РЕШЕНИЕ № ПК-16-ЕО/2026 г.

за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка

На основание чл. 85, ал. 4 и ал. 5 от *Закона за опазване на околната среда* (ЗООС), чл. 14, ал. 2 от *Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка* (Наредбата за ЕО), чл. 31, ал. 4 и ал. 6 от *Закона за биологичното разнообразие* (ЗБР) и чл. 37, ал. 3 и ал. 4 във връзка с чл. 2, ал. 1, т. 1 от *Наредбата за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на планове, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените зони* (Наредбата за ОС), по представената писмена документация от възложителя, искане по образец съгласно Приложение № 4 към чл. 8а, ал. 1 с приложена информация по чл. 8а, ал. 2 от *Наредбата за ЕО* и получено становище от РЗИ – Пазарджик

Р Е Ш И Х

да не се извършва екологична оценка на „Подробен устройствен план – Изменение на План за регулация и застрояване (ПУП-ИПРЗ) за УПИ I-5, „За хотел, търговия и услуги“, съставляващ ПИ с идентификатор 14619.150.5 и присъединяване към него на ПИ с идентификатори: 14619.150.6, 14619.150.427, 14619.153.686, 14619.150.512 и части от ПИ с идентификатори: 14619.140.687, 14619.140.237 и 14619.150.495, м. Далъка по КККР на с. Гелеменово, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик“, при прилагането на който няма вероятност да се окаже значително отрицателно въздействие върху околната среда и човешкото здраве

с възложител: „Р И Ф 2003” ЕООД **ЕИК 131072550**

със седалище: общ. Пазарджик, 4444 с. Гелеменово, м. Далъка,

АМ „Тракия“ при км 89 дясно, хотел „Виа Тракия“, партер

Характеристика на плана:

Представеният Подробен устройствен план – Изменение на План за регулация и застрояване (ПУП-ИПРЗ) е с обхват УПИ I-5, „За хотел, търговия и услуги“, съставляващ ПИ с идентификатор 14619.150.5 и предвижда присъединяване към него на ПИ с идентификатори: 14619.150.6, 14619.150.427, 14619.153.686, 14619.150.512, и части от ПИ с идентификатори: 14619.140.687, 14619.140.237 и 14619.150.495, м. Далъка по КККР на с. Гелеменово, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик. Съгласно данни на Кадастрално-административната информационна система на Агенцията по геодезия, картография и кадастър:

- ПИ с идентификатор 14619.150.5 е урбанизирана територия, с начин на трайно ползване (НТП) - За друг вид производствен, складов обект, площ 11069 м^2 (УПИ I-5, „За хотел, търговия и услуги“);
- ПИ с идентификатор 14619.150.6 е земеделска територия, с НТП – Нива, с площ 4785 м^2;

гр. Пазарджик, ул. „Генерал Гурко” № 3, ет. 4
Тел: (+359) 34 401917, Факс: (+359) 34 445585, e-mail: riewpz@riewpz.org, web: https://www.riewpz.org

- ПИ с идентификатор 14619.150.427 е територия, заета от води и водни обекти, НТП Напоителен канал, площ 443 м^2;
- ПИ с идентификатор 14619.153.686 е земеделска територия, НТП Друг вид поземлен имот без определено стопанско предназначение, площ 518 м^2;
- ПИ с идентификатор 14619.150.512 е земеделска територия, НТП За селскостопански, горски, ведомствен път, площ 360 м^2;
- ПИ с нов проектен идентификатор 14619.140.6, с площ 932 м^2, част от ПИ с идентификатор 14619.140.687 земеделска територия, НТП Друг вид поземлен имот без определено стопанско предназначение, площ 7667 м^2;
- ПИ с нов проектен идентификатор 14619.140.7, с площ 214 м^2, част от ПИ с идентификатор 14619.140.237, територия, заета от води и водни обекти, НТП Напоителен канал, площ 9711 м^2;
- ПИ с нов проектен идентификатор 14619.150.8, с площ 592 м^2, част от ПИ с идентификатор 14619.150.495, земеделска територия, НТП За селскостопански, горски, ведомствен път, площ 2062 м^2.

С решение № 208/25.06.2026 г. на Общински съвет – Пазарджик, на основание чл. 134, ал. 2, т. 2 и т. 6 и чл. 109, ал. 1, т. 1 от ЗУТ във връзка с чл. 67А, ал. 1 от ППЗОЗЗ и чл. 15, ал. 5 от ЗУТ, се:

1. Одобрява заданието по чл. 125 от ЗУТ за изработване на проект, за ПУП-План за регулация и План за застрояване относно УПИ I-5, „За хотел търговия и услуги“, м. Далъка по КККР на с. Гелеменово, с оглед присъединяване към него на поземлени имоти с идентификатори: 14619.150.6, 14619.150.427, 14619.153.686, 14619.150.512 и на части от ПИ с идентификатори: 14619.140.687, 14619.140.237 и 14619.150.495 по КККР на същото землище.
2. Разрешава изработване на проект на ПУП по внесено предложение.
3. Възлага на кмета на Община Пазарджик да извърши необходимото във връзка с провеждане на процедура по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ и ЗКИР.

Съгласно писма, изх. № 2091/04.05.2026 г. и № 2094/04.05.2026 г., на „Напоителни системи“ ЕАД, клон Тополница, имотите с идентификатори: 14619.140.237 и 14619.150.427 не са тяхна собственост и не са част от хидромелиоративната мрежа на НС Пазарджик Клон „Тополница“, поради несъществуващо водохващане.

Основната цел на ПУП-ИПРЗ е промяна на устройството и застрояването на урбанизираната територия ПИ 14619.150.5, чрез провеждане на процедура по чл. 67а, ал. 1 от Правилника за прилагане на закона за опазване на земеделските земи (ППЗОЗЗ) с добавяне на допълнителни площи - ПИ 14619.150.6; отстраняване на несъответствията между действителните начин на трайно ползване на имотите пред лицето на площадката и фактическата обстановка в обхвата на проекта; актуално отразяване в КККР по имотни граници на имотите, представляващи УПИ и прилежащата им инфраструктура; регистрация на актуален начин на трайно ползване (НТП) на имотите затрудняващи обслужването на имота.

С ПУП-Плана за регулация се предвижда обособяване на нов УПИ I-5,6,427,495,512,237,687,686, „За хотел, търговия и услуги“, образуван за сметка на имоти с идентификатори: 14619.150.5, 14619.150.6, 14619.150.427, 14619.153.686, 14619.150.512 и на части от ПИ с идентификатори: 14619.140.687, 14619.140.237 и 14619.150.495, в м. Далъка по КККР на с. Гелеменово, общ. Пазарджик. Западната регулационна граница на новообразувания имот се поставя в съответствие със западната граница на имот с идентификатор 146.19.150.5.

С ПУП-Плана за застрояване за новообособения УПИ I-5,6,427,495,512,237,687,686 „За хотел, търговия и услуги“ се предвижда свободно стоящо застрояване, като северните и западните ограничителни линии на застрояване се разполагат на регулационните граници при показатели за устройствена зона Смф (Смесена многофункционална) – височина до 15 м, плътност на застрояване до 80%, озеленена площ до 20% и коефициент за интензивност до 2.5.

гр. Пазарджик, ул. „Генерал Гурко“ № 3, ет. 4
Тел: (+359) 34 401917, Факс: (+359) 34 445585, e-mail: riewpz@riewpz.org, web: https://www.riewpz.org

С добавянето на допълнителните площи се предвижда разширено застрояване в ПИ 14619.150.5, бъдещо застрояване в ПИ 14619.150.6, отстраняване на несъответствието между регистрация на площи в КККР и реално съществуващи на терен застроени, неотразени в кадастралната карта площи (имоти, служещи като прилежаща инфраструктура, а в действителност отразени като земеделски).

Към момента в урбанизирания ПИ 14619.150.5 има реализиран търговски обект със складова база и хотел, с изпълнена застроена площ - 3735 м^2, представляваща едноетажна сграда, панелна конструкция в „Пе“- образна форма. Хотелът е четириетажна сграда, намираща се пред лицето на поземлен имот с идентификатор 14619.150.5 в землището на с. Гелеменово, общ. Пазарджик, на която няма да има промяна в застроената площ, само незначително преустройство. На съществуващата търговска сграда, в която се извършват магазинна, складова, офисна и административна дейност, е предвидено допълнително застрояване/разширение с площ - 3200 м^2, за извършване на същите дейности. В имота ще се обособят места за временно паркиране на леки автомобили на клиенти на търговския обект.

В новообособения имот (частта на ПИ с идентификатор ПИ 14619.150.6 по КККР на с. Гелеменово) се предвижда изграждане на нова сграда, която ще бъде със същите функции, както съществуващата т.е. търговска, складова и административна функция, с максимална площ 2500 м^2, алеи и асфалтирани подходи към асфалтовия път, който път извежда на републикански път II-37 Панагюрище-Пазарджик.

Транспортното обслужване на обекта ще се осъществява от дясно отклонение на републикански път II-37 Панагюрище-Пазарджик-Доспат, към асфалтов път - ПИ с идентификатор 65437.55.50, след което преминава последователно през ПИ 14619.153.685 и ПИ14619.153.684, които се явяват продължение на асфалтовия път.

Водоснабдяването и електрозахранването се осъществява от вече изградената техническа инфраструктура за ПИ 14619.150.5.

В имота има изграден собствен трафопост, който може да осигури електрозахранването и на допълнителните нови сгради.

До имота има изградено водопроводно отклонение, с дължина 456 м, изпълнено извън регулацията на с. Гелеменово, което преминава последователно през общински имоти, пресича АМ „Тракия“ при км 89+297, преминава по долната източна страна на пешеходния подлез и излиза пред лицето на ПИ 14619.150.5. Захранването с водни количества, на допълнително изградената площ, ще бъде осигурено от същия водопровод.
Съществуващият обект разполага с изградена пречиствателна станция, с дебит 18 м^3/ден. Формираните отпадъчни води ще се отвеждат в съществуващата в района канализационна мрежа.

ПУП-ИПРЗ попада в обхвата на чл. 31 на Закона за биологичното разнообразие (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. ДВ. бр. 96 от 11 Ноември 2025 г.).

Имотите, предмет на ПУП-ИПРЗ, не попадат в границите на защитени територии по смисъла на чл. 5 от Закона за защитените територии.

Имотите, предмет на ПУП-ИПРЗ, не попадат в границите на защитени зони от националната екологична мрежа „Натура 2000“ по смисъла на Закона за биологичното разнообразие. Най-близко разположената защитена зона е BG0002069 „Рибарници Звъничево“, от която имотите предмет на ПУП-ИПРЗ отстоят на повече от 3,49 км.

ПУП-ИПРЗ попада в обхвата на чл. 2, ал. 2, т. 1 на *Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми* (Наредбата за ЕО) и следва да бъде предмет на **процедура по преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка (ЕО)**. Проектът за ПУП-ИПРЗ следва да се одобри от кмета на Община Пазарджик, предвид което и съгласно чл. 4, т. 2 от *Наредбата за ЕО* **компетентен орган за**

гр. Пазарджик, ул. „Генерал Гурко“ № 3, ет. 4
Тел: (+359) 34 401917, Факс: (+359) 34 445585, e-mail: riewpz@riewpz.org, web: https://www.riewpz.org

процедурата по ЕО е директорът на РИОСВ-Пазарджик.

МОТИВИ:

1. Предвижданията на ПУП-ИПРЗ са съобразени и не влизат в противоречие с други планове и програми на национално, регионално и местно ниво.
2. Алтернативи за местоположение не са разглеждани, предвид собствеността на имота, неговото местоположение и налична инфраструктура в района.
3. С ПУП-ИПРЗ се присъединява площ от 7844 м^2 към УПИ I-5, „За хотел търговия и услуги“, с площ 11069 м^2, при което се образува УПИ I-5,6,427,495,512,237,687,686 „За хотел, търговия и услуги“, с обща площ 18913 м^2. За тази територия не са установени екологични проблеми, върху които прилагането на предвижданията на плана би оказало допълнително негативно влияние.
4. С ПУП-ИПРЗ не се засяга ценна и уязвима територия, възникнала вследствие на особени естествени характеристики. Частичното изменение няма да доведе до въздействие върху района или ландшафти, които имат признат национален или международен статут за защита.
5. Местоположението, характерът, мащабността и експлоатационните условия на предвидената с ПУП-ИПРЗ територия, не предполагат възникване на кумулативен ефект по отношение на околната среда.
6. Не се очаква възникване на големи аварии, както от съществуващите обекти в имота, така и от произтичащите дейности, от настоящия ПУП-ИПРЗ.
7. Формираните отпадъчни води от дейностите, предвиждани с настоящия ПУП-ИПРЗ, ще се отвеждат към съществуващата пречиствателна станция.
8. С ПУП-ИПРЗ се предвижда към УПИ I-5, „За хотел, търговия и услуги“ да се извърши присъединяване на поземлени имоти (на ПИ с идентификатори: 14619.150.6, 14619.150.427, 14619.153.686, 14619.150.512 и части от ПИ с идентификатори: 14619.140.687, 14619.140.237 и 14619.150.495) и образуване на УПИ I-5,6,427,495,512,237,687,686 „За хотел, търговия и услуги“, м. Далъка по КККР на с. Гелеменово, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик. Отреждането на новия УПИ се запазва, реализирането на дейностите произтичащи от ПУП-ИПРЗ, не предполага отделяне на вещества (замърсители), водещи да изменение качеството на атмосферния въздух в района.
9. По време на строителството въздействието върху атмосферния въздух, както и шумовото натоварване в района, ще бъде краткотрайно и временно и не следва да доведе до отрицателни последици за здравето на хората и околната среда.
10. В изпълнение на чл. 37, ал. 3 и ал. 4 от Наредбата за ОС, на ПУП-ИПРЗ е извършена преценка за вероятната степен на отрицателно въздействие по критериите на чл. 16 от Наредбата за ОС, при което е установено, че ПУП-ИПРЗ няма вероятност да окаже значително отрицателно въздействие върху защитени зони от мрежата „Натура 2000“, поради следните мотиви:

10.1. ПУП-ИПРЗ ще се реализира извън границите на защитени зони от Националната екологичната мрежа „Натура 2000“, поради което няма вероятност от пряко или косвено унищожаване/увреждане на природни местообитания, видове и техните местообитания, предмет на опазване в защитени зони.

10.2. Предвид отдалечеността от елементите на Националната екологична мрежа „Натура 2000“, не се очаква нарушаване на благоприятния природозащитен статус на природните местообитания и видовете, предмет на опазване в защитените зони.

10.3. Реализацията на ПУП-ИПРЗ не предполага да се създаде трайна и непреодолима

гр. Пазарджик, ул. „Генерал Гурко“ № 3, ет. 4
Тел: (+359) 34 401917, Факс: (+359) 34 445585, e-mail: riewpz@riewpz.org, web: https://www.riewpz.org

преграда, която да фрагментира миграционни пътища на видове, предмет на опазване в защитени зони от мрежата „Натура 2000“, както и не се очаква отрицателно въздействие върху непрекъснатостта на местообитанията в защитените зони и увеличаване степента на фрагментация, спрямо първоначалното състояние, вкл. прекъсване на биокоридорни връзки, с което да се наруши кохерентността на мрежата „Натура 2000“.

10.4. Предвид характера и местоположението на ПУП-ИПРЗ, при реализацията му не се очакват негативни въздействия, като дълготрайно и значително по степен безпокойство или прогонване на видове, предмет на опазване, вкл. генериране на шум, емисии и отпадъци във вид и количества, които да окажат значително отрицателно въздействие върху природни местообитания, популации и местообитания на видове, предмет на опазване в защитени зони от мрежата „Натура 2000.

10.5. Липсват данни, които да дават основание, че реализацията на ПУП-ИПРЗ, ще доведе за унищожаване и/или увреждане в значителна степен на местообитания за размножаване, хранене, укритие и/или миграция на видове, предмет на опазване в защитени зони от мрежата „Натура 2000“.

10.6. Не се очаква реализацията на ПУП-ИПРЗ да доведе до кумулативно въздействие със значителен отрицателен ефект върху природните местообитания, популациите и местообитанията на видове предмет на опазване в защитени зони, спрямо одобрените до момента други планове, програми, проекти и инвестиционни предложения.

11. Съгласно становище на РЗИ-Пазарджик, с вх. № ПД-02-106-6/08.10.2026 г., не е необходимо да се извършва екологична оценка на „Подробен устройствен план – Изменение на План за регулация и застрояване (ПУП-ИПРЗ) за УПИ I-5, „За хотел, търговия и услуги“, съставляващ ПИ с идентификатор 14619.150.5 и присъединяване на ПИ с идентификатори: 14619.150.6, 14619.150.427, 14619.153.686, 14619.150.512 и части от ПИ с идентификатори: 14619.140.687, 14619.140.237 и 14619.150.495 към него, м. Далъка по КККР на с. Гелеменово, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик.

12. Осъществяването на предвижданията на ПУП-ИПРЗ не е свързано с трансгранично въздействие върху околната среда.

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

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

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

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

X

инж. Сърма Атанасова 06.11.2026
Директор на РИОСВ - Пазарджик

гр. Пазарджик, ул. „Генерал Гурко” № 3, ет. 4
Тел: (+359) 34 401917, Факс: (+359) 34 445585, e-mail: riewpz@riewpz.org, web: https://www.riewpz.org