

Приложение № 4 към чл. 8а, ал. 1 от Наредбата за ЕО
РЕГИОНАЛНА ИНСПЕКЦИЯ ПО ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ

(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 Ангел Тодоров
(име, фирма, длъжност)

УВАЖАЕМИ Г-Н ДИРЕКТОР,

Моля да ми бъде издадено решение за преценяване на необходимостта от екологична оценка на Проект за Подробен Устройствен план- План за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) за промяна презначението на земеделски земи за ПИ с идентификатори 44879.126.1, 44879.126.2, 44879.126.3, 44879.126.4 и 44879.126.5 „ До селото“ , по КККР НА с. Ляхово, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик, с цел „жилищно строителство“

(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 АНГЕЛ ТОДОРОВ

Пълен пощенски адрес:

Тел./факс/ел. поща (е-тай):

Лице за връзка: Цветелина Узунова - Управител

Пълен пощенски адрес:

Тел./факс/ел. поща

(е-тай): тел. :

2. Обща информация за предложения плана

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

Проект за Подробен Устройствен план- План за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) за промяна презначението на земеделски земи за ПИ с идентификатори 44879.126.1, 44879.126.2, 44879.126.3, 44879.126.4 и 44879.126.5 „До селото“ , по КККР НА с. Ляхово, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик, с цел „жилищно строителство“ Проектът за ПУП-Разрешение за изработване на ПУП- ПРЗ в поземлени имоти идентификатори 44879.1, 44879.126.1, 44879.126.3, 44879.126.4 и 44879.126.5 , находящи се в местност „ До селото“ по КККР НА с. Ляхово, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик, е изготвен в съответствие със Решение № 95 от 30 април на Общински съвет -Пазарджик.

Предложението на Кмета на община Пазарджик, на основание чл. 21, ал. 1, т.11 във връзка с ал. 2 ЗМСМА, чл. 109, ал. 1, т.1, чл.124а, ал.1 , ал.5 и чл.124б, ал.1 от ЗУТ и чл. 17а, ал. 3 от ЗОЗЗ е одобрено заданието за изработване на ПУП- ПРЗ в поземлени имоти идентификатори 44879.126.1, 44879.126.2, 44879.126.3, 44879.126.4 и 44879.126.5 , находящи се в местност „ До селото“ по КККР НА с. Ляхово, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик, с цел „жилищно строителство“

С представения ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатори 44879.126.1, 44879.126.2, 44879.126.3, 44879.126.4 и 44879.126.5, м. До селото, по КККР на с. Ляхово, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик се предвижда промяна предназначението на земеделска земя в режим на застрояване.

С решение № 95/30.04.2025 г. на Общински съвет – Пазарджик се одобрява заданието и се разрешава изработване на ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатори 44879.126.1, 44879.126.2, 44879.126.3, 44879.126.4 и 44879.126.5, м. До селото, по КККР на с. Ляхово, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик.

Обхватът на ПУП-ПРЗ включва имоти в м. До селото, по КККР на с. Ляхово, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик, както следва:

- ПИ с идентификатор 44879.126.1, представляващ земеделска територия, с начин на трайно ползване - Нива и с площ от 1317 м² ;
- ПИ с идентификатор 44879.126.2, представляващ земеделска територия, с начин на трайно ползване - Нива и с площ от 315 м² ;
- ПИ с идентификатор 44879.126.3, представляващ земеделска територия, с начин на трайно ползване - Нива и с площ от 5215 м² ;
- ПИ с идентификатор 44879.126.4, представляващ земеделска територия, с начин на трайно ползване - Нива и с площ от 4626 м² ;

- ПИ с идентификатор 44879.126.5, представляващ земеделска територия, с начин на трайно ползване
- Нива и с площ от 169 м².

С плана за регулация се предвижда за сметка на петте ПИ с идентификатори 44879.126.1, 44879.126.2, 44879.126.3, 44879.126.4 и 44879.126.5 да се обособят 15(петнадесет) нови урегулирани имоти, от които 14(четирнадесет) с отреждане „за жилищно строителство“ и 1 (един) с отреждане „За транспортен достъп), както следва:

- УПИ II-ЖС, с площ от 513,50 м² ;
- УПИ III-ЖС, с площ от 510 м² ;
- УПИ IV-ЖС, с площ от 510 м² ;
- УПИ V-ЖС, с площ от 510 м² ;
- УПИ VI-ЖС, с площ от 502 м² ;
- УПИ VII- За транспортен достъп, с площ от 1015 м² ;
- УПИ VIII-ЖС, с площ от 1137 м² ;
- УПИ IX-ЖС, с площ от 1155 м² ;
- УПИ X-ЖС, с площ от 1072 м² ;
- УПИ XI-ЖС, с площ от 995 м² ;
- УПИ XII-ЖС, с площ от 674 м² ;
- УПИ XIII-ЖС, с площ от 514 м² ;
- УПИ XIV -ЖС, с площ от 518 м² ;
- УПИ XV -ЖС, с площ от 540 м² ;
- УПИ XVI -ЖС, с площ от 527 м².

Уличнорегулационните линии по границите с ПИ с идентификатор 44879.126.18, се проектират на около 4,00 м навътре в имотите, така че части от тях ще се резервират за разширение на обслужващия път, разположен от север.

С плана за застрояване, за новообразуваните урегулирани поземлени имоти с начин на застрояване на четирнадесетте УПИ за жилищно строителство е свободностоящо, с параметри за устройствена зона „Жилищна с малка височина“, съгласно Наредба№7/22.12.2003г. на МРРБ.

Обслужването на новообособените УПИ за жилищно строителство ще се осъществява от ПИ с 44879.126.18 с НТП- селскостопански, горски , ведомствен път, свързан от изток с ПИ 44879.61.22 с НТП-местен път и от проектирания УПИ VII- за транспортен достъп (улица с ширина 7м).

Уличнорегулираните линии по границите с ПИ с идентификатор 44879.126.18 се проектират на 4 метра навътре в имотите, така че части от тях ще се резервират за разширение на обслужващия пътразположен от север.

УСТРОЙСТВЕНИ ПОКАЗАТЕЛИ:

- Плътност на застрояване (П застр. в %) : 60%,

- Интензивност на застрояване (К инт) : 1,2
- Озеленена площ (П озел в %) :40.

С плана за застрояване, в новообразуваните УПИ се предвижда свободностоящо застрояване с височина до 7м и показатели за „Жилищна устройствена зона с малка височина“ (Жм), П.застр. 60 %, К.инт. 1,2, П. озел. 40 %.

Съгласно становище, изх. № 6203/26.03.2025 г. на „Електроразпределение Юг“ ЕАД, точката на свързване към електроразпределителната мрежа е към електроразпределителната мрежа, съответстваща на заявената мощност от 20kW е от МрНН на изв. А ст.№8ТП/БКТП ТП ТКЗС 1 Ляхово, извод ВС, възлова станция кл/вл- Варвара, п/ст Пазарджик.

Съгласно становище, изх. № 17062/27.03.2025 г. на „ВиКУ“ ЕООД, в селскостопански, горски, ведомствен път от КК/КВС с идентификатор 44879.46.11 има изграден уличен водопровод с АЦ тръби, с диаметър Ф80. За водоснабдяване на новообразуваните УПИ I-008 (не е предмет на този ПУП-ПРЗ), УПИ XVI и УПИ II да се проектират и изградят сградни водопроводни отклонения /СВО/ от съществуващия уличен водопровод Ф80АЦ. За водоснабдяване на новообразуваните от УПИ III до УПИ XV да се проектира и изгради площадков водопровод с диаметър Ф90ПЕ, от съществуващ Ф80АЦ, като трасето се положи в площта отредена „за път“ и се проектират и изградят СВО от проектния площадков водопровод Ф90ПЕ.

Достъпът до новообразуваните УПИ ще се осъществява чрез разположена от юг улица от регулационния план на с. Ляхово, с която граничат непосредствено, както и от новообразувания УПИ X-4, за транспортен достъп.

В района липсва канализационна система и пречиствателна станция, поради това за улавяне и съхранение на отпадъчните води от жилищните сгради се предвижда изграждане на водоплътни изгребни ями към всяка от сградите в рамките на новообразуваните УПИ.

Проект за Подробен Устройствовен план- План за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) за промяна презначението на земеделски земи за ПИ с идентификатори 44879.126.1, 44879.126.2, 44879.126.3, 44879.126.4 И 44879.126.5 „ До селото “ , по КККР НА с. Ляхово, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик, с цел „жилищно строителство“ 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 Кмета на община - Пазарджик, предвид което и съгласно чл. 4, т. 2 от Наредбата за ЕО компетентен орган за процедурата по ЕО е **Директорът** на РИОСВ-Пазарджик.

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.

• **Период на действие и етапи на изпълнение на плана**

Изработеният Проект за Подробен Устройствовен план- План за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) за промяна презначачението на земеделски земи за ПИ с идентификатори 44879.126.1, 44879.126.2, 44879.126.3, 44879.126.4 И 44879.126.5 „ До селото“ , по КККР НА с. Ляхово, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик, с цел „жилищно строителство“ и за транспортен достъп, 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 с. Ляхово, община Пазарджик, обл. Пазарджик. При разработването на ПУП- ПРЗ е направено необходимото проучване относно изискванията, на които следва да отговаря територията и е установено, че местоположението отговаря на условията за изграждане на жилищни сгради и допълнителен път за достъп до новообразуваните урбанизирани имоти. 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 попадат 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.

Територията на инвестиционното предложение не се намира в зона с опасност от земетресения, пропадания, свлачища, ерозия, наводнения или неблагоприятни климатични условия, напр. температурни инверсии, мъгли, силни ветрове, които могат да предизвикат проблеми в околната среда при реализацията на предложението .

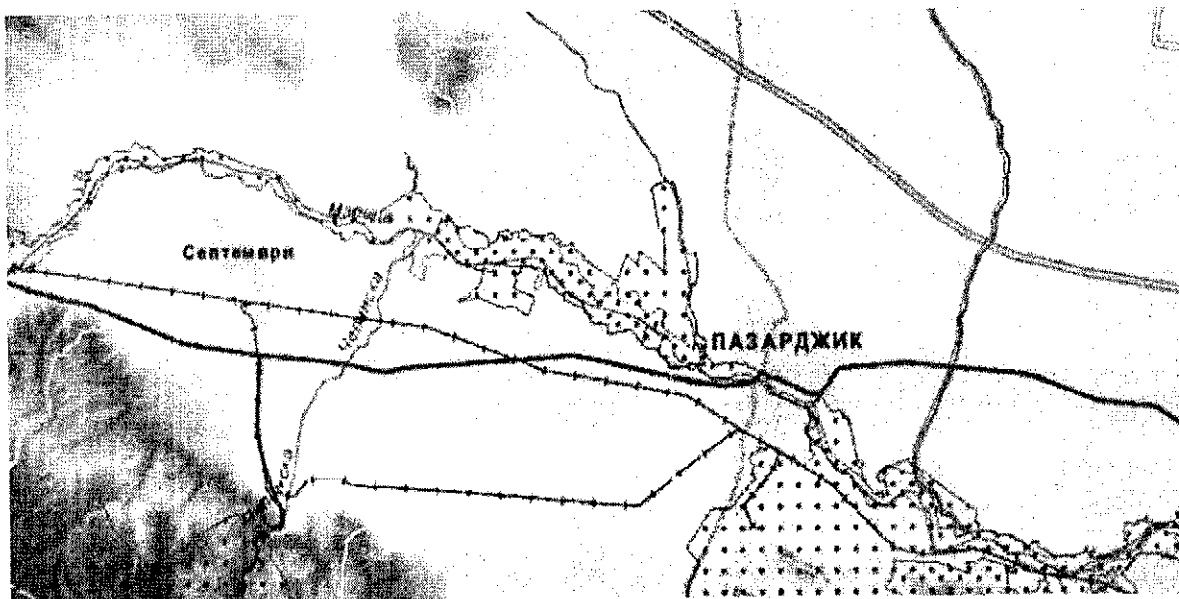
Площадката не в близост и не попада в границите на чувствителни и защитени зони. С реализацията на инвестиционното предложение не се засягат елементи на Националната екологична мрежа .Площадката на ИП не попада в границите на защитени зони от Националната екологична мрежа (НЕМ) „НАТУРА 2000“ съгласно Закона за биологичното разнообразие и в границите на защитени територии по смисъла на чл. 5 от Закона за защитените територии (ЗЗТ). 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 в мрежата „Натура 2000“;

- няма да доведат до нарушаване целостта, структурата и функциите на защитени зони от мрежа „Натура 2000“; - няма да окажат отрицателно кумулативно въздействие върху защитени зони от „Натура 2000“. ИП не засяга обекти, подлежащи на здравна защита Същото не е свързано и не засяга територии за опазване на обектите на културното наследство.

В близост до имота няма обекти и сгради, подлежащи на специална защита.

Имотите, предмет на ПУП-ПРЗ, не попадат в границите на защитени територии по смисъла на чл. 5 от Закона за защитените територии. Имотите, предмет на ПУП-ПРЗ, не попадат в границите на защитени зони от мрежата „Натура 2000“ по смисъла на Закона за биологично разнообразие (ЗБР). Най-близко разположената защитена зона е **BG0002069 „Рибарници Звъничево“**, от която имотите, предмет на ПУП-ПРЗ отстоят на не по-малко от 4.86 км.



Реализацията на инвестиционното предложение няма да осъществява никакво трансгранично въздействие и не изисква нова схема или промяна на съществуващите пътна, В и К и електро инфраструктура. Всички дейности по време на реализирането и експлоатацията ще се осъществят единствено в границите на предвидената за реализация територия и няма да излизат с влиянието си в границите на имота.

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 - 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 жилищни сградата, съоръжения към тях и трасета и въвеждане в експлоатация.

Всички необходими за правилното функциониране на бъдещото застрояване инженерни съоръжения

ще бъдат разположени в границите на новопроектираните УПИ.

Засегнати елементи от Националната екологична мрежа (НЕМ)

ПУП- ПРЗ попада в обхвата на чл. 31 на Закона за биологичното разнообразие (ЗБР) (поел. 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) (поел. изм. и доп. ДВ. бр. 106 от 15 Декември 2021 г.). Имотът, предмет на ПУП- ПРЗ, не попада в границите на защитени територии по смисъла на чл. 5 от Закона за защитените територии.

Имотите, предмет на ПУП-ПРЗ, не попадат в границите на защитени зони от мрежата „Натура 2000“ по смисъла на Закона за биологично разнообразие (ЗБР). Най-близко разположената защитена зона е **BG0002069 „Рибарници Звъничево“**, от която имотите, предмет на ПУП-ПРЗ отстоят на не по-малко от 4.86 км.

• Основни цели на плана

Инвестиционното предложение, с което е свързан настоящият план, е изработване на ПУП- ПРЗ в поземлени имоти идентификатори 44879.126.1, 44879.126.2, 44879.126.3, 44879.126.4 И 44879.126.5 , находящи се в местност „ До селото“ по КККР НА с. Ляхово, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик, с цел „жилищно строителство“

Изработва се ПУП- ПРЗ

С плана за регулация се предвижда за сметка на петте ПИ с идентификатори 44879.126.1, 44879.126.2, 44879.126.3, 44879.126.4 и 44879.126.5 да се обособят 15(петнадесет) нови урегулирани имоти, от които 14(четирнадесет) с отреждане „за жилищно строителство“ и 1 (един) с отреждане „За транспортен достъп), както следва:

УПИ II-ЖС, с площ от 513,50 м² ; УПИ III-ЖС, с площ от 510 м² ; УПИ IV-ЖС, с площ от 510 м² ;
УПИ V-ЖС, с площ от 510 м² ; УПИ VI-ЖС, с площ от 502 м² ; УПИ VII- За транспортен достъп, с площ от 1015 м² ; УПИ VIII-ЖС, с площ от 1137 м² ; УПИ IX-ЖС, с площ от 1155 м² ; УПИ X-ЖС, с площ от 1072 м² ;
УПИ XI-ЖС, с площ от 995 м² ; УПИ XII-ЖС, с площ от 674 м² ; УПИ XIII-ЖС, с площ от 514 м² ; УПИ XIV-ЖС, с площ от 518 м² ; УПИ XV -ЖС, с площ от 540 м² ; - УПИ XVI -ЖС, с площ от 527 м² .

Уличнорегулационните линии по границите с ПИ с идентификатор 44879.126.18, се проектират на около 4,00 м навътре в имотите, така че части от тях ще се резервират за разширение на обслужващия път, разположен от север.

УСТРОЙСТВЕНИ ПОКАЗАТЕЛИ:

- Плътност на застрояване (П застр. в %) : 60%,
- Интензивност на застрояване (К инт) : 1,2
- Озеленена площ (П озел в %) :40.
- Съгласно становище, изх. № 6203/26.03.2025 г. на „Електроразпределение Юг“ ЕАД, точката на свързване към електроразпределителната мрежа е към електроразпределителната мрежа,

съответстваща на заявената мощност от 20kW е от МрНН на изв. А ст.№8ТП/БКТП ТП ТКЗС 1 Ляхово, извод ВС, възлова станция кл/вл- Варвара, п/ст Пазарджик.

- Съгласно становище, изх. № 17062/27.03.2025 г. на „ВИКУ“ ЕООД, в селскостопански, горски, ведомствен път от КК/КВС с идентификатор 44879.46.11 има изграден уличен водопровод с АЦ тръби, с диаметър Ф80. За водоснабдяване на новообразуваните УПИ I-008 (не е предмет на този ПУП-ПРЗ), УПИ XVI и УПИ II да се проектират и изградят сградни водопроводни отклонения /СВО/ от съществуващия уличен водопровод Ф80АЦ. За водоснабдяване на новообразуваните от УПИ III до УПИ XV да се проектира и изгради площадков водопровод с диаметър Ф90ПЕ, от съществуващ Ф80АЦ, като трасето се положи в площта отредена „за път“ и се проектират и изградят СВО от проектния площадков водопровод Ф90ПЕ.

Обслужването на новообразуваните УПИ за жилищно строителство ще се осъществява от ПИ с 44879.126.18 с НТП- селскостопански, горски, ведомствен път, свързан от изток с ПИ 44879.61.22 с НТП-местен път и от проектирания УПИ VII- за транспортен достъп (улица с ширина 7м).

Уличнорегулираните линии по границите с ПИ с идентификатор 44879.126.18 се проектират на 4 метра навътре в имотите, така че части от тях ще се резервират за разширение на обслужващия пътразположен от север.

В района липсва канализационна система и пречиствателна станция, поради това за улавяне и съхранение на отпадъчните води от жилищните сгради се предвижда изграждане на водоплътни изгребни ями, към всяка от сградите в рамките на новообразуваните УПИ.

- **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- ПРЗ;
- Изработване на задание за ПУП- ПРЗ с цел обособяване 15(петнадесет) нови урегулирани имоти, от които 14(четирнадесет) с отреждане „за жилищно строителство“ и 1 (един) с отреждане „За транспортен достъп .
- Процедура за преценяване необходимостта от извършване на Екологична оценка от директора на РИОСВ - Пазарджик;
- Приемане на ПУП- ПРЗ и одобряването му от Кмета на общината;
- Получаване на виза за проектиране и изработване на проект със съответните части.

Изработеният проект за ПУП-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-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:

Имотът, върху който се разработва настоящият план, попада в зона „Жм“ - нискоетажно жилищно застрояване в ОУП на община Пазарджик. Проектът за ПУП- ПРЗ, в обхвата петте ПИ с идентификатори 44879.126.1, 44879.126.2, 44879.126.3, 44879.126.4 и 44879.126.5 да се обособят 15(петнадесет) нови урегулирани имоти, от които 14(четиринадесет) с отреждане „за жилищно строителство“ и 1 (един) с отреждане „За транспортен достъп), местност „ До селото“ по КККР НА с. Ляхово, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик, с цел „жилищно строителство“ е изготвен в съответствие с Решение№95/30.04.2025г. на Общински съвет -Пазарджикс изх. № 192/19.12.2024 г., чл. 135, ал. 3, чл. 134, ал. 2, т. 6 във връзка е ал. 1 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

С проекта за ПУП- ПРЗ, се предвижда обособяване на 15(петнадесет) нови урегулирани имоти, от които 14(четиринадесет) с отреждане „за жилищно строителство“ и 1 (един) с отреждане „За транспортен достъп), местност „ До селото“ по КККР НА с. Ляхово, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик, с цел „жилищно строителство“ .

С плана за застрояване, в новообразуваните УПИ се предвижда свободностоящо застрояване с височина до 7 м и показатели за „Жилищна устройствена зона с малка височина“ (Жм), П.застр. 60 %, К.инт. 1,2, П. озел. 40 %.

Целта на плана е прилагане на инвестиционното намерение, което включва изграждане на четиринадесет едноетажни масивни жилищни сгради със стоманобетонна конструкция и застроена площ от около 100-150 м и път за достъп до всеки от новообразуваните имоти. Предвижда се жилищните сгради да се изградят по една във всеки от новообразуваните имоти, като не се предвижда промяна във вертикално отношение на съществуващият терен. Имотът попада в зона „Жм“ - нискоетажно жилищно застрояване в ОУП на община Пазарджик.

С плана за застрояване, в новообразуваните УПИ се предвижда свободностоящо застрояване с височина до 7м и показатели за „Жилищна устройствена зона с малка височина“ (Жм), П.застр. 60 %, К.инт. 1,2, П. озел. 40 %.

Съгласно становище, изх. № 6203/26.03.2025 г. на „Електроразпределение Юг“ ЕАД, точката на свързване към електроразпределителната мрежа е към електроразпределителната мрежа, съответстваща на заявената мощност от 20kW е от МрНН на изв. А ст.№8ТП/БКТП ТП ТКЗС 1 Ляхово, извод ВС, възлова станция кл/вл- Варвара, п/ст Пазарджик.

Съгласно становище, изх. № 17062/27.03.2025 г. на „ВИКУ“ ЕООД, в селскостопански, горски, ведомствен път от КК/КВС с идентификатор 44879.46.11 има изграден уличен водопровод с АЦ тръби, с диаметър Ф80. За водоснабдяване на новообразуваните УПИ I-008 (не е предмет на този ПУП-ПРЗ), УПИ XVI и УПИ II да се проектират и изградят сградни водопроводни отклонения /СВО/ от съществуващия уличен водопровод Ф80АЦ. За водоснабдяване на новообразуваните от УПИ III до УПИ XV да се проектира и изгради площадков водопровод с диаметър Ф90ПЕ, от съществуващ Ф80АЦ, като трасето се положи в площта отредена „за път“ и се проектират и изградят СВО от проектния площадков водопровод Ф90ПЕ.

Достъпът до новообразуваните УПИ ще се осъществява чрез разположена от юг улица от регулационния план на с. Ляхово, с която граничат непосредствено, както и от новообразуваните УПИ X-4, за транспортен достъп.

В района липсва канализационна система и пречиствателна станция, поради това за улавяне и съхранение на отпадъчните води от жилищните сгради се предвижда изграждане на водоплътни изгребни ями към всяка от сградите в рамките на новообразуваните УПИ.

б) мястото на предлагания план в цялостния процес или йерархия на планиране и степен, до която планът/програмата влияе върху други планове и програми:

Проектът засяга ПУП - 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- 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. Имотът 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. Не се засягат земеделски и горски територии. Площадката не попада в СОЗ и зони със специален статут, не попада също така в защитена зона или защитена територия.

Територията на инвестиционното предложение не се намира в зона с опасност от земетресения, пропадания, свлачища, ерозия, наводнения или неблагоприятни климатични условия, напр. температурни инверсии,

мъгли, силни ветрове, които могат да предизвикат проблеми в околната среда при реализацията на предложението.

Площадката не е в близост и не попада в границите на чувствителни и защитени зони. С реализацията на инвестиционното предложение не се засягат елементи на Националната екологична мрежа. Площадката на ИП не попада в границите на защитени зони от Националната екологична мрежа (НЕМ) „НАТУРА 2000“ съгласно Закона за биологичното разнообразие и в границите на защитени територии по смисъла на чл. 5 от Закона за защитените територии (ЗЗТ). 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 в мрежата „Натура 2000“;
- няма да доведат до нарушаване целостта, структурата и функциите на защитени зони от мрежа „Натура 2000“; - няма да окажат отрицателно кумулативно въздействие върху защитени зони от „Натура 2000“. ИП не засяга обекти, подлежащи на здравна защита Същото не е свързано и не засяга територии за опазване на обектите на културното наследство.

В близост до имота няма обекти и сгради, подлежащи на специална защита.

Най-близката защитена територия в района BG0002069 „Рибарници Звъничево“, от която имотите, предмет на ПУП-ПРЗ отстоят на не по-малко от 4.86 км.



Реализацията на инвестиционното предложение няма да осъществява никакво трансгранично въздействие и не изисква нова схема или промяна на съществуващите пътна, В и К и електро инфраструктура. Всички дейности по време на реализирането и експлоатацията ще се осъществят единствено в границите на предвидената за реализация територия и няма да излизат с влиянието си извън работната площадка и границите на имота.

Предвид местоположението, мащаба и характера на дейността, която ще се извърши - изграждане на четиринадесет къщи и довеждащ път, предметът на ПУП- ПРЗ не се очаква да се окаже значително

отрицателно въздействие върху компонентите и факторите на околната среда. С настоящият ПУП-ПРЗ ще се определят изискванията, съгласно ЗУТ за изграждане на тези обекти. В случай, че в последствие възникне необходимост от конкретизиране, разширяване на тези дейности, реализация и експлоатация на съответните обекти, ще се проведат необходимите законови процедури предвидени съгласно съответното законодателство.

в) значение на плана 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 - ПРЗ е в съответствие с Общия устройствен план на община Пазарджик. Разработването му е с решение № 95/30.04.2025 г. на Общински съвет – Пазарджик се одобрява заданието и се разрешава изработване на ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатори 44879.126.1, 44879.126.2, 44879.126.3, 44879.126.4 и 44879.126.5, м. До селото, по КККР на с. Ляхово, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик в съответствие с изискванията на Закона за устройство на територията.

Настоящият ПУП - 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 - 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 - 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.

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

Проектите за ПУП - ПРЗ са 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.

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, на който ще се смени предназначение, със съответното

местоположение и площ. Целта на разработката е проектиране и изграждане на четиринадесет жилищни сгради и обслужващ път в рамките на имота. 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.

Местоположението е много благоприятно. Имотът не попада в район със значителен потенциален риск от наводнения /РЗПРН/ от определените за Източноромански 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 речни 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.

Възложителят има конкретни инвестиционни цели за реализация на ПУП- 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 оптималният 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 на ИП 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 не се засяга повърхностен воден обект при реализацията на ИП;
- да се прилагат разпоредбите на Закона за управление на отпадъците, по отношение на формираните строителни и битови отпадъци.

Вследствие реализацията на инвестиционното предложение и свързаните с него планове, 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-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 малките населени места. 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- ПРЗ е в съответствие с териториалното и селищно устройство 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 предложения 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-ПРЗ, целящо обособяване на нова структурна единица и преотреждане на горечитирания имот за жилищно строителство, няма връзка с други съществуващи или одобрени с устройствен план дейности в района. Жилищното строителство и свързания с него път 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 имотите за жилищно строителство и път - постоянно.

Вероятността от отрицателни въздействия, в резултат осъществяването на плановете, 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 новообразуваните имоти е съобразено с дейността, която ще се развива на територията им 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 четиринадесете къщи и обслужващия път 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 обекта. 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, в минимално количество. 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.

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

Като допълнение, зонироването 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 обитаването на жилищните сгради, и от изграждането и експлоатацията на обслужващият ги път, тъй като липсват отрицателни въздействия от реализацията на такива проекти, когато те са предвидени от ОУП. В тази връзка, настоящия ПУП- ПРЗ е в непосредствена връзка с плановете и програмите за местното развитие и ЗУТ.

в) трансграничното въздействие:

Предвид местоположението на територията, предмет на плановете 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 не се очаква замърсяване или дискомфорт за компонентите и факторите на 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 ЗООС:

Предвид характера на дейностите, които се предвиждат да се развиват в обекта, предмет на новата структурна единица и мащаба им, не се очакват 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 ще е жилищна. Дружеството ще прилага правила за безопасна работа и превенция на аварийните ситуации по време на строителството на жилищните сгради.

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

Пространственият обхват на плана обхваща част от землището на с. Ляхово, общ. Пазарджик с приблизителен брой население от около 374 души. С изграждането и експлоатацията на четиринадесет жилищни сгради и път няма да се засегне отрицателно населението в района.

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

С реализацията на плана и налаганите от него ИП няма да се нарушат стандартите за качество на околната среда, при спазване на нормативните изисквания за строителство на жилищни сгради и обслужващ път.

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

При реализацията на обектите, предмет на ПУП-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. Новообразуваните имоти се намират в землището на село Ляхово, 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 документи за собственост, картен материал.

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, предвидени с настоящия ПУП- ПРЗ, ще бъдат спазени всички законови изисквания с цел свеждане до минимум вероятните негативни въздействия върху компонентите на околната среда и човешкото здраве, 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 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 ще се извозват, съгласно одобрен план.
 - Ще се осигури необходимото озеленяване на незастроената част от територията.
- Ще се осъществява контрол по спазване на граничните стойности на шум в околната среда по време на строителството.

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 се предвиждат 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 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 разрешително съгласно ЗУО за извозване и оползотворяване на отпадъците от дейностите.
- Ще се сключи договор с лицензирана фирма за изгребване и извозване на отпадъчните води от водоплътните изгребни ями.

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

03.07.2025г.

Възложител.....

/подпис/