



РЕШЕНИЕ № ПК-02-ЕО/2026 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 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 представена писмена документация и 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 на *Регионална здравна инспекция* (РЗИ) – Пазарджик

РЕШИХ

да не се извършва екологична оценка на ПУП - частично изменение на плана за регулация и застрояване (ЧИ ПРЗ) на ПИ 10450.152.55 (УПИ LV55-„ЖС“), ПИ 10450.151.107 (УПИ CVIII107-„ЖС“) и ПИ 10450.151.105 (УПИ CVI05-„ЖС“) в м. Санаториума по КККР на гр. Велинград, община Велинград, обл. Пазарджик, при прилагането на който няма вероятност да се окаже значително отрицателно въздействие върху околната среда и човешкото здраве

с възложител: „МЕДИКАЛ ХАУС“ ЕООД

ЕИК 207884614

със седалище: общ. Пловдив, 4023 гр. Пловдив, р-н Тракия, ж.к. Тракия, бл. 188, вх. Г, ет. 6, ап. 16

Характеристика на плана:

Настоящият ПУП-ЧИПРЗ предвижда изменение на плана за регулация и застрояване (ЧИ ПРЗ) на ПИ 10450.152.55 (УПИ LV55- „ЖС“), ПИ 10450.151.107 (УПИ CVIII107-„ЖС“) и ПИ 10450.151.105 (УПИ CVI05-„ЖС“) в м. Санаториума по КККР на гр. Велинград, общ. Велинград, обл. Пазарджик.

С предложения ПУП-ЧИ ПРЗ ще се промени съществуващото отреждане на имоти с идентификатори ПИ 10450.152.55, с площ 8 354 кв. м., ПИ 10450.151.107, с площ 5 080 кв. м. и ПИ 10450.151.105, с площ 700 кв. м. в м. Санаториума по КККР на гр. Велинград от „За жилищно строителство“ в „ЖС, хотел, спа център, рекреация, търговия, услуги и ресторант“.

С плана за застрояване за имотите се запазва определената устройствена зона „Ок“, с максимална височина от 12 м., максимална плътност на застрояване – 30 %, Кинт – 1,5, и мин. озеленена площ – 50 %, свободно застрояване.

ПУП-ЧИ на ПРЗ е изготвен на основание решение № 342/25.09.2025 г., прието на редовно заседание на Общински съвет гр. Велинград, с протокол № 12, т. 18.

С инвестиционното предложение, произтичащо от ПУП-ЧИПРЗ, се предвижда изграждане на хотелски комплекс със 100 стаи и с капацитет 250 човека, СПА и рехабилитационен център, басейн; двадесет къщи за гости, с капацитет 100 човека, индивидуални СПА съоръжения и обслужващи обекти ресторант. Ще бъдат обособени 200 паркоместа за гостите, допълнителни пешеходни връзки, част за търговия и услуги, пешеходни алеи, спортни площадки (тенис, футбол, ледена пързалка), разположени както следва:

- В ПИ с идентификатор 10450.152.55, ще се разположи хотел, СПА център ресторант, басейн, търговия и услуги, общо с разгъната застроена площ (РЗП) 12 000 кв. м. Предвидени са зелени площи и алеи.

- В ПИ с идентификатор 10450.152.107, ще се реализират 20 къщи за гости, СПА зона и басейн, общо с РЗП 4 000 кв. м., вътрешни алеи и озеленяване.

- В ПИ с идентификатор 10450.152.105, ще се реализират ресторант и обслужващи услуги, с РЗП 1 000 кв. м., паркинг за гостите.

Пътният достъп ще се осигурява от съществуващи второстепенни улици, ПИ с идентификатори 10450.151.104, 10450.151.6 по КККР на гр. Велинград, които се свързват с път от републиканската пътна мрежа (ПИ 10450.148.1).

За осигуряване на електричество ще се изгради кабелна линия до определена точка на присъединяване: ТНН, трафопост ТП Санаториум, извод СрН Плажа, подстанция Велинград, съгл. писмо, с изх. № 4281/26.01.2022 г. на „ЕР ЮГ“ ЕАД.

Съгласно представени становища, с изх. № 57-В и 58-В от 14.01.2026 г. на „Водоснабдяване и канализационни услуги“ ЕООД гр. Велинград, за водоснабдяване на новите сгради ще се изгради нов довеждащ водопровод Ф90ПЕ, с дължина 60-65 м, от съществуващ водопровод Ф80 АЦ.

От експлоатацията на ИП ще се формират единствено битово-фекални отпадъчни води, които ще се отвеждат, с изграждане на отклонение, в съществуваща канализация Ф200 на гр. Велинград, разположена в местен път с идентификатор 10450.151.6 по КККР на гр. Велинград, съгл. становища, с изх. № 57-В и 58-В от 14.01.2026 г. на „Водоснабдяване и канализационни услуги“ ЕООД гр. Велинград.

ПУП-ЧИ ПРЗ попада в обхвата на чл. 31 на *Закона за биологичното разнообразие* (посл. изм. ДВ. бр. 98 от 27 Ноември 2018 г.) и чл. 2, ал. 1, т. 1 от *Наредба 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. 3 от 5 Януари 2018 г.).

Имоти с идентификатори 10450.152.55, ПИ 10450.151.107 и ПИ 10450.151.105 в м. Санаториума, предмет на ПУП-ЧИ ПРЗ, не попада в границите на защитени територии по смисъла на *Закона за защитените територии*, както и в границите на защитени зони по смисъла на *Закона за биологичното разнообразие*. Най-близко разположената защитена зона е ВГ0001030 „Родопи-Западни” за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, обявена със Заповед № РД-278/31.03.2021 г. (ДВ. бр. 45/2021 г.), която отстои на не по-малко от 3,83 km.

Съгласно чл. 4 на *Наредбата за условията и реда за извършване на оценка на съвместимостта на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените зони (Наредбата за ОС)*, процедурата по ОС се извършва през процедурата по преценяване на необходимостта от извършване на ЕО.

С изх. № ПД-02-166-(4)/10.12.2025 г., от РЗИ-Пазарджик е изискано становище по чл. 13, ал. 1, т. 2 от *Наредбата за ЕО*.

ПУП-ЧИ ПРЗ попада в обхвата на разпоредбите на чл. 85, ал. 2 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.

МОТИВИ:

1. Предложеният проект за ПУП-ЧИПРЗ за имоти с идентификатори 10450.152.55, 10450.151.107 и 10450.151.105 в м. Санаториума по КККР на гр. Велинград, с обща площ 14 134 кв. м., не влиза в противоречие с други планове и програми, включително и такива от по-високо йерархично ниво. Предвижданията на плана са съобразени с устройствената зона, в която попадат имотите – запазва се действащата зона „Ок“.

2. Районът, в който се намират имотите, предмет на ПУП-ЧИ ПРЗ, е с добро качество на околната среда, поради липса на значими източници на замърсяване и сравнително ниска антропогенна натовареност. Не са установени и няма данни за значими екологични проблеми. При спазване на изискванията на екологичното законодателство, не се очаква реализацията на дейностите, предмет на разглеждания план, да доведат до замърсяване или дискомфорт на компонентите на околната среда.

3. Местоположението на новообразуваните три УПИ с отреждане „ЖС, хотел, спа център, рекреация, търговия, услуги и ресторант“ е благоприятно от гледна точка на свързването им към съществуващата техническа инфраструктура – наличен пътен достъп, водопроводна, канализационна и електропреносна мрежа в района.

4. От предвижданията на ПУП-ЧИПРЗ не се очакват промени върху качеството на водите в района, т.к. от предвидените за изграждане хотелски комплекс със сто стаи и капацитет 250 човека, и 20 къщи за гости, предназначени за отдих, с капацитет 100 човека, СПА и рехабилитационен център, басейни и спортни площадки, ще се формират само битово-фекални отпадъчни води, които ще се отвеждат с изграждане на отклонение в съществуваща канализация по местен път с идентификатор 10450.151.6, находяща се в близост до имота.

5. Съгласно становище, с вх. № ПД-02-166-(5)/12.12.2025 г., РЗИ-Пазарджик счита, че не е необходимо да се извършва екологична оценка на горесцитирания ПУП-ЧИПРЗ за имоти с идентификатори 10450.152.55, 10450.151.107 и 10450.151.105 в м. Санаториума по КККР на гр. Велинград.

6. В изпълнение на чл. 40, ал. 3 и ал. 4 от *Наредбата за ОС* на ИП е извършена преценка за вероятната степен на отрицателно въздействие по критериите на чл. 16 от *Наредбата за ОС*, при което е установено, че ИП няма вероятност да окаже значително отрицателно въздействие върху защитени зони от мрежата „Натура 2000“, поради следните мотиви:

6.1. Предвижданията на плана ще се реализират извън обхвата на защитени зони, поради което няма вероятност от пряко или косвено увреждане и/или унищожаване, включително фрагментиране на природни местообитания и местообитания на видове в границите на защитени зони от мрежата „Натура 2000“.

6.2. С реализацията на произтичащото от плана ИП няма да се създаде трайна и непреодолима преграда, която да доведе до фрагментиране на миграционни коридори на видове, предмет на опазване в защитените зони, както и до увеличаване степента на фрагментация, спрямо първоначалното състояние и прекъсване на биокоридорни връзки от значение за видовете, с което да се наруши кохерентността между защитените зони от мрежата „Натура 2000“;

6.3. Липсват данни, които да дават основание, че реализацията на ИП, 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“;

6.4. Изключва се вероятността от дълготрайно и необратимо негативно въздействие върху видовия състав на характерната за района дива флора и фауна, предмет на опазване в защитени зони от мрежата „Натура 2000“;

6.5. Характерът на ИП не предполага промяна на жизненоважни фактори, определящи функциите на местообитанията и екосистемите използвани от видовете предмет на опазване в защитени зони от мрежата „Натура 2000“;

