РЕШЕНИЕ № ПК-48-ПР/2026 г.

за преценяване на необходимостта от извършване на оценка на въздействието върху околната среда

На основание чл. 93, ал. 3 и ал. 5 от *Закона за опазване на околната среда* (ЗООС), чл. 7, ал. 1 и чл. 8, ал. 1 от *Наредбата за условията и реда за извършване на оценка на въздействието върху околната среда* (Наредбата за ОВОС), представената писмена документация от възложителя по Приложение № 2 към чл. 6 от Наредбата за ОВОС, чл. 31, ал. 7 от *Закона за биологичното разнообразие* (ЗБР) във връзка с чл. 40, 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) и становища на Регионална здравна инспекция (РЗИ) – Пазарджик и Басейнова дирекция Източнобеломорски район, с център Пловдив (БД ИБР-Пловдив)

Р Е Ш И Х

да не се извършва оценка на въздействието върху околната среда на инвестиционно предложение (ИП) „Индивидуално вилно строителство - изграждане на 12 вилни сгради“ в поземлен имот (ПИ) с идентификатор 02837.6.839 в м. Куилето по КККР на гр. Батак, общ. Батак, обл. Пазарджик, което **няма вероятност** да окаже значително отрицателно въздействие върху природни местообитания, популации и местообитания на видове, предмет на опазване в защитени зони

с възложител: „ЛЕНД ПРОПЪРТИС-04“ ООД ЕИК 200314946

със седалище: ОБЩ. СТОЛИЧНА, 1618 ГР. СОФИЯ, Р-Н КРАСНО СЕЛО, УЛ. „ПИРИНСКИ ПРОХОД“ № 24 А, ЕТ. 1, АП. 1

Кратка характеристика на инвестиционното предложение:

Разглежданото инвестиционно предложение предвижда изграждане на 12 вилни сгради, до два етажа, всяка със застроена площ (ЗП) до 81 кв. м. в поземлен имот (ПИ) с идентификатор 02837.6.839 в м. Куилето по КККР на гр. Батак, общ. Батак, обл. Пазарджик, който е с площ 4 867 кв. м., земеделска територия.

Пътният достъп ще се осъществи от общински път пред лицето на имота - ПИ с идентификатор 02837.6.919 с НТП - За местен път по КККР на гр. Батак.

Съгласно становище, с изх. № С727/27.03.2026 г. на „Водоснабдяване и канализация - Батак“ ЕООД гр. Батак, захранването на новите сгради ще се осъществи чрез изграждане на отклонение към преминаващ в ПИ с идентификатор 02837.6.919 по КККР на гр. Батак водопровод Ф160.

За осигуряване на електричество е предвиден за изграждане нов площадков енергиен обект – трафопост в имота, видно от становище с изх. № 5318/20.04.2026 г. „ЕР ЮГ“ ЕАД.

Присъединяването към електроразпределителната мрежа ще се осъществи с подземно трасе КЛ НН, с дължина 2 761 м до определената точка за присъединяване: РУ 20 kV (в ПИ 02837.6.1144 по КККР на гр. Батак) на БКТП Камелия, ТП/БКТП Камелия, извод ВС Мрамор, ВС Ракитово, КЛ/ВЛ Мрамор п/ст Велинград.

В района липсва канализационна мрежа. От експлоатацията на вилните сгради ще се формират само битово-фекални отпадъчни води, които ще бъдат зауствани в предвидени за изграждане водоплътни изгребни ями в рамките на имота

Всички отпадъци, генерирани при реализацията и експлоатацията на обекта, ще се съхраняват и управляват, съгласно изискванията на *Закона за управление на отпадъците* (ЗУО).

ИП попада в обхвата на чл. 31 на *Закона за биологичното разнообразие* (ДВ. бр. 77/2002 г. и посл. изм.) и чл. 2, ал. 1, т. 1 от *Наредбата за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените зони* (Наредбата за ОС, ДВ бр. 73/2007 г. и посл. изменения.).

Имот с идентификатор 02837.6.839 по КККР, м. Куилето по КККР на гр. Батак, общ. Батак, обл. Пазарджик не попада в границите на защитени зони от националната екологична мрежа „Натура 2000“ по смисъла на *Закона за биологичното разнообразие.* Най-близко разположената защитена зона по е BG0001030 „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 2,02 км.

Имот с идентификатор 02837.6.839 не попада в границите на защитени територии по смисъла на *Закона за защитените територии.*

С писмо, с изх. № ПД-01-392-2/09.06.2026 г., на основание чл. 4а, ал. 2 от Наредбата за ОВОС е поискано становище от БД ИБР-Пловдив по чл. 155, ал. 1, т. 23 от *Закона за водите* (ЗВ), относно допустимостта на инвестиционното предложение спрямо режимите, утвърдени в *Плана за управление на речните басейни* (ПУРБ) и *Плана за управление на риска от наводнения* (ПУРН) в Източнобеломорски район.

ИП попада в обхвата на подземно водно тяло BG3G00000Pt047 - Пукнатинни води - Западно Родопски комплекс. Подземното водно тяло е определено като зона за защита на водите, съгласно чл. 119а, ал. 1, т. 1 от ЗВ. В подземните водни тела има определени зони за защита на водите по чл. 119а, ал. 1, т. 3а от ЗВ. Площта на ИП попада в уязвима зона за защита на водите включена в Раздел 3, точка 3.3.1 от ПУРБ на ИБР. ИП не попада и не граничи с пояси на СОЗ.

ИП попада в границите на повърхностно водно тяло (ВТ) „язовир Батак” с код BG3MA900L192. ИП не попада в зони за защита (ЗЗ) на водите по чл. 119а, ал. 1, т. 5 от ЗВ, включени в Раздел 3, точка 5 от ПУРБ на ИБР. ИП попада в чувствителна зона по чл. 119а, ал. 1, т. 3б от ЗВ, описана в Раздел 3, на ПУРБ на ИБР. ИП не попада зона за защита на водите зона по чл. 119а, ал. 1, т. 1, т. 2 и т. 4, описана в Раздел 3, на ПУРБ на ИБР.

Имотът, обект на ИП не попада в зоните, които могат да бъдат наводнени съобразно картите на районите под заплаха от наводнения, при сценариите, посочени в чл. 146е (1), от Закона за водите за район със значителен потенциален риск от наводнения (РЗПРН) от определените РЗПРН в ПУРН на ИБР 2022-2027 г.

В изпълнение на изискванията на чл. 7, ал. 2, т. 2б от Наредбата за ОВОС, с писмо с изх. № ПД-01-392-7/24.07.2026 г., е поискано становище от РЗИ-Пазарджик, относно оценка на значимостта на положителните и отрицателните въздействия върху човека и възможния здравен риск от строителството и експлоатацията на инвестиционното предложение.

ИП подлежи на оценка за съвместимостта му с предмета и целите на опазване на описаната по-горе защитена зона.

Инвестиционното предложение попада в обхвата на т. 12, буква „в“ от Приложение № 2 на *Закона за опазване на околната среда* и съгласно чл. 93, ал. 1, т. 1 от него подлежи на

преценяване на необходимостта от извършване на ОВОС. Компетентен орган за произнасяне с решение е директорът на РИОСВ-Пазарджик.

МОТИВИ:

I. Характеристики на инвестиционното предложение: размер, засегната площ, параметри, мащабност, обем, взаимовръзка и кумулиране с други съществуващи и/или одобрени инвестиционни предложения; ползване на природни ресурси, земните недра, почвите, водите и биологичното разнообразие; генерирани отпадъци, замърсяване и вредно въздействие; риск от големи аварии и/или бедствия; рискове за човешкото здраве:

1. Инвестиционното предложение предвижда изграждане на дванадесет вилни сгради, до два етажа, всяка със застроена площ (ЗП) до 81 кв. м. в поземлен имот (ПИ) с идентификатор 02837.6.838 м. Куилето по КККР на гр. Батак, общ. Батак, обл. Пазарджик. Строителството ще се извърши по класически методи за подобен тип обекти, без да излиза с влиянието си извън границите на имота, в рамките на 4 867 кв. м.
2. По време на строителството на вилните сгради, не се предвижда добив и директна експлоатация на природни ресурси. Ще бъдат използвани готови строителни материали (инертни материали, бетон, асфалт, бетонови и варови разтвори, мазилки, смеси, дървен материал, метални конструкции и др.), които ще бъдат доставяни на обекта в готов вид.
3. Съгласно, получено становище по чл. 155, ал. 1, т. 23 от *Закона за водите* на БД ИБР-Пловдив, вх. № ПД-01-392-4/23.06.2026 г. на БД ИБР Пловдив, ИП е допустимо от гледна точка на ПУРБ на ИБР (2016-2021) и ПУРН (2022-2027) на ИБР, ЗВ и подзаконовите нормативни актове към него, при спазване на поставените в становището условия.
4. В близост до имота, предвиден за реализация на ИП, не се развиват дейности със сходни характеристики, поради което не се очаква кумулиране с други съществуващи и/или одобрени инвестиционни предложения.
5. Реализацията на инвестиционното предложение не създава условия за промяна на количествения и качествения състав на водите в района, т.к. от експлоатацията на вилните сгради ще се формират единствено битово-фекални отпадъчни води (БФОВ), които, ще бъдат отвеждани в предвидени за изграждане водоплътни изгребни ями, в рамките на имота, които ще се почистват периодично от лицензирана фирма на база сключен договор за извозване до най-близката ПСОВ.
6. Битовите и строителни отпадъци, генерирани по време на строителството и експлоатацията на ИП, ще се събират на мястото на образуване и ще се извозват от съответните фирми, имащи разрешение за дейности с отпадъци съгласно *Закона за управление на отпадъците* (ЗУО).
7. По време на строителството рискът от инциденти може да се сведе до минимум с извършване на определените за работниците инструктажи за безопасност на работа, хигиена на труда и пожарна безопасност.
8. Съгласно становище, с вх. № ПД-01-392-9/10.08.2026 г., РЗИ-Пазарджик е уведомила, че от здравно-хигиенна гледна точка няма основание да се очаква възникване на здравен риск в резултат на реализацията на инвестиционното предложение.

II. Местоположение на инвестиционното предложение: съществуващо и одобрено земеползване, относително изобилие, достъпност, качеството и възстановителната способност на природните богатства: абсорбционен капацитет на природната среда; крайбрежни зони и морска околна среда; планински и горски райони; защитени със закон територии; засегнати елементи от Националната екологична мрежа; територии, свързани с инвестиционното предложение, в които нормите за качество на околната среда са нарушени или се смята, че съществува такава вероятност; гъстонаселени райони; ландшафт и обекти с историческа, културна или археологическа стойност;

територии и/или зони и обекти със специфичен санитарен статут или подлежащи на здравна защита:

1. Реализацията на ИП ще е свързано с промяна на предназначение на 4 867 кв. м., ПИ с идентификатор 02837.6.839 в м. Куилето по КККР на гр. Батак, земеделска територия, което може да бъде определено като незначително въздействие върху съществуващото земеползване. Предвижданията на устройствената зона, определена за имота са в съответствие с принципите на устойчивост и природосъобразност. Районът, където ще се реализира ИП, не е третиран като географски район с нестабилни екологични характеристики. Ситуационното решение е съобразено с комуникационните връзки и характера на околната среда.

2. Имотът, предмет на ИП, не попада в границите на защитени зони от националната екологична мрежа „Натура 2000“ по смисъла на *Закона за биологичното разнообразие*. Най-близко разположената защитена зона по е BG0001030 „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 2,02 км. ИП не попада в границите на защитени територии по смисъла на *Закона за защитените територии*.

3. 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:

3.1. Имотът, в който ще се осъществи ИП, не попада в границите на защитени територии по смисъла на *Закона за защитените територии,* както и не попада в границите на защитени зони по смисъла на *Закона за биологичното разнообразие*.

3.2. Предвидените дейности са с такова естество и местоположение, че няма да доведат до: пряко или косвено увреждане на природни местообитания и местообитания на видове предмет на опазване на защитени зони от мрежата „Натура 2000”; нарушаване на целостта, структурата и функциите на защитени зони от мрежата „Натура 2000”; отрицателно кумулативно въздействие върху защитени зони от мрежата „Натура 2000”; безпокойство на видовете – предмет на опазване на защитени зони.

3.3. За имотът, предмет на ИП, няма данни да представлява находище или местообитание на защитен вид по смисъла на чл. 37 от ЗБР.

4. Площадката на ИП не засяга горски и планински райони, както и обекти, подлежащи на здравна защита, и територии за опазване на обектите на културното наследство.

III. Тип и характеристика на потенциалното въздействие върху околната среда: степен и пространствен обхват на въздействието, естество на въздействието, трансграничен характер на въздействието, интензивност и комплексност на въздействието същност, големина, вероятност за въздействие, очаквано настъпване, продължителност, честота и обратимост въздействието; комбиниране с въздействията на други съществуващи и/или одобрени инвестиционни предложения; възможност за ефективно намаляване на въздействията:

1. Пространственият обхват на въздействие, в резултат на реализацията и експлоатацията на настоящето ИП, ще е ограничен и локален в рамките на ПИ с идентификатор 02837.6.839 в м. Куилето по КККР на гр. Батак. Естеството на въздействие на настоящето ИП от реализирането и последващата му експлоатация, не предполага нарушаване на качеството и регенеративната способност на природните ресурси в района.

2. По време на строителството и експлоатацията на инвестиционното предложение не се очаква отрицателно въздействие върху хората и респективно върху тяхното здраве, също така и върху компонентите на околната среда - атмосферен въздух, води, земи и почви, защитени територии и биоразнообразие.

3. Въздействие върху компонент „Атмосферен въздух“ и фактор „Шум“- реализирането на инвестиционното предложение няма да окаже негативно въздействие върху компонентите и факторите на околната среда, конкретно атмосферен въздух и шум, поради следните мотиви:

3.1. По време на строителство на ИП се очакват неорганизирани емисии на прах и отработени газове от двигателите с вътрешно горене на строителните машини. Въздействието върху атмосферния въздух ще е незначително и краткотрайно. Не следва да доведе до промяна качеството на атмосферния въздух в района. ИП не е свързано с изграждане на организирани източници на емисии.

3.2. По време на строителните дейности се очаква повишаване на шумовото натоварване в района. Въздействието ще е краткотрайно и само през светлата част на деня, при извършване на строително-монтажните работи. Експлоатацията на инвестиционното предложение не следва да доведе до повишаване на шумово натоварване.

4. Въздействие на фактор „отпадъци" върху околната среда – не се очаква значително негативно въздействие при извършване на дейностите свързани с генериране на отпадъци и начина на тяхното управление по време на строителството и експлоатацията на обекта. Дейностите по управление на всички отпадъци ще се извършват в съответствие с изискванията на ЗУО.

5. Въздействие върху компонент „води" на околната среда – реализацията и експлоатацията на инвестиционното предложение не създава условия за промяна на количествения и качествения състав на водите в района, т.к. формираните битово-фекални отпадъчни води (БФОВ) от вилните сгради, ще се отвеждат в предвидени за изграждане водоплътни-изгребни ями в рамките на имота.

6. Реализацията на инвестиционното предложение няма да предизвика изменения в структурата и функционирането на ландшафта, които да предизвикат нарушения на екологичното равновесие в района. Въздействието върху ландшафта ще бъде пряко, еднократно за определен период от време – при реализирането на инвестиционното предложение.

7. Предвид характера и местоположението на инвестиционното предложение не предполага трансгранично въздействие.

IV. Обществен интерес към инвестиционното предложение:

В изпълнение на изискванията на чл. 95, ал. 1 от *Закона за опазване на околната среда* и чл. 4, ал. 2 от *Наредбата за ОВОС*:

- Възложителят е информирал за инвестиционното си предложение засегнатото население чрез обява, поставена на 12.06.2026 г. на стълбове на публични места в гр. Батак (пл. „Освобождение" № 2, ул. „Антониановци" № 111).

- На 09.06.2026 г. на страницата на РИОСВ-Пазарджик е обявено инвестиционното предложение.

- РИОСВ-Пазарджик, с писмо изх. № ПД-01-392-1/09.06.2026 г., е указала на Община Батак да обяви инвестиционното предложение на заинтересованата общественост.

В изпълнение на изискванията на чл. 6, ал. 9 и 10 от Наредбата по ОВОС е осигурен обществен достъп до изготвената информация по Приложение № 2, чрез поставено съобщение на интернет страницата на РИОСВ-Пазарджик (на 24.07.2026 г.) и на сайта и на информационното табло на Община Батак (на 27.07.2026 г.) за изразяване на становища от заинтересувани лица.

До момента на издаване на решението и в законоустановения срок в РИОСВ-Пазарджик и в Община Батак, не са изразени устно или депозирани писмено възражения и становища срещу реализацията на инвестиционното предложение.

ПРИ СПАЗВАНЕ НА СЛЕДНОТО УСЛОВИЕ:

На етап проектиране и експлоатация:

1. Бъдещето застрояване да бъде реализирано над кота 1105,91 м (преизчислена по Балтийска височинна система), която представлява кота най-високо водно ниво (НВВН) на язовир Батак.

Настоящето решение не отменя задълженията на възложителя (собственика) по Закона за опазване на околната среда и други специални закони и подзаконови нормативни актове и не може да служи като основание за отпадане на отговорността съгласно действащата нормативна уредба.

На основание чл. 93, ал. 7 от ЗООС при промяна на възложителя, на параметрите на инвестиционното предложение или на някое от обстоятелствата, при които е било издадено настоящето решение, възложителят/новият възложител трябва своевременно да уведоми РИОСВ-Пазарджик.

На основание чл. 93, ал. 8 от ЗООС решението за преценяване на необходимостта от извършване на оценка на въздействието върху околната среда губи правно действие, ако в срок 5 години от датата на издаването му не е започнало осъществяването на инвестиционното предложение.

Решението може да бъде обжалвано в 14-дневен срок чрез РИОСВ-Пазарджик по административен или съдебен ред по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

X

инж. Сърма Атанасова 11.11.2026
Директор на РИОСВ - Пазарджик