територия с обща площ 10284 м², с местно значение. За тази територия не са установени екологични проблеми, върху които реализирането на плана би оказало допълнително негативно влияние.
4. Засегнатата площ, предмет на ПУП-ИПРЗ, не е част от ландшафт с признат национален, общностен или международен статус на защита.
5. Предвид местоположението на новообразуваните имоти и характера на дейностите, предмет на ПУП-ИПРЗ, не се предполага възникване на значително отрицателно кумулативно въздействие върху околната среда.
6. Алтернативи за местоположение не са разглеждани, предвид наличието на собствен имот с подходящо местоположение, със сменено предназначение и с осигурен транспортен достъп.
7. От предвижданията, териториалния обхват на ПУП-ИПРЗ и реализацията на жилищните сгради не се очакват промени върху качеството на водите и няма да има въздействие върху водните ресурси на община Пазарджик.
8. Въздействието върху атмосферния въздух, както и върху шумовото натоварване в района, от реализацията на бъдещото инвестиционно предложение, произтичащо от ПУП-ИПРЗ, ще бъде краткотрайно, с локален характер и временно (по време на строителството), като за този период са предвидени мерки за ограничаване на неорганизираните прахови емисии от строителството.
9. Отреждането на новообразуваните УПИ за „Жилищно строителство“, предмет на ПУП-ИПРЗ, и дейностите, произтичащи от експлоатация на жилищните сгради, не следва да доведе до промяна качеството на атмосферния въздух в района.
10. На основание чл. 37, ал. 3 и ал. 4 от Наредбата за ОС на ПУП-ИПРЗ е извършена преценка за вероятната степен на отрицателно въздействие по критериите на чл. 16 от Наредбата за ОС, при което е установено, че ПУП-ИПРЗ няма вероятност да окаже значително отрицателно въздействие върху защитени зони от мрежата „НАТУРА 2000“, поради следните мотиви:
 - 10.1 ПУП-ИПРЗ ще се реализира извън границите на защитени зони от Националната екологичната мрежа „Натура 2000“, поради което няма вероятност от пряко или косвено унищожаване/увреждане на природни местообитания, видове и техните местообитания, предмет на опазване в защитени зони.
 - 10.2 Предвид отдалечеността от елементите на Националната екологична мрежа, не се очаква нарушаване на благоприятния природозащитен статус на природните местообитания и видовете, предмет на опазване в защитените зони.
 - 10.3 Реализацията на ПУП-ИПРЗ не предполага да се създаде трайна и непреодолима преграда, която да фрагментира миграционни пътища и видове, предмет на опазване в защитени зони от мрежата „Натура 2000“, както и не се очаква отрицателно въздействие върху непрекъснатостта на местообитанията в защитените зони и увеличаване степента на фрагментация, спрямо първоначалното състояние, вкл. прекъсване на биокоридорните връзки, с което да се наруши кохерентността на мрежата „Натура 2000“.

С изменението на 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 проектираните - УПИ II-10, „За транспортен достъп“ и УПИ III-9, „За транспортен достъп“ (улици с ширина 7,00 м) и от ПИ 55155.9.328 (НТП – селскостопански, горски, ведомствен път), свързани с път III-3704 Пазарджик-Ветрен.

С предложения ПУП-ИПРЗ се очертава рамка за бъдещо развитие на инвестиционно предложение за изграждане на петнадесет масивни/сглобяеми жилищни сгради (по една жилищна сграда във всеки новообразуваните имоти), със застроена площ от около 80-150 м² и път за достъп до всеки УПИ. За охранването на УПИ II-10, „Смесено, многофункционално и жилищно строителство“ и УПИ III-9, „Смесено, многофункционално и жилищно строителство“, с електричество и вода за питейно-битови нужди, са издадени становища от съответните експлоатационни дружества. Отпадъчните води, формирани от експлоатацията на жилищните сгради в новообразуваните УПИ, ще се отвеждат във водоплътни изгребни ями, изградени в имотите.

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 попадат 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 имотите, предмет на ПУП-ИПРЗ, отстоят на не по-малко от 810 м.

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)**, тъй като очертава рамката за бъдещо развитие на инвестиционно предложение, което самостоятелно попада в обхвата на т. 10, буква „б“ по приложение № 2 към чл. 93, ал. 1, т. 1 ЗООС. Проектът за ПУП-ИПРЗ следва да се одобри от кмета на 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.

МОТИВИ:

1. Предвижданията на ПУП-ИПРЗ, за ПИ с идентификатор 55155.9.10 /УПИ II-10, „Смесено, многофункционално и жилищно строителство“/ и за ПИ с идентификатор 55155.9.9 /УПИ III-9, „Смесено, многофункционално и жилищно строителство“/, м. Бахче пара по КККР на гр. Пазарджик, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик, са съобразени и не влизат в противоречие с други планове и програми на национално, регионално и местно ниво, предвид писмо, изх. № 20-00-196-001/16.10.2025 г. на гл. арх. на Община Пазарджик.

- 10.4 Предвид характера и местоположението на ПУП-ИПРЗ, при реализацията му не се очакват негативни въздействия, като дълготрайно и значително по степен безпокойство или прогонване на видове, предмет на опазване, вкл. генериране на шум, емисии и отпадъци във вид и количества, които да окажат значително отрицателно въздействие върху природни местообитания, популации и местообитания на видове, предмет на опазване в защитени зони от мрежата „Натура 2000“.
- 10.5 Липсват данни, които да дават основание, че реализацията на предвижданията на ПУП-ИПРЗ, ще доведе за унищожаване и/или увреждане в значителна степен на местообитания за размножаване, хранене, укритие и/или миграция на видове, предмет на опазване в защитени зони от мрежата „Натура 2000“.
- 10.6 Не се очаква реализацията на предвижданията на ПУП-ИПРЗ да доведе до кумулативно въздействие със значителен отрицателен ефект върху природните местообитания, популациите и местообитанията на видове предмет на опазване в защитени зони, спрямо одобрените до момента други планове, програми, проекти и инвестиционни предложения.
11. Съгласно становище на РЗИ-Пазарджик, с вх. № ПД-02-156-(7)/28.11.2025 г., не е необходимо да се извършва екологична оценка на изменение на ПУП-ИПРЗ за УПИ II-10 и УПИ III-9, „Смесено, многофункционално и жилищно строителство“, м. Бахче пара в землището на гр. Пазарджик, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик.
12. Реализирането на предвижданията на ПУП-ИПРЗ, с обхват УПИ II-10, „Смесено, многофункционално и жилищно строителство“ и УПИ III-9, „Смесено, многофункционално и жилищно строителство“, м. Бахче пара в землището на гр. Пазарджик, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик, не е свързано с трансгранично въздействие върху околната среда.

Настоящото решение не отменя задълженията на възложителя за изпълнение на изискванията на Закона за опазване на околната среда и другите специални закони и подзаконовни нормативни актове и не може да бъде основание за отпадане на отговорността съгласно действащата нормативна уредба.

При промяна на плана, на възложителя или на някои от обстоятелствата, при които е било издадено настоящото решение, възложителят/новият възложител трябва да уведоми своевременно РИОСВ-Пазарджик за настъпилите на изменения, на основание чл. 88, ал. 7 от ЗООС.

На основание чл. 88, ал. 6 от ЗООС решението за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка губи правно действие, ако в срок 5 години от датата на издаването му не е одобрен съответния план или програма.

Решението може да бъде обжалвано по административен или съдебен ред в 14-дневен срок от съобщаването му на заинтересуваните лица по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

Дата: 03.12.2025 г.

КОСТАДИН ГЕШЕВ

Директор на РИОСВ – Пазарджик

