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.)

РЕГИОНАЛНА ИНСПЕКЦИЯ ПО ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ
гр Пазарджик
Вх. № ПД-02-101-4/28.09.2026г

ДО
ДИРЕКТОРА НА
РИОСВ-ПАЗАРДЖИК

ИСКАНЕ

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

от **Любомир Тодоров**

(име, фирма, длъжност)

УВАЖАЕМИ Г-Н ДИРЕКТОР,

Моля да ни бъде издадено решение за преценяване на необходимостта от екологична оценка за ПУП – план за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) за образуване на нови урегулирани поземлени имоти (УПИ) с предназначение **„Жилищно строителство“** в поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 14619.503.11 и 14619.503.9 по КККР на с. Гелеменово, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик, м. „Бира“, с НТП – Нива.
(наименование на плана/програмата)

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: **Любомир Тодоров**

Пълен пощенски адрес: гр. Пазарджик, бул.

Тел./факс/ел. поща (e-mail):

2. Обща информация за предложения план/програма

а) Основание за изготвяне на плана/програмата - нормативен или административен акт:

Разрешение за изработване на проект за устройствен план се дава с Решение № 64 на Общински съвет – Пазарджик по предложение на Кмета на Общината, на основание чл. 21, ал. 1, т. 11, във връзка с ал. 2 от ЗМСМА, чл. 109, ал. 1, т. 1, чл. 124а, ал. 1 и ал. 5 и чл. 124б, ал. 1 от ЗУТ. Изготвянето на подробен устройствен план се извършва по реда на Раздел III „Създаване, обявяване и одобряване на устройствените планове" на Закона за устройство на територията (ЗУТ). Разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план се издава от съответния компетентен орган и по искане и за сметка на заинтересуваните лица – собственици на поземлени имоти, концесионери, лица, които имат право да строят в чужд имот по силата на закон, или други лица, определени със закон.

Проектите за устройствените планове се изработват въз основа на задание по чл. 125 от ЗУТ, включващо по необходимост опорен план, както и допълнителна информация, свързана с устройството на съответната територия, осигурена от общините, Агенцията по геодезия, картография и кадастър, централните и териториални администрации и дружества, които изработват специализирани карти, регистри и информационни системи.

Настоящето Искане за преценка на необходимостта от извършване на екологична оценка (ИПНИЕО) е за проект на Подробен устройствен план – Изменение на плана за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) за „Жилищно строителство" в поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 14619.503.11 и 14619.503.9, начин на трайно ползване (НТП) – Нива, местност „Баира", по КККР на с. Гелеменово, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик, върху площ съответно 1600 кв.м. и 5188 кв.м.

Към настоящия момент целта на възложителите е с планът ПУП-Изменение на ПРЗ за застрояване на ПИ с идентификатори 14619.503.11 и 14619.503.9, местност „Баира", по КККР на с. Гелеменово, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик, за имотите да се определи ново предназначение за „Жилищно строителство".

Възложителят – Любомир Петров Тодоров е собственик на описаните имоти.

Устройствените показатели на ПУП-а не предвиждат цялостно застрояване на територията, не повече от 60% от нея, като останалата 40 % площ да бъде предвидена за озеленяване. Предвижда се свободно, нискоетажно застрояване с максимално допустимите показатели за устройство на зона „Жм":

- устройствена зона – Жм (Жилищно строителство)
- височина до 10 м
- начин на застрояване - свободно
- плътност на застрояване до 60%
- площ за озеленяване - 40%
- интензивност на застрояване ($К_{инт.}$) – 1,2.

Процедираният ПУП – Изменение на ПРЗ, чието изработване и одобрение се извършва с Решение № 64/26.06.2026 г. на Общински съвет – Пазарджик, на основание чл. 109, ал. 1, т. 1, чл. 124а, ал. 1 и ал. 5, чл. 124б, ал. 1 от ЗУТ и чл. 21, ал. 1, т. 11, във връзка с ал. 2 от ЗМСМА за изменение на начин на трайно ползване от (НТП) – „Нива" в нови девет урегулирани поземлени имоти (УПИ), от които осем с отреждане за жилищно строителство и един за трафопост.

Имотът е предмет на ПУП- Изменение на ПРЗ попада в Устройствена зона с преобладаващо нискоетажно жилищно застрояване – „Жм", съгласно одобрения и

действащ ОУП на община Пазарджик и е в рамките на новата строителна граница на населеното място, приложена е извадка от КККР за ПИ с идентификатори 14619.503.11 и 14619.503.9 по КККР на с. Гелеменово, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик.

ИПНИЕО е във връзка с писмо изх. № ПД-02-101-1/24.08.2026 г. на Директора на РИОСВ - Пазарджик и на одобрен и действащ ОУП на община Пазарджик.

б) Период на действие и етапи на изпълнение на плана/програмата

Разработеният ПУП-Изменение на ПРЗ влиза в сила от датата на одобряването му. Съгласно действащото законодателство е безсрочен и е валиден до следващото предвидено изменение.

Етапи на изпълнение:

Съгласно нормативната уредба реализирането на настоящият план преминава през следните етапи на изпълнение:

- Решение от Кмета на Община Пазарджик за изработване на ПУП-ПРЗ;
- Изработване на задание за ПУП-Изменение на ПРЗ с цел обособяване на урегулиран поземлен имот с предназначение "жилищно строителство" в устройствена зона „Жм" (Жилищно строителство);
- Преценка необходимостта от извършване на Екологична оценка от Директора на РИОСВ – Пазарджик;
- Приемане на ПУП-Изменение на ПРЗ от общинския експертен съвет и одобряването му от Кмета на общината;
- Получаване на виза за проектиране;
- Изработване на архитектурен проект, технологичен проект и проекти по отделните части съгласно ЗУТ (ОВ, В и К, Ел. инст. и т.н.);
- Получаване на разрешение за строителство;
- Изграждане на обекта, предвиден с ПУП-Изменение на ПРЗ;
- Експлоатация.

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

Териториалният обхват ще бъде за малка територия – реализацията на плана се предвижда изцяло на територията на Община Пазарджик. Имотът се намира в м. „Баира", землището на с. Гелеменово, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик.

Реализацията на плана ще бъде в границите на ПИ с идентификатори 14619.503.11 и 14619.503.9 по КККР на с. Гелеменово, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик, м. „Баира", при спазване на съответните нормативни изисквания.

г) Засегнати елементи от Националната екологична мрежа (НЕМ)

Съгласно становище по компетентност на Директора на РИОСВ - Пазарджик, ПУП-Изменение на ПРЗ попада в обхвата на чл. 31 на Закона за биологичното разнообразие /ЗБР/ (ДВ, бр. 77/2022 г.) и чл. 2, ал. 1 , т. 1 от Наредба за условията и реда за извършване на съвместимостта на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените зони /Наредба за ОС/ (ДВ, бр. 73/2007 г.).

Имотът, предмет на ПУП-Изменение на ПРЗ, не попада в границите на защитени територии съгласно чл. 5 от Закона за защитените територии (ЗЗТ).

Имотът, предмет на ПУП-Изменение на ПРЗ, **не попада** в границите на защитени зони от НЕМ/Натура 2000, съгласно Закона за биологичното разнообразие /ЗБР/. Най-близко разположената защитена зона е защитена зона „Река Марица“ за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, обявена със заповед № РД-728/19.08.2024 г. на Министъра на околната среда и водите (ДВ, бр. 74/30.08.2024 г.), от които ИП отстои не по-малко от 2,34 км.

Към момента на изготвяне ИПНИЕО няма данни за наличие на природно местообитание или местообитание на видове, предмет на опазване на защитената зона. Предвид местоположението, мащаба и характера на дейностите, които ще се извършват след промяна предназначението на имота, предмет на плана не се очаква да окаже отрицателно въздействие върху предмета и целите за опазване на защитената зона.

Обособяването на новите УПИ в устройствена зона „Жм” е с цел ефективно използване на природните дадености на района.

Преценката за необходимостта от извършване на екологична оценка и вероятната степен на отрицателното въздействие върху защитената зона за ПУП- ПУП-Изменение на ПРЗ ще бъдат направени с една процедура, в съответствие с Наредбата за ЕО и Наредбата за ОС.

д) Основни цели на плана/програмата

Основната цел на разглеждания план е обособяване на нови урегулирани поземлени имоти в устройствена зона за „жилищно строителство”. Към настоящия момент имотът, предмет на ПУП- ПУП-Изменение на ПРЗ е с трайно предназначение на територията „Замеделска” и начин на трайно ползване „Нива“.

Целта на настоящия ПУП-Изменение на ПРЗ е обособяване на девет броя УПИ, като осем от тях с отреждане за „жилищно строителство“ и един „за трафопост“ в устройствена зона „Жм” и определяне на допустимите плътност и интензивност на застрояване, височина и начин на застрояване, линии на застрояване, процент на озеленени площи и т.н.

С ПУП-Изменение на ПРЗ за новообразуваните УПИ се определят линии на застрояване, като се спазват изискванията на чл. 31, ал. 1 от ЗУТ. Предвижда се свободно застрояване, като строителната линия е съобразена с класа на прилежащия път (улица), както и със съществуващите съседните имоти.

За новообразуваните УПИ ще се предвиди свободно, нискоетажно застрояване, с максимално допустимите показатели за устройство на зоната:
- устройствена зона за “жилищно строителство”, означена като „Жм” – до три етажа, с кота корниз (КК) до 10 м;
- плътност на застрояване до 60%;
- площ за озеленяване – минимум 40%;
- интензивност на застрояване (Кинт.) – 1,2;
- свободно застрояване.

Ще се образуват девет парцела:

От ПИ 14619.503.11 се образуват два боря УПИ:
- УПИ I-11 – 800 кв.м.
- УПИ II-11 – 800 кв.м.

От ПИ 14619.503.9 се образуват седем боря УПИ:
- УПИ III-9 – 792 кв.м.
- УПИ IV-9 – 900 кв.м.
- УПИ V-9 – 864 кв.м.

- УПИ VI-9 – 865 кв.м.
- УПИ VII-9 – 865 кв.м.
- УПИ VIII-9 – 865 кв.м.
- УПИ IX-за трафопост – 36 кв.м.

Възложителите предвиждат изграждане на осем броя жилищни сгради. Сградите ще се разположат свободно в парцелите, строителната линия ще бъде на 3 м навътре от съседни имоти.

Транспортният достъп до обекта ще се осъществява по съществуващите пътни артерии по плана на с. Гелеменово.

Водоснабдяването и електрозахранването на жилищните сгради ще се извърши съгласно становища на съответните експлоатационни дружества. Към разглеждания имот, предмет на плана, ще се изгради необходимата техническа инфраструктура.

По отношение на електро захранването на поземления имот, съгласно Наредба № 3 за УЕУЕЛ, категорията на обекта е III (чл. 42), а съгласно чл. 46 - електроснабдяването на потребителите от трета категория се извършва от един източник.

Основен фактор при определяне начина на захранване е инсталираната мощност на обекта, както и неговото разположение.

Определянето на изчислителните товари на обекта не е предмет на настоящия проект. Заявената от Възложителя мощност за обекта е 80.00 kW.

Съгласно предоставената Информация за разработване на ПУП № 6497/15.05.2026 г. е необходимо изграждане на площадков енергиен обект - БКТП, поради което в имота е определено петно за нов трафопост (БКТП) със застроена площ 6 m^2 и сервитут 30 m^2.

Сервитутни разстояния около трафопост тип БКТП - съгласно Наредба № 16/09.06.2004 год.(Приложение № 1 към чл.7, ал.1, т.1) са както следва:

• към стени с врати за трафокилии – 4.5 м.;

• към стени с врати за уредба СН и НН – 2.5 м.;

• към стени без обслужващи врати – 1.5 м.;

Сервитутните ивици на трафопоста за обслужване са разположени изцяло в рамките на имота, съгласно предложеното строително петно за нов БКТП.

Точка на свързване към електроразпределителната мрежа:

Нов СБ стълб, монтиран между съществуващ ЖР стълб № 66-10 и СБ стълб № 66-11, извод ВС „САРАЯ“, възлова станция, КЛ/ВЛ, п/ст „СЕПТЕМВРИЙЦИ“.

Ситуация на външното електро захранване е посочен на чертеж № 1.

Трасето на електропроводното отклонение ще бъде съгласувано с „Електроразпределение Юг“ ЕАД, община Пазарджик и заинтересованите експлоатационни дружества при изграждането му.

При последващо проектиране ще се уточнят трасетата на новата и съществуващите кабелни линии и другите инженерни съоръжения /ВиК, ГАЗ и за Електронни съобщения/.

Трасетата в регулация се определят от комисия по реда на Наредба № 8, а извън регулация с ПУП за трасета на подземни инженерни мрежи.

Полагането на кабела ще става при спазване Наредба № 3, Наредба № 8 и Наредба № 16 за сервитутите на енергийните обекти, както и техните изменения и допълнения, валидни към момента на изпълнение на проекта, както и всички правилници и наредби за този вид строително-монтажни работи.

Кабелите се полагат в изкоп върху пясъчна подложка, след което трябва да се засипе с пясъчен пласт или пресята пръст. На разстояние около 0.45 м. от дъното на изкопа да се постави предупредителна лента с надпис. Кабелът да се положи зигзагообразно с резерв от 5% за компенсация при евентуално разместване на земните пластове. Да се внимава при чупките - радиусът на огъване на кабела да не бъде по-малък от 15 пъти диаметъра му.

При преминаване на кабелното трасе под път с движение на моторни превозни средства кабелът се изтеглят в двуслойни тръби копофлекс (HDPE/LDPE).

Всички СМР, трябва да се извършат след предварително съгласуване и уточняване на място с представители на заинтересованите експлоатационни дружества за местоположенията на наличните подземни инженерни мрежи и съоръжения.

Съвместното проверяване и приемане на завършения кабелен изкоп от изпълнителя и инвеститора, непосредствено преди полагането на кабела, и съставянето на акт за скрити работи е задължително.

От „Електроразпределение Юг" ЕАД ще бъдат дадени конкретни технически указания за електрическите съоръжения, необходими за присъединяване на обекта към електроразпределителната мрежа, начина на изграждането им, собствеността, сроковете за изпълнение и други допълнителни условия съгласно Наредба № 6/09.06.2004 год. в Становище за условията и начина за присъединяване обекти на клиенти на електрическа енергия към електроразпределителната мрежа на „Електроразпределение Юг" ЕАД.

Предвижда се водоснабдяване на осем новоизградени жилищни сгради, разположени в новообразуваните имоти да бъде осъществено съгласно становище на „ВиК услуги" ЕООД – Пазарджик (изх. №17693/15.05.2026 г.).

Водоснабдяването на имотите може да се извърши от новопроектирания водопровод от ПЕФ90-210м като продължение на съществуващия водопровод от PVC ф90.

За имотите се предвиждат сградни водопроводни отклонения/СВО/, които при следващата фаза на проектиране се оразмеряват по проекта на застрояване. Предвиждат се тротоарни спирателни кранове и водомерни шахти за всеки имот, изпълнени до два метра от регулационната линия.

За отвеждане на отпадните води от имотите се предвиждат изгребни ями съобразени с количеството на отпадните води и разположени в имотите съгласно изискванията на чл.47/2 / от ЗУТ..

Проектът не засяга водоизточници, не навлиза в санитарно-охранителни зони и не предвижда използване на подземни или повърхностни води извън водопроводната система. Очакваните въздействия са минимални и временни – единствено по време на строително-монтажните работи. В експлоатационната фаза се осигурява надеждно и устойчиво водоснабдяване без отрицателно въздействие върху компонентите на околната среда.

Реализацията на проекта ще допринесе за: осигуряване на централизирано водоснабдяване на жилищните сгради; подобряване на хигиенно-битовите условия в района; предотвратяване на нерегламентирано водоползване и потенциални замърсявания; ефективно използване на съществуващата инфраструктура при спазване на екологичните норми.

Отпадъчните води (ОВ), формирани от експлоатацията на жилищните сгради, ще се отвеждат в нови водоплътни изгребни ями.

В новообразуваните осем УПИ ще се предвидят осем броя жилищни сгради за собствени нужди на възложителите и техните семейства и едно УПИ е предвидено за път – транспортен достъп до новообразуваните имоти. Ситуирането на осемте жилищни сгради ще осигурява най-благоприятни условия за обитаване, отдих и ефективното използване на наличния терен.

Ще се предвидят всички необходими основни и обслужващи помещения с квадратура, обзавеждане и оборудване, осигуряващи нормалното функциониране на жилищните сгради. Предвижданите постройки ще бъдат масивни, тип едно-двуфамилни къщи – с кухни, спални, дневни и санитарни възли.

Отпадъците от строителството при реализацията на разглеждания план за жилищно строителство ще се съхраняват временно и управляват съгласно изискванията на Закона за управление на отпадъците (ЗУО). За строителните отпадъци се предвижда третиране само от фирми, притежаващи разрешение съгласно ЗУО. Битовите отпадъци от експлоатацията ще се третират от съответната общинска фирма.

С устройственият план за имота се цели да се гарантира устойчиво развитие на района - съчетаване на обществените интереси и нужди на населението на Община Пазарджик с опазване на естествените ландшафти и природни дадености.

Проектът за ПРЗ е изготвен съгласно изискванията на Наредба № 7 и Наредба № 8 към ЗУТ.

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

Финансирането на плана предвижда действия и проекти, които ще бъдат осигурени от структурните и инвестиционни фондове на ЕС, национални и местни инвестиционни фондове, както и други източници - предимно от инвеститорите (възложителите) на плана.

ж) 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

Съгласно чл. 129, ал. 2 от ЗУТ, ПУП по чл. 128, ал. 3 се одобрява със заповед на кмета на общината в 14-дневен срок след приемането на проекта от общинския експертен съвет. Съгласно чл. 130 от ЗУТ, заповедта за одобряване на ПУП по чл. 128, ал. 3 се съобщава на заинтересуваните лица и по реда на Гражданския процесуален кодекс. В 14-дневен срок от съобщението, заинтересуваните лица могат да направят писмени възражения, предложения и искания по проекта до общинската администрация.

3. Информация за органа, отговорен за прилагането на плана/програмата

Възложителите на ПУП-Изменение на ПРЗ са отговорни за прилагане на плана.

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-Изменение на ПРЗ.

5. (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/програмата 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:

Съгласно разпоредбите на ЗУТ, чл. 103 ал. 3 с плана се определя предназначението и начин на устройство на поземления имот.

С разглеждания ПУП-Изменение на ПРЗ се цели преотреждане на територията на ПИ с идентификатори ПИ 14619.503.11 и ПИ 14619.503.9 по КККР на с. Гелеменово, местност „БАИРА“, общ. Пазарджик, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик за девет броя УПИ, от които осем броя с предназначение „за жилищно строителство“ и един „За трафопост“ в устройствена зона „Жм” и определяне на допустимите плътност и интензивност на застрояване, височина и начин на застрояване, линии на застрояване, процент на озеленени площи и т.н.

Съгласно одобрения и действащ ОУП за територията на Община Пазарджик, имотът попада в устройствена зона - Малкоетажно жилищно строителство (Жм).

Предвижда се в УПИ I-11 – 800 кв.м., УПИ II-11 – 800 кв.м., УПИ III-9 – 792 кв.м., УПИ IV-9 – 900 кв.м., УПИ V-9 – 864 кв.м., УПИ VI-9 – 865 кв.м., УПИ VII-9 – 865 кв.м., УПИ VIII-9 – 865 кв.м. да бъде построена по една едноетажна/двуетажна сграда от около 150 $м^2$.

Достъпът до проектните УПИ ще се осъществява посредством обособените пътни артерии по плана на с. Гелеменово.

Предвид местоположението, мащаба и характера на дейностите, които ще се извършват след промяна предназначението на имота, предмет на плана не се очаква да се окаже значително отрицателно въздействие върху компонентите на околната среда.

С плана ще се определят изискванията, съгласно ЗУТ за обособяване на новите УПИ и зона в одобрения и действащ ОУП на община Пазарджик. В случай, че възникне необходимост впоследствие от промяна на тези дейности, ще се проведат необходимите законови процедури предвидени съгласно съответното законодателство.

Имотът няма пряка връзка с други имоти с променено предназначение.

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:

Предвижданията на устройствения план, с който се определя общата структура и преобладаващото предназначение на територията, видът и предназначението на техническата инфраструктура, опазването на околната среда и обектите на културно-историческото наследство са задължителни при изготвянето на ПУП. Неразделна част от ПУП-Изменение на ПРЗ са правилата и нормативите за неговото прилагане, които се изработват в съответствие с ЗУТ.

Планът е за два имота от територията на община Пазарджик в землището на с. Гелеменово, м. „Баира“ и не влиза в противоречие с други местни, регионални и национални планове и програми.

По същество планът е разработен и ще се прилага в съответствие с изискванията на действащата законова нормативна уредба за устройство на територията и устройственото планиране на регионалното развитие в Република България.

ПУП-Изменение на ПРЗ е в непосредствена връзка с плановете и програмите за развитие на местно и регионално ниво и не противоречи на други планове и програми.

Няма данни за противоречие на плана с други планове и програми.

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

Подробните устройствени планове определят конкретното предназначение и начин на устройване на отделните имоти, които ще бъдат обхванати от общия устройствен план. Настоящият ПУП-Изменение на ПРЗ ще бъде неразделна част от ОУП на Община Пазарджик. Разработването му е с разрешение на Кмета на Община Пазарджик в съответствие с изискванията на Закона за устройство на територията.

Съгласно изискванията на чл. 46, ал. 2 от Наредба № 8/14.07.2001 г. за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове, Планът за регулация и застрояване е задължителен за територии с неурегулирани поземлени имоти и за територии с неприложена първа регулация, включени в строителните граници по предходен устройствен план. Настоящият ПУП-Изменение на ПРЗ е 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 схеми и планове.

Основна цел на плана е да се осигурят оптимални устройствени условия за развитие на територията, предназначена за обособяване на обект за жилищно строителство в жилищна зона, в съответствие с принципите на устойчивост и природосъобразност. В този смисъл настоящия ПУП е в непосредствена връзка с плановете и програмите за развитие на местно, регионално и национално ниво.

С изготвянето на ПУП се конкретизират устройството и застрояването на териториите на населените места и землищата им, както на селищните образувания. Предвижданията на ПУП са задължителни за инвестиционното проектиране. В тази връзка изработването на ПУП-Изменение на ПРЗ е неразделна част от ОУП в съответствие с изискванията на ЗУТ и разрешение за проектиране на Кмета на Община Пазарджик.

Съгласно изискванията на чл. 46, ал. 2 от Наредба № 8/14.07.2001 г. за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове, ПРЗ е задължителен за територии с неурегулирани поземлени имоти и за територии с неприложена първа регулация, включени в строителните граници по предходен устройствен план.

ПУП-Изменение на ПРЗ се разработват 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 схеми и планове.

При изготвянето на ПУП-Изменение на ПРЗ е изцяло застъпен принципа за устойчиво развитие.

г) екологични проблеми от значение за плана/програмата:

Районът на и около имота, предмет на ПУП-Изменение на 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 и условията в издадените разрешителни не се очаква реализацията на дейностите, предмет на разглеждания план да доведе до замърсяване или дискомфорт на компонентите на околната среда.

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

Реализирането на ПУП-Изменение на ПРЗ ще се извърши в съответствие със законодателството в областта на околната среда. Устройството на терена и териториалното развитие на урбанизираните територии е основание за съвместяване с изискванията на действащата нормативна уредба в областта на екологията.

е) наличие на алтернативи:

Алтернативи за местоположение и площ не са разглеждани поради факта, че се очаква да бъдат реализирани в конкретен имот, със съответното местоположение и площ. Други варианти не са разглеждани поради финансови, административни причини и пречки за урегулиране на имота. Местоположението на ПИ е много благоприятно, има изградена техническа инфраструктура. Площадката не попада в санитарно-охранителна зона на водоизточник. Не се очаква трансгранично въздействие.

I–ви вариант на предложението – Проектът ПУП-Изменение на ПРЗ е с цел отреждане на територията на ПИ с идентификатори 14619.503.11 и ПИ 14619.503.9, начин на трайно ползване (НТП) – За друг вид застрояване, местност „Баира", по КККР на с. Гелеменово, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик за „Жилищо строителство".

II–ри вариант на предложението - Тази алтернатива представлява реализация на част от инвестиционното намерение. За ефективната и икономически целесъобразна

реализация на процедурата за промяна предназначението на земята е нужно реализацията на предвиждания план.

III–ти вариант на предложението - Това е възможността да не се осъществява дейността предвидена с ПУП-Изменение на ПРЗ. При „нулева алтернатива" съществуващото състояние на разглежданата територия се запазва, без да се реализира инвестиционното намерение.

Инвеститорите (възложителите) имат конкретни инвестиционни цели за реализация на плана при осъществяването да наложи законно, регулирано обособяване на новите структурни единици, съгласно ЗУТ, гарантиращи опазване на екологичното състояние на околната среда.

От анализа на разгледаните алтернативи, като най-удачен се определя I-ви вариант, поради следните предимства:

- по-малко капиталовложения;
- по-добро разположение от гледна точка на здравна защита;
- по-добри възможности за социално-икономическото развитие на общината.

Изборът на алтернатива е съобразен с основната цел на разработваните планове, а именно да предложи адекватен и съвременен пространствен модел за развитие на територията. Това е най-добрата алтернатива за осигуряване на условия, гарантиращи ненарушаване на екологичната обстановка в района на имота. При условията на ясни планировка, проектиране и реализация на плана, положителните резултати от управлението и контрола на предвижданите дейности са реални.

2. Обосновка на конкретната необходимост от изготвянето на плана/програмата:

Реализирането на настоящия ПУП-Изменение на ПРЗ е с цел за отреждане на ПИ за «Жилищо строителство». Целта на инвестицията е изграждане и експлоатация на сграден фонд за жилищни дейности, използвайки отличните качества на средата.

Необходимостта от изготвянето и прилагането на плана е във връзка с предвиденото бъдещо ползване на имота от възложителите.

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

Действащият ОУП на община Пазарджик е съгласуван със Становище по екологична оценка № 2-1/2016 г. и последващите Изменения са съгласувани със съответните Решения на Директора на РИОСВ Пазарджик.

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*". Изготвянето на ПУП-Изменение на ПРЗ, целящ обособяване на нови структурни единици и отреждане на горе цитираните имоти ще имат връзка с одобрения и действащ вече ОУП на гр. Пазарджик, в който ще бъдат включени.

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

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

ПИ, който ще бъде предмет на новите УПИ в настоящия момент е с трайно предназначение на територията „Земеделска" и начин на трайно ползване „Нива". Имотът е се намира в непосредствена близост до регулацията и се обслужва от прилежащата улица. С реализирането на плана за ПУП-Изменение на ПРЗ се предвижда преотреждане на ПИ в урбанизирана територия. Устройствената зона на разглежданата територия е преобладаващо малкоетажно жилищно застрояване – „Жм" и в рамките на новата строителна граница на населеното място.

Местоположението на имота е съобразено с дейностите, които ще се развиват на територията 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 най-силно изразено на етапа на строителните дейности.

Очакваното въздействие ще е обратимо с продължителност само до реализация на обектите.

При експлоатацията не се очакват негативни въздействия при спазване изискванията на екологичното законодателство.

б) кумулативните въздействия:

Не се очакват кумулативни въздействия от реализацията на плана.

в) трансграничното въздействие:

Предвид местоположението на територията, предмет на ПУП-Изменение на ПРЗ и характера на дейностите, предвиждани в новите УПИ, не се очакват 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 обектите (жилищни сгради и път за транспортен достъп) в новите УПИ, предмет на ПУП-Изменение на ПРЗ няма вероятност да доведат до риск за здравето на хората или 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 от ЗООС:

В местността „Баира", по КККР на с. Гелеменово, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик няма съществуващи предприятия с нисък или висок рисков потенциал.

С проекта за ПУП-Изменение на ПРЗ не са идентифицирани и не се предвиждат предприятия/съоръжения с нисък и висок рисков потенциал, за които съществува риск от аварии.

Предвид характера на дейностите – обитаване на осем жилищни сгради, които се предвиждат да се развиват в новите структурни единици и мащаба им, не се очаква възникване на големи аварии, както от съществуващи в района, така и от предстоящите за изграждане обекти.

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

Пространствения обхват на плана обхваща част от землището на с. Гелеменово, общ. Пазарджик, м. „Баира“ с минимален брой на засегнатото население поради факта, че в района няма много изградени жилищни сгради. Намиращи се в близост обекти и площи основно са отредени за „производство, търговия и услуги“ и не са за „жилищно строителство“.

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

Засегнатата територия, предмет на ПУП-Изменение на ПРЗ не представлява територия с висока консервационна стойност, както от природен, така и от културно-исторически аспект.

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

Засегнатата от плана територия представлява земя с трайно предназначение на територията „Урбанизирана” и начин на трайно ползване „За друг вид застрояване“ и няма статут на защитена по смисъла на националното законодателство.

Не се засягат територии от Националната екологична мрежа – част от общоевропейската екологична мрежа НАТУРА 2000.

Инфраструктура: Реализацията на дейностите, предвидени в имота от новите структурни единици не третират нови трасета за пътен достъп. Достъпът до имота ще се осъществява посредством съществуващата пътна инфраструктура по плана на с. Гелеменово.

Новообразуваните УПИ ще бъдат електрозахранени от съществуващата ел.мрежа и водоснабдени от съществуващата В и К мрежи в района, въз основа на становища от съответните експлоатационни дружества.

ОЧАКВАНИ ВЪЗДЕЙСТВИЯ ВЪРХУ КОМПОНЕНТИТЕ НА ОКОЛНАТА СРЕДА:

Настоящият ПУП-Изменение на ПРЗ третира преотреждане на ПИ с идентификатори 14619.503.11 и ПИ 14619.503.9, начин на трайно ползване (НТП) – Земеделска, местност „Баира“, по КККР на с. Гелеменово, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик с площи от 1600 $м^2$ и 5188 $м^2$ в урбанизиран терен - жилищна зона „Жм”. За цялата площ на имота ще се образуват нови девет броя УПИ, със съответно осем броя жилищни сгради и трафопост за тях.

- **АТМОСФЕРЕН ВЪЗДУХ**

Определящи за състоянието на атмосферния въздух над гр. Пазарджик, общ. Пазарджик са емитирането на замърсяващи вещества от местни източници, както и разположението спрямо регионалните емитери на замърсители в региона. Характерът на

дейностите – обитаване на жилищните сгради, предвидени в новите структурни единици, предмет на ПУП-Изменение на ПРЗ не предполага отделяне на вещества, водещи да изменение качеството на атмосферния въздух. Местните източници на замърсяване на атмосферния въздух са малки емитери с непосредствено въздействие. Сред тях е битовото отопление (сезонен фактор) и автотранспорта. Автотранспортът представлява непрекъснато действащ източник, основно на ФПЧ10. Неговата интензивност е пропорционална на автомобилния трафик и следва неговите изменения – сезонни и денонощни. Най-значимо е въздействието на автотранспорта през летния активен туристически сезон.

Предвижданите дейности – обитаване на жилищните сгради са от нисък санитарен клас, характеризиращи се с минимално въздействие върху околната среда.

Изграждането на обектите няма да промени фоновите съдържания на прах и вредни вещества в атмосферния въздух на района. Слабо въздействие върху този компонент, свързано с евентуално запрашаване на въздуха се очаква само по време на строителството, което ще бъде краткотрайно и временно и в рамките на допустимите норми. За предотвратяване на негативното влияние върху повишаване нивото на прах в атмосферния въздух по време на строителството ще се предвиди:

✓ Оросяване на пътищата по време на строителството.

✓ Ограничаване на прахоотделянето при строителните работи, при транспортиране на материалите и санитарно хигиенните изисквания за безопасна работа.

Очаква се по време на строителството да се повиши слабо шумовото въздействие от работещата техника през деня, което ще бъде временно и краткотрайно.

- **ВОДИ**

Характерът на дейносттите от реализацията на плана не води до замърсяване на подземните води, както и до промяна на техния режим. Не се очаква отрицателно въздействие върху режима на подземните води и общото състояние на водните екосистеми вследствие строителството и експлоатацията на жилищните сгради. Водоснабдяването ще се извършва от съществуващата В и К мрежа. Предвижда се изграждане на локални водоплътни изгребни ями.

- **ПОЧВА И ЗЕМНИ НЕДРА**

Не се очаква предвижданите дейности да окажат отрицателно въздействие върху качествата на почвата и земните недра. За предотвратяване на евентуалните негативни влияния ще се изготвят на проекти за рекултивация и оползотворяване на излишните земни маси, съгласно нормативните изисквания.

- **ЛАНДШАФТ**

При реализацията на обектите, предмет на плана не се очакват промени във функционирането на ландшафта в района. Експлоатацията на обектите ще има положително въздействие, повлияно от разумната човешка намеса, съобразено с природните дадености на околността.

- **ПРИРОДНИ ОБЕКТИ, МИНЕРАЛНО РАЗНООБРАЗИЕ, БИОЛОГИЧНО РАЗНООБРАЗИЕ И НЕГОВИТЕ ЕЛЕМЕНТИ**

При прилагане на ПУП-Изменение на ПРЗ не се засяга компонента минерално разнообразие. Имотът, за който се предвижда обособяването на новите девет УПИ, наличните природните обекти и биологичното разнообразие са подробно разгледани в одобрения от РИОСВ ДОВОС за ОУП на гр. Пазарджик.

- **ОТПАДЪЦИ, КОИТО СЕ ОЧАКВА ДА СЕ ГЕНЕРИРАТ**

От бъдещите дейности се очаква образуването на:

- Строителни отпадъци – предимно неопасни, ще се съхраняват временно на строителната площадка, в границите на имотите и ще се извозват само от фирми, притежаващи разрешение съгласно ЗУО за дейности със строителни отпадъци.

- Земни маси от изкопни работи – неопасни. Ще се употребят за обратно засипване, за изпълнение на вертикалната планировка и за озеленяването на обектите. Неизползваните земни маси ще се третират съобразно технологичната схема на Общинската програма за управление на отпадъците – за рекултивация на депа и др.

- При експлотацията на обектите ще се формират основно битови отпадъци. За битовите отпадъци ще бъдат осигурени необходимите съдове – контейнери и кошчета за отпадъци. За отпадъците ще се предвиди разделно събиране по видове: стъкло, хартия и пластмаси в контейнери за смет на площадката. Битовите отпадъци ще се транспортират от съответната фирма по чистотата на общинското сметище.

При извършване на дейности свързани с управлението на отпадъците, за които се изисква специален режим, ще бъде уведомен съответния компетентен орган и ще се проведат необходимите процедури съгласно Закона за управление на отпадъците.

По време на експлоатацията ще се планират мероприятия, гарантиращи събиране и временно съхранение на отпадъците съгласно изискванията на нормативната уредба по околна среда. Отпадъците ще бъдат предавани въз основа на сключен писмен договор, на лица притежаващи разрешение съгласно ЗУО. Копие от договорите да бъдат представени в РИОСВ в срок до един месец след сключването им.

Реализацията на плана не предвижда дейности, които да замърсяват или да доведат до дискомфорт на компонентите на околната среда.

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 документацията са приложени:

- Скица на ПИ – 2 бр.;
- ПУП-Изменение на ПРЗ - 1 бр.;
- Решение на Общински съвет – Пазарджик № 64 от 26.02.2026 г. - 1 бр.
- Становище на ЕР ЮГ ЕВН група – КЕЦ Пазарджик, изх. № 6497/15.05.2026 г. – 1 бр.
- Становище на „Водоснабдяване и канализационни услуги" ЕООД, Пазарджик, изх. № 17693/15.05.2026 г.;
- Схема на трасета за изграждане на водопровод за водоснабдяване към ПУП-1 бр.
- Схема на трасета за изграждане на електропровод за електроснабдяване към ПУП-1 бр

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, предмет на плана ще бъдат спазени на всички законови изисквания с цел свеждане до минимум вероятните негативни въздействия върху компонентите на околната среда, 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.
- Ще се осигури необходимото озеленяване на незастроената част от територията.
- Заустването на отпадъчните води ще се осъществява съгласно изискванията на ЗВ, ще се проектират и изградят необходимите съоръжения.
- Ще се осъществява контрол по спазване на емисиите, отделяни в околната среда.

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 ще се предвидят 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 обектите, оформяне на тревни площи, залесяване с подходящи дървесни и храстови видове.
- Ще се определи подходящо място за разделно сортиране на отпадъците по видове.

7. Информация за платена такса и дата на заплащане.

II. 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.

С УВАЖЕНИЕ,
/ ВЪЗЛОЖИТЕЛ/

X

Любомир Тодоров
Собственик