

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 „МОДА ИНВЕСТ“ ЕООД ЕИК 201263745
(име, фирма, длъжност)

УВАЖАЕМИ Г-Н ДИРЕКТОР,

Моля да ми бъде издадено решение за преценяване на необходимостта от екологична оценка на Проект за ПУП – Изменение на ПРЗ за УПИ II-510, За производство и търговия в кв. 1а по плана на гр. Пазарджик (поземлен имот с идентификатор 55155.508.510 по КККР на гр. Пазарджик) в УПИ II-510, За складова база, безвредно производство, търговия, услуги и жилищно строителство и се коригира част от северозападната регулационна линия спрямо улица с о.т. о.т. 6270-6271 по имотни граници на ПИ 55155.508.510.

(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: „МОДА ИНВЕСТ“ ЕООД

Пълен пощенски адрес: общ. Пазарджик, гр. Пазарджик, ул. „Екзарх Йосиф“ № 1, ет. 4

Тел./факс/ел. поща (e-mail): 034405551,

Лице за връзка: Цветелина Узунова - Управител

Пълен пощенски адрес: общ. Пазарджик, гр. Пазарджик, ул. „Екзарх Йосиф“ № 1, ет. 4

Тел./факс/ел. поща (e-mail): тел. :

2. Обща информация за предложениния плана

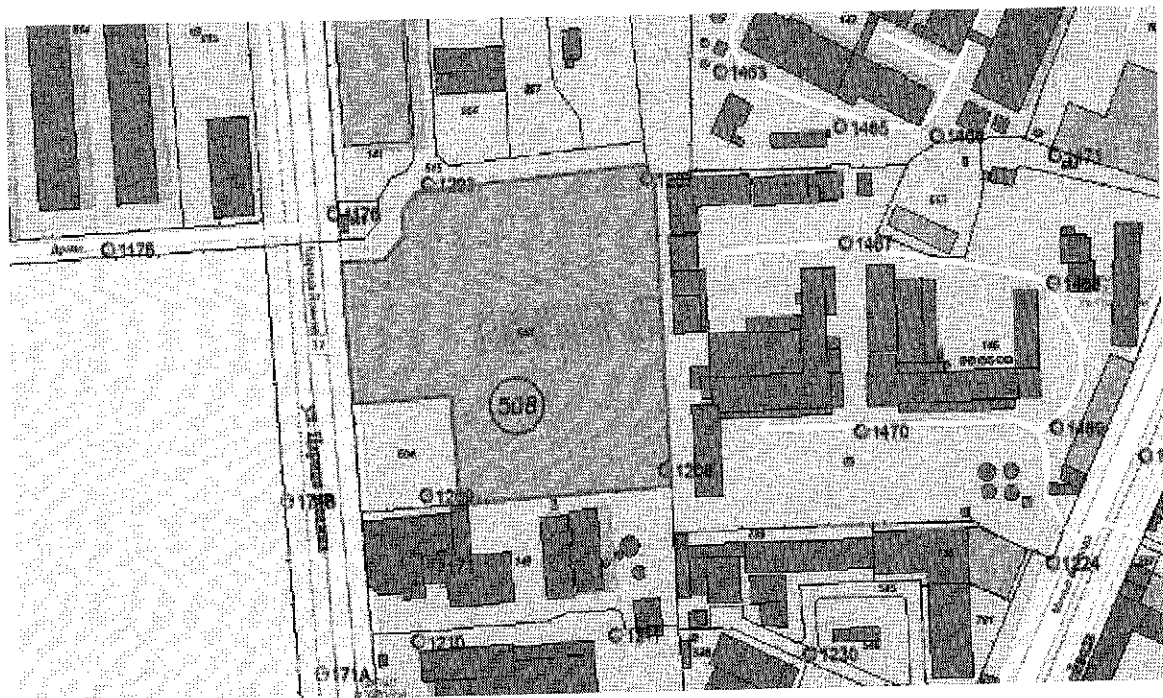
• Основание за изготвяне на плана/програмата - нормативен или административен акт

Представеният проект за ПУП – Изменение на ПРЗ за УПИ П-510, За производство и търговия в кв. 1а по плана на гр. Пазарджик (поземлен имот с идентификатор 55155.508.510 по КККР на гр. Пазарджик), е изготвен в съответствие с Решение № 317 от 29.11.2024 г., взето с Протокол № 14 на Общински съвет –Пазарджик.

Имот с идентификатор 55155.508.510, съставляващ УПИ П-510, за производство и търговия в кв. 1а по план на гр. Пазарджик, е с площ 17 046 кв. м., територия – урбанизирана, с начин на трайно ползване - „за черната и цветна металургия“.

Съгласно действащия ОУП на гр. Пазарджик, имот с идентификатор 55155.508.510 попада в Предимно производствена устройствена зона – „Пп“.

Фиг. 1 ПИ 55155.508.510 обл. Пазарджик, общ. Пазарджик, гр. Пазарджик, ул. „Царица Йоана“ (Родопи) № 25, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП За черната и цветната металургия, площ 17046 кв. м.



С изменението на плана за регулация се предвижда промяна в отреждането на имота от УПИ II-510, За производство и търговия в УПИ II-510, За складова база, безвредно производство, търговия, услуги и жилищно строителство и се коригира част от северозападната регулационна линия спрямо улица с о.т. о.т. 6270-6271 по имотни граници на ПИ 55155.508.510.

С плана за застрояване е проектирано ново, средноетажно, свободностоящо застрояване с височина до 15 м. Не се допускат намалени сервитути, включително през улици.

Устройствената зона – Пп ще бъде със следните показатели:

1. Плътност (процент) на застрояване (П застр.) – 80 %;
2. Озеленена площ (П озел.) – 20 %;
3. Интензивност на застрояване (К инт) – от 2,5.

Инвестиционното предложение, което ще се реализира в рамките на новообразувания УПИ II-510, За складова база, безвредно производство, търговия, услуги и жилищно строителство, е изграждане на осем жилищни сгради, в които ще се разположат 300 апартамента. На приземните етажи на някои от жилищните сгради се предвижда обособяване на търговски обекти за продажба на предимно пакетирани промишлени стоки.

На площ от 500 кв. м. в имота се предвижда изграждане на цех за пакетиране на промишлени стоки, основно дребна ел. техника и складова база, необходима за складиране на готовата продукция.

Електрозахранване

Възложителят предвижда провеждане на процедура за присъединяване към съществуващата в района електроразпределителна мрежа ниско напрежение на ЕР Юг, КЕЦ Пазарджик, по реда на Наредба № 6/09.06.2004 г. Присъединяването на имота е възможно към точка от конструкцията на съществуващата електроразпределителна мрежа Кабелен разпределителен шкаф (КРШ) пред имот с идентификатор 55155.508.141 гр. Пазарджик, извод НН трафопост „БКТП ЛЕЯРНА“ извод СН „ГИМЕЛ“, подстанция „Пазарджик“.

Водоснабдяване и канализация

Водоснабдяването с питейна вода ще се осъществи от съществуващата в района водопроводна мрежа чрез ново водопроводно отклонение от съществуващ уличен водопровод по улица „Царица Йоанна“ с диаметър Ф100АЦ за сметка на възложителя.

Отпадъчните води, формирани при експлоатацията на цеха за пакетиране на промишлени стоки, складовата база и жилищните сгради, ще се извърши чрез полагане на нови канализационни тръби за свързването им към съществуващата канализационна мрежа в строителните граници на града, изградена по улица „Царица Йоанна“.

Достъпът до имота ще се осъществява чрез разположена от югозапад улица „Царица Йоанна“ от регулационния план на гр. Пазарджик, с която граничи непосредствено.

Проектът за ПУП- Изменение на 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.

На основание чл. 81, ал. 3 от ЗООС, процедурата по ЕО следва да се извърши едновременно с изготвянето на ПУП-ПРЗ и преди одобряването му. Проектът за ПУП-ПРЗ следва да се одобри от Общински съвет – Пазарджик, предвид което и съгласно чл. 4,

т. 2 от Наредбата за ЕО, компетентен орган за процедурата по ЕО е директорът на РИОСВ-Пазарджик.

Плановете за регулация и застрояване са съобразени с нормите за проектиране на ЗУТ, 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 Проект за ПУП – Изменение на ПРЗ за УПИ II-510, За производство и търговия в кв. 1а по плана на гр. Пазарджик (поземлен имот с идентификатор 55155.508.510 по КККР на гр. Пазарджик) в УПИ II-510, За складова база, безвредно производство, търговия, услуги и жилищно строителство и се коригира част от северозападната регулационна линия спрямо улица с о.т. о.т. 6270-6271 по имотни граници на ПИ 55155.508.510, 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 ще бъде локален, като се предвижда реализацията да се изцяло в землището на гр. Пазарджик, община Пазарджик, обл. Пазарджик. Имотът, предмет на плана, с идентификатор 55155.508.510, съставляващ УПИ II-510, за производство и търговия в кв. 1а по план на гр. Пазарджик, е с площ 17 046 кв. м., територия – урбанизирана, с начин на трайно ползване - „за черната и цветна металургия“.

Съгласно действащия ОУП на гр. Пазарджик, имот с идентификатор 55155.508.510 попада в Предимно производствена устройствена зона – „Пп“.

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 складова база, безвредно производство, търговия, услуги и жилищно строителство. 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 попада 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.

Етапи на изпълнение:

Реализацията им 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 складова база, безвредно производство, търговия, услуги, жилищно строителство и въвеждане в експлоатация.

Всички необходими за правилното функциониране на бъдещото застрояване инженерни съоръжения ще бъдат разположени в границите на новопроектираното 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.). Имотът, предмет на ПУП-ИПРЗ, не попада в границите на защитени територии по смисъла на чл. 5 от Закона за защитените територии.

Имотът, 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 BG0000578 „Река Марица“, от която имотът отстои на не по-малко от 330 м.

• **Основни цели на плана**

С изменението на плана за регулация се предвижда промяна в отреждането на имота от УПИ II-510, За производство и търговия в УПИ II-510, За складова база,

безвредно производство, търговия, услуги и жилищно строителство и се коригира част от северозападната регулационна линия спрямо улица с о.т. о.т. 6270-6271 по имотни граници на ПИ 55155.508.510.

С плана за застрояване е проектирано ново, средноетажно, свободностоящо застрояване с височина до 15 м. Не се допускат намалени сервитути, включително през улици.

Устройствената зона – Пп ще бъде със следните показатели: плътност (процент) на застрояване (П застр.) – 80 %; озеленена площ (П озел.) – 20 %; интензивност на застрояване (К инт) – от 2,5.

Инвестиционното предложение, което ще се реализира в рамките на новообразувания УПИ П-510, За складова база, безвредно производство, търговия, услуги и жилищно строителство, е изграждане на осем жилищни сгради, в които ще се разположат 300 апартамента. На приземните етажи на някои от жилищните сгради се предвижда обособяване на търговски обекти за продажба на предимно пакетирани промишлени стоки.

На площ от 500 кв. м., в имота се предвижда изграждане на цех за пакетиране на промишлени стоки, основно дребна ел. техника и складова база, необходима за складиране на готовата продукция.

Водоснабдяването и електрозахранването на цеха за пакетиране на промишлени стоки, основно дребна ел. техника, складовата база и жилищните сгради ще се извърши съгласно становища на съответните експлоатационни дружества от съществуващите електро и ВиК мрежи в района, които са изградени в строителните граници на града.

Електрозахранване

Възложителят предвижда провеждане на процедура за присъединяване към съществуващата в района електроразпределителна мрежа ниско напрежение на ЕР Юг, КЕЦ Пазарджик, по реда на Наредба № 6/09.06.2004 г. Присъединяването на имота е възможно към точка от конструкцията на съществуващата електроразпределителна мрежа Кабелен разпределителен шкаф (КРШ) пред имот с идентификатор 55155.508.141 гр. Пазарджик, извод НН трафопост „БКТП ЛЕЯРНА“ извод СН „ГИМЕЛ“, подстанция „Пазарджик“.

Водоснабдяване и канализация

Водоснабдяването с питейна вода ще се осъществи от съществуващата в района водопроводна мрежа чрез ново водопроводно отклонение от съществуващ уличен водопровод по улица „Царица Йоанна” с диаметър Ф100АЦ за сметка на възложителя.

Отпадъчните води, формирани при експлоатацията на цеха за пакетиране на промишлени стоки, складовата база и жилищните сгради, ще се извърши чрез полагане на нови канализационни тръби за свързването им към съществуващата канализационна система в строителните граници на града, изградена по улица „Царица Йоанна”.

В новообразуваното УПИ ще се реализират цех за пакетиране на промишлени стоки, складова база и осем жилищни сгради, в които ще се разположат 300 апартамента. Ситуирането на този смесен комплекс ще осигурява достатъчно добри условия за обитаване и труд, и ефективно използване на вече урбанизиран терен със съществуваща в близост техническа инфраструктура – електропроводна, водопроводна и канализационна мрежа. Предвижданите сгради ще бъдат масивни, изградени съгласно нормативните изисквания. Формираните по време на строителството отпадъци ще се съхраняват временно на определени места разделно по видове в рамките на площадката на строителство, ще се управляват съгласно изискванията на ЗУО и ще се предават на лица, притежаващи разрешение, комплексно разрешително или регистрационен документ по чл. 35 от ЗУО за съответната дейност и площадка за отпадъци със съответния код, съгласно Наредбата за класификация на отпадъците. Битовите отпадъци, които ще се формират по време на експлоатацията, ще се събират в стандартни съдове, които ще се обслужват от системата за сметосъбиране и разделно събиране на отпадъците в района.

С устройствения план за имота се цели да се гарантира устойчиво развитие на района – съчетаване на обществените интереси и нуждите на населението на град Пазарджик.

Имотът се намира в югозападната част на град Пазарджик.

Съгласно информацията, поместена на електронните страници на РИОСВ Пазарджик и на МОСВ (*информация от „Електронна база данни (публичен регистър) на предприятията с нисък и висок рисков потенциал, попадащи в обхвата на глава седма, раздел първи от Закона за опазване на околната среда“ на Министерството на околната среда и водите - <https://public-seveso.moew.government.bg/enterprises>*) в близост до ПИ няма предприятия и обекти, райони и строежи, които могат да бъдат източник на или да увеличат риска или последствията от голяма авария и да предизвикат ефект на доминото.

На територията на община Пазарджик има предприятия и/или съоръжения с висок или нисък рисков потенциал, съгласно разпоредбите на чл. 103 от ЗООС.

Най близки до ПИ предприятия в гр. Пазарджик с нисък рисков потенциал, съгласно разпоредбите на чл. 103 от ЗООС се намират в южната/югозападната част на града, в промишлени зони и са описани в таблицата по-долу:

Поземлен имот, предмет на оценката	Съществуващи предприятия с нисък рисков потенциал	Адрес на предприятията /идент. по КК	Разстояние между имотите по права линия
55155.508.510	„Агрофарм“ ООД	гр. Пазарджик, ул. „Царица Йоана“ № 6Е 55155.508.778 55155.508.186 55155.508.185	приблизително 700 м
55155.508.510	„Агрогарант“ ООД	гр. Пазарджик, ул. „Царица Йоана“ 55155.27.96	приблизително 800 м
55155.508.510	„Марица олио“ АД	гр. Пазарджик, ул. „Хр. Касапвелев“ № 3 55155.27.147	приблизително 1000 м

В таблицата са дадени приблизително най-преките разстояния между имот 55155.508.510 и предприятията с нисък рисков потенциал.

Разстоянията от поземления имот, предмет на оценката по ЕО, до предприятията с нисък рисков потенциал са безопасни и при евентуални аварии няма да повлияят негативно на хората и тяхното здраве.

- **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 УПИ II-510, За производство и търговия в УПИ II-510, За складова база, безвредно производство, търговия, услуги и жилищно строителство;
- 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-ПРЗ.

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:

Представеният проект за ПУП – Изменение на ПРЗ за УПИ II-510, За производство и търговия в кв. 1а по плана на гр. Пазарджик (поземлен имот с идентификатор 55155.508.510 по КККР на гр. Пазарджик), е изготвен в съответствие с Решение № 317 от 29.11.2024 г., взето с Протокол № 14 на Общински съвет –Пазарджик.

Имот с идентификатор 55155.508.510, съставляващ УПИ II-510, за производство и търговия в кв. 1а по план на гр. Пазарджик, е с площ 17 046 кв. м., територия – урбанизирана, с начин на трайно ползване - „за черната и цветна металургия“.

Съгласно действащия ОУП на гр. Пазарджик, имот с идентификатор 55155.508.510 попада в Предимно производствена устройствена зона – „Пп“.

Фиг. 1 ПИ 55155.508.510 обл. Пазарджик, общ. Пазарджик, гр. Пазарджик, ул. „Царица Йоана“ (Родопи) № 25,



С изменението на плана за регулация се предвижда промяна в отреждането на имота от УПИ II-510, За производство и търговия в УПИ II-510, За складова база, безвредно производство, търговия, услуги и жилищно строителство и се коригира част от

северозападната регулационна линия спрямо улица с о.т. о.т. 6270-6271 по имотни граници на ПИ 55155.508.510.

С плана за застрояване е проектирано ново, средноетажно, свободностоящо застрояване с височина до 15 м. Не се допускат намалени сервитути, включително през улици.

Устройствената зона – Пп ще бъде със следните показатели:

1. Плътност (процент) на застрояване (П застр.) – 80 %;
2. Озеленена площ (П озел.) – 20 %;
3. Интензивност на застрояване (К инт) – от 2,5.

Инвестиционното предложение, което ще се реализира в рамките на новообразувания УПИ П-510, За складова база, безвредно производство, търговия, услуги и жилищно строителство, е изграждане на осем жилищни сгради, в които ще се разположат 300 апартамента. На приземните етажи на някои от жилищните сгради се предвижда обособяване на търговски обекти за продажба на предимно пакетирани промишлени стоки.

На площ от 500 кв. м., в имота се предвижда изграждане на цех за пакетиране на промишлени стоки, основно дребна ел. техника и складова база, необходима за складиране на готовата продукция.

Ситуирането на този смесен комплекс ще осигурява достатъчно добри условия за обитаване и труд, и ефективно използване на вече урбанизиран терен със съществуваща в близост техническа инфраструктура – електропроводна, водопроводна и канализационна мрежа. Предвижданите сгради ще бъдат масивни, изградени съгласно нормативните изисквания.

Формираните по време на строителството отпадъци ще се съхраняват временно в рамките на площадката на строителство, ще се управляват съгласно изискванията на ЗУО и ще се предават на лица, притежаващи разрешение, комплексно разрешително или регистрационен документ по чл. 35 от ЗУО за съответната дейност и площадка за отпадъци със съответния код, съгласно Наредбата за класификация на отпадъците. Битовите отпадъци, които ще се формират по време на експлоатацията, ще се събират в стандартни съдове, които ще се обслужват от системата за сметосъбиране и разделно събиране на отпадъците в района.

Водоснабдяването и електрозахранването на цеха за пакетиране на промишлени стоки, основно дребна ел. техника, складовата база и жилищните сгради ще се извърши съгласно становища на съответните експлоатационни дружества от съществуващите електро и ВиК мрежи в района, които са изградени в строителните граници на града.

Електрозахранване

Възложителят предвижда провеждане на процедура за присъединяване към съществуващата в района електроразпределителна мрежа ниско напрежение на ЕР Юг, КЕЦ Пазарджик, по реда на Наредба № 6/09.06.2004 г. Присъединяването на имота е

възможно към точка от конструкцията на съществуващата електроразпределителна мрежа Кабелен разпределителен шкаф (КРШ) пред имот с идентификатор 55155.508.141 гр. Пазарджик, извод НН трафопост „БКТП ЛЕЯРНА“ извод СН „ГИМЕЛ“, подстанция „Пазарджик“.

Водоснабдяване и канализация

Водоснабдяването с питейна вода ще се осъществи от съществуващата в района водопроводна мрежа чрез ново водопроводно отклонение от съществуващ уличен водопровод по улица „Царица Йоанна“ с диаметър Ф100АЦ за сметка на възложителя.

Отпадъчните води, формирани при експлоатацията на цеха за пакетиране на промишлени стоки, складовата база и жилищните сгради, ще се извърши чрез полагане на нови канализационни тръби за свързването им към съществуващата канализационна мрежа в строителните граници на града, изградена по улица „Царица Йоанна“.

Достъпът до имота ще се осъществява чрез разположена от югозапад улица „Царица Йоанна“ от регулационния план на гр. Пазарджик, с която граничи непосредствено.

б) мястото на предлагания план/програма 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. Територията, предмет на ПУП - изменение ПРЗ, не засяга и не е в близост до недвижими паметници на културата, не засяга терени предоставени за проучвани 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. Територията, предмет на ПУП - изменение ПРЗ, не попада в СОЗ и зони със специален статут, не попада също така в защитена зона или защитена територия. Територията вече е урбанизирана, с изградена техническа инфраструктура, която може да поеме допълнително натоварване. Няма да се усвояват нови земеделски или горски територии.

Предвид местоположението, мащаба и характера на дейността, която ще се извърши във вече урбанизирана територия, 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 впоследствие възникне необходимост от конкретизиране, разширяване на тези дейности, реализация и експлоатация на съответните обекти, ще се проведат необходимите законови процедури, предвидени съгласно съответното законодателство.

Освен, че не се очакват отрицателни въздействие от предвижданите дейности, не се очаква и отрицателно въздействие от намиращите се в близост или по далечни предприятия.

С устройствения план за имота се цели да се гарантира устойчиво развитие на района – съчетаване на обществените интереси и нуждите на населението на град Пазарджик.

Имотът се намира в югозападната част на град Пазарджик. Съгласно информацията, поместена на електронните страници на РИОСВ Пазарджик и на МОСВ (*информация от „Електронна база данни (публичен регистър) на предприятията с нисък и висок рисков потенциал, попадащи в обхвата на глава седма, раздел първи от Закона за опазване на околната среда“ на Министерството на околната среда и водите - <https://public-seveso.moew.government.bg/enterprises>*) в близост до ПИ няма предприятия и обекти, райони и строежи, които могат да бъдат източник на или да увеличат риска или последствията от голяма авария и да предизвикат ефект на доминото.

На територията на община Пазарджик **има** предприятия и/или съоръжения с висок или нисък рисков потенциал, съгласно разпоредбите на чл. 103 от ЗООС.

Най близки до ПИ предприятия в гр. Пазарджик с нисък рисков потенциал, съгласно разпоредбите на чл. 103 от ЗООС, се намират в южната/югозападната част на града, в промишлени зони и са описани в таблицата по-долу:

Поземлен имот, предмет на оценката	Съществуващи предприятия с нисък рисков потенциал	Адрес на предприятията /идент. по КК	Разстояние между имотите по права линия
55155.508.510	„Агрофарм“ ООД	гр. Пазарджик, ул. „Царица Йоана“ № 6Е 55155.508.778 55155.508.186 55155.508.185	приблизително 700 м
55155.508.510	„Агрогарант“ ООД	гр. Пазарджик, ул. „Царица Йоана“ 55155.27.96	приблизително 800 м
55155.508.510	„Марица олио“ АД	гр. Пазарджик, ул. „Хр. Касапвелев“ № 3 55155.27.147	приблизително 1000 м

В таблицата са дадени приблизително най-преките разстояния между имот 55155.508.510 и предприятията с нисък рисков потенциал.

Разстоянията от поземления имот, предмет на оценката по ЕО, до предприятията с нисък рисков потенциал са безопасни и при евентуални аварии няма да повлияят негативно на хората и тяхното здраве.

Като цяло, районът в който се развива планът е със смесено отреждане – жилищни и производствени райони. Жилищните сгради и вече изградени жилищни комплекси съжителстват спокойно с производствените площадки, тъй като в района се развиват предимно безвредни производства и складови бази, каквато се предвижда и в разглеждания имот. Няма данни за отрицателни въздействия от Южната промишлена зона върху съществуващите до сега жилищни квартали в района.

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

Територията, която се усвоява за жилищно строителство е урбанизирана вече и в ОУП е предвидена като „Жм“. Подробните устройствени планове определят конкретното предназначение и начин на устройване на отделните имоти, които ще бъдат обхванати от

общия устройствен план. В тази връзка, настоящият ПУП - изменение ПРЗ е в съответствие с Общия устройствен план на община Пазарджик. Разработването му е с разрешение за проектиране на Кмета на община Пазарджик в съответствие с изискванията на Закона за устройство на територията.

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, или да се въздейства върху живота и здравето, както на живущите до момента в района, така и на бъдещите живущи в новообразувания се жилищен комплекс. Разстоянията от поземления имот, предмет на оценката по ЕО, до предприятията с нисък рисков потенциал са безопасни и при евентуални аварии няма да повлияят негативно на хората и тяхното здраве. Като цяло, районът в който се развива плана, е със смесено отреджане – жилищни и производствени райони. Жилищните сгради и вече изградени жилищни комплекси съжителстват спокойно с производствените площадки, тъй като в района се развиват предимно безвредни производства и складови бази, каквато се предвижда и в разглеждания имот. Няма данни за отрицателни въздействия от Южната промишлена зона върху съществуващите до сега жилищни квартали в района.

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

Проектът за ПУП - изменение ПРЗ е 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.

Планът за регулация и застрояване е съобразен с нормите за проектиране на ЗУТ, 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.

е) наличие на алтернативи:

Алтернативи за местоположение и площ на плана не са разглеждани поради факта, че се очаква да бъде реализирано в конкретен имот, който вече е със сменено предназначение, със съответното местоположение и площ. Други варианти не са разглеждани поради финансови, административни причини и пречки за урегулиране на имотите. Основно предимство е, че имотът е собственост на възложителя и е с подходящи дадености за обособяването на жилищна зона. Инвестиционното предложение, което ще се реализира в рамките на новообразувания УПИ II-510, За складова база, безвредно производство, търговия, услуги и жилищно строителство, е изграждане на осем жилищни сгради, в които ще се разположат 300 апартамента. На приземните етажи на някои от жилищните сгради се предвижда обособяване на търговски обекти за продажба на предимно пакетирани промишлени стоки. На площ от 500 кв. м., в имота се предвижда изграждане на цех за пакетиране на промишлени стоки, основно дребна ел. техника и складова база, необходима за складиране на готовата продукция. Ситуирането на този смесен комплекс ще осигурява достатъчно добри условия за обитаване и труд, и ефективно използване на вече урбанизиран терен със съществуваща в близост техническа инфраструктура – електропроводна, водопроводна и канализационна мрежа.

Местоположението е много благоприятно. Имотът не попада в район със значителен потенциален риск от наводнения /РЗПРН/ от определените за Източнобеломорски 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. Имотът не попада в границите на териториите на речните легла и защитени съоръжения на реките – диги.

Имотът не попада и не граничи в границите на 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 консервационна 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. В случая това е един терен с много благоприятно местоположение и не следва да се оставя да пуснее. 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 оптималния 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.

Предвидените дейности 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 се прилагат разпоредбите на Закона за управление на отпадъците, по отношение на формираните строителни и битови отпадъци.

Вследствие реализацията на инвестиционното предложение и свързаният с него план, 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.

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 е в непосредствена връзка с плановете и програмите за развитие на местното и регионално ниво. С такива планове се удовлетворява нарастващата нужда от жилищни сгради в населени места. Тъй като районът позволява и безвредни производства и складови дейности, планът предвижда и складова дейност и цех за пакетиране, които са безвредни за околните на имота жилищни

сгради и предвидените за изграждане жилищни сгради в имота. От страна на възложителя са извършени достатъчни проучвания, за да може да бъде взето балансирано решение преди взимане на решение на устройването, разполагането и експлоатацията на предлагания брой жилищни сгради. Реализацията на ПУП-изменение ПРЗ е в съответствие с териториалното и селищно устройство на град Пазарджик и е допуснат за реализация от отговорната администрация 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 предложениния 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 преотреджане на горесцитирания имот за складова база, безвредно производство, търговия, услуги и жилищно строителство, няма връзка с други съществуващи или одобрени с устройствен план дейности в района. Жилищното строителство 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 имота за складова база, безвредно производство, търговия, услуги и жилищно строителство – постоянно.

Вероятността от отрицателни въздействия, в резултат осъществяването на плана, 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 новообразувания имот е съобразено с дейността, която ще се развива на територията му 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 складова база, безвредно производство, търговия, услуги и жилищно строителство 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 обектите.

Незначително и временно ще се завиши количеството на вредни вещества във въздуха, отделяни от трафика на автомобилния транспорт и строителната техника – въглероден оксид, въглеродороди, 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 от жилищния комплекс, а от цеха за пакетиране производствени отпадъци, в минимални количества. 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 експлоатацията на складова база, безвредно производство, търговия, услуги и жилищно строителство, тъй като липсват отрицателни въздействия от реализацията на такива проекти, поради това те са допустими и 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 плана 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 плана, няма вероятност да доведе до риск за здравето на хората или околната среда. При спазване на екологичното законодателство и здравно-хигиенните норми не се очаква замърсяване или дискомфорт на околната среда и опасност за човешкото здраве и живот.

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 очаква възникване на големи аварии.

Възложителят ще вземе 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 освен за безвредни производства и складови дейности ще е и жилищна. Дружеството ще прилага правила за безопасна работа и превенция на аварийните ситуации по време на строителството на жилищните сгради.

По време на експлоатацията ще се предложат мерки за намаляване и ограничаване на отрицателните въздействия, които евентуално може да има, като шум и емисии в атмосферния въздух от производствената и складова дейност.

Дейностите, извършвани в Пп зони, предполагат отделяне на емисии на вредни вещества (замърсители) в атмосферния въздух и повишено шумово натоварване. Предвидените дейности обаче са безвредни и с ниски натоварвания от вредни вещества и шум. Граничните стойности на нивата на шум в различните територии и устройствени зони в урбанизирани територии и извън тях при дневно, вечерно и нощно ниво на шум са посочени в приложение № 2, Таблица № 2 към чл. 5 от Наредба № 6 от 2006 г. за показателите за шум в околната среда, отчитащи степента на дискомфорт през различните

части на денонощието, граничните стойности на показателите за шум в околната среда, в помещенията на жилищни и обществени сгради, в зони и територии, предназначени за жилищно строителство, рекреационни зони и територии и зони със смесено предназначение, методите за оценка на стойностите на показателите за шум и на вредните ефекти от шума върху здравето на населението (Обн. ДВ, бр.58 от 18.07.2006 г., изм. и доп. ДВ, бр.24 от 25.03.2022 г.), като:

- За производствено складови територии и зони, еквивалентното ниво на шума за дневно, вечерно и нощно ниво на шум е 70 dB(A).

- За жилищни зони и територии стойностите на еквивалентното ниво на шума за дневно ниво са 55 dB(A), вечерно - 50 dB(A) и нощно - 45 dB(A).

Реализирането на жилищното строителство в Пп зона, включително и предвидения нов производствен цех, няма да доведат до създаване на нездравословни условия на живот на живущите в предвидените новоизградени жилищни сгради, както и до потенциален риск за здравето им, тъй като характерът на производствените и складови дейности, предвидени в новата териториална структурна единица, предмет на ПУП-изменение ПРЗ не предполага отделяне на вещества, водещи до изменение на качеството на атмосферния въздух и качеството на жилищната среда в района и в имота, предмет на плана. По време на експлоатацията, от промишлените и складови обекти не се предвиждат неподвижни организирани или неорганизиран източници на вредни емисии в атмосферния въздух.

Шумови емисии се очакват предимно по време на строителството при използване на строителната техника и вследствие извършваните строителни дейности. Тези въздействия са временни и без кумулативно въздействие. По време на експлоатацията няма да има такива въздействия, поради характера на производството, което е избрано. Като цяло, в целия район всички производства са такива и доказателство за това е, че въпреки тяхното съществуване, няма оплаквания от живущите в района.

По време на строителството може да се очаква леко завишение на дневната шумова норма от 45dBa, като степента ще бъде променлива и временна. Въздействието ще е периодично, само през деня в определени периоди, с малък териториален обхват, локализиран в рамките на строителната площадка. По време на експлоатацията както на жилищния комплекс, така и на промишлената и складова дейност, не се очакват източници на шум. Производствени и складови дейности ще се извършват само през деня, не се предвиждат такива през вечерните часове. По време на експлоатацията не се очаква нарушение на хигиенните норми за шум за дневно ниво са 55 dB(A), вечерно - 50 dB(A) и

нощно - 45 dB(A), както от източници в рамките на разглеждания имот, така и от източници от близките промишлени обекти.

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

Пространственият обхват на плана обхваща урбанизирана територия на град Пазарджик, който е с приблизителен брой население от около 75000 хил. души. С изграждането и експлоатацията на предложения план не се очаква да се засегне отрицателно населението в района. Представеният проект за ПУП – Изменение на ПРЗ за УПИ II-510, За производство и търговия в кв. 1а по плана на гр. Пазарджик (поземлен имот с идентификатор 55155.508.510 по КККР на гр. Пазарджик), е изготвен в съответствие с Решение № 317 от 29.11.2024 г., взето с Протокол № 14 на Общински съвет – Пазарджик и се очаква да бъде одобрен като законосъобразен и целесъобразен.

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

Пространственият обхват на плана обхваща урбанизирана територия на град Пазарджик. С реализацията на плана и налаганите от него ИП няма да се нарушат стандартите за качество на околната среда, при спазване на нормативните изисквания.

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. Новообразуваният имот се намира в урбанизирана територия в регулацията 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 документ за собственост, картен материал.

- 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 съхраняване 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 документи, съгласно ЗУО, за извозване и оползотворяване на отпадъците от дейностите.

7. Информация за платена такса и дата на заплащане.

Платена е указаната такса.

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: 11.03.2025 г.

Възложител:

(подпис,

