

Приложение № 4 към чл. 8а, ал. 1 от Наредбата за ЕО

(Ново - ДВ, бр. 12 от 2016 г., в сила от 12.02.2016 г., изм. и доп. - ДВ, бр. 3 от 2018 г.,
изм. - ДВ, бр. 31 от 2019 г., в сила от 12.04.2019 г.)

**ДО
ДИРЕКТОРА НА
РИОСВ-ПАЗАРДЖИК**

ИСКАНЕ

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

от „БРАТЯ КОЦЕВИ” ООД ЕИК 112644160

Адрес: гр. Велинград бул.Съединение №69

Лице за контакти: арх.Момчил Енев моб.тел:

(име, фирма, длъжност)

УВАЖАЕМИ Г-Н ДИРЕКТОР,

Моля да ми бъде издадено решение за преценяване на необходимостта от екологична оценка на „Подобен устройствен план – ИЗМЕНЕНИЕ на план за регулация и застрояване /ПУП-ИПРЗ/ за УПИ XLIV-44, хотел, апартаментен тип, СПА център, търговия и услуги /ПИ 10450.151.44 / и УПИ LIX-59, хотел, ресторант, жилищно строителство /ПИ10450.151.59 / в местност „Санаториума“, с което двата УПИ се обединяват в общ УПИ XLIV-44,59, хотел, басейн, СПА услуги, обществени услуги и рекреация и да се изградят допълнително две сгради за курортна дейност.

(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: „БРАТЯ КОЦЕВИ“ ООД

Пълен пощенски адрес: гр. Веллингград бул. „Съединение“ №69

.....

Тел./факс/ел. поща (e-mail):

Лице за връзка: Момчил

Енев.....

Пълен пощенски адрес: гр.Пазарджик бул. „Цар Освободител“ №15, ет.4

.....

Тел./факс/ел. поща (e-mail):

моб.тел:

2. Обща информация за предложения план/програма

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

„БРАТЯ КОЦЕВИ“ ООД е собственик на поземлени имоти с идентификатори 10450.151.44 и 10450.151.59 в местност „Санаториума“, землище на гр.Веллингград общ.Веллингград обл. Пазарджик съответно с площи **1094м²** и **3220 м²**.

Собственикът има за цел изготвяне на ПУП-Изменение на ПРЗ, с който да поиска разширение върху допълнителна площ т.е добавяне на площта /1094кв.м/ на УПИ XLIV-44, хотел-апартаментен тип, СПА център, търговия и услуги към площта на УПИ LIX-59, хотел, ресторант, жилищно строителство, което може да се постигне с тяхното обединение :

- За имот с идентификатор **10450.151.59** в местност „Санаториума“, землище на гр.Веллингград обл. Пазарджик, с начин на трайно ползване (НТП): „за друг вид застрояване“, с площ 3220 кв.м. е образуван УПИ LIX-59, хотел, ресторант, жилищно строителство.

- За имот с идентификатор **10450.151.44** в местност „Санаториума“, землище на гр.Веллингград обл. Пазарджик, с начин на трайно ползване (НТП): „комплексно застрояване“, с площ 1094кв.м. е образуван УПИ XLIV-44, хотел-апартаментен тип, СПА център, търговия и услуги.

С изработването на Подобен устройствен план – Изменение на план за регулация и застрояване (ПУП-ИПРЗ) се предвижда от двата УПИ да се обединят в един общ УПИ за „хотел, басейн, СПА услуги, обществени услуги и рекреация“, в който се превежда свободностоящо застрояване. Новообразуваният УПИ е УПИ XLIV-44,59, хотел, басейн, СПА услуги, обществени услуги рекреация в с площ 4314 кв.м.

За транспортното обслужване на новообразувания УПИ е предвиден местен път с идентификатор 10450.151.37, с който имотът граничи от север. В новообразувания УПИ ще се доизградят две сгради за курортна дейност, подобни на вече изградените в ПИ 10450.151.59.

Имотите попадат в границите на ОУП на община Велинград и предвижданията на ПУП-Изменение на ПРЗ изцяло са съобразени с устройствената зона предвидена в общия устройствен план /ОУПО/, а тя е курортна зона за отдих и рекреация (Ок). Курортната зона за отдих и рекреация- Ок се определя и с подробния устройствен план – ПУП-ИПРЗ – изменението на плана за регулация и застрояване.

Изработването на ПУП-Изменение на ПРЗ за УПИ XLIV-44, хотел, апартаментен тип, СПА център, търговия и услуги /ПИ 10450.151.44 / и УПИ LIX-59, хотел, ресторант, жилищно строителство /ПИ 10450.151.59 / в местност „Санаториума“ по плана на гр.Велинград обл. Пазарджик е допуснато на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и т.11 от ЗМСМА, чл. 124а, ал. 1 от ЗУТ, чл. 124б, ал. 1 от Закона за устройство на територията от Общински съвет-Велинград и заповед №2135/30.12.2025 на кмета на общината.

С изменението на плана за регулация двата УПИ XLIV-44, хотел, апартаментен тип, СПА център, търговия и услуги и УПИ LIX-59, хотел, ресторант, жилищно строителство в местност „Санаториума“, се обединяват като обединеният УПИ е XLIV-44,59, хотел, басейн, СПА услуги, обществени услуги и рекреация с площ 4314 кв.м.

С изменението на плана за застрояване се осигурява свободностоящо застрояване в новообразувания УПИ, с устройствени показатели за рекреационна устройствена зона Ок – коефициент за плътност $P_{застр.}=50\%$, коефициент за озеленяване $P_{озел}=30\%$ и $K_{инт}=1.5$, $H \leq 10$ м. Определянето на функционалното предназначение на новообразувания имот /УПИ/ е съгласно отреждането, записано в подробния устройствен план – плана за регулация. Транспортния достъп до новообразувания УПИ е посредством местен път на община Велинград.

Към настоящия момент целта на възложителя е с проекта за ПУП-Изменение на ПРЗ към площта на УПИ LIX-59, хотел, ресторант, жилищно строителство да се добави площта на УПИ XLIV-44, хотел, апартаментен тип, СПА център, търговия и услуги и да се смени предназначението ѝ.

По повод искане от възложителя „БРАТЯ КОЦЕВИ“ ООД в Община Велинград е представено задание за изработване на ПУП-Изменение на ПРЗ за провеждане на процедура по чл.67а от ППЗОЗЗ, което обосновава необходимостта от изработването на плана и съдържа също така изискванията за териториалния обхват, сроковете и етапите за изработването му. Подаденото искане е законосъобразно, съответства изцяло на предвижданията на ОУПО и парцеларните планове, одобрени по реда на ЗУТ. При оформяне на проекта за ПУП-Изменение на ПРЗ следва да се спазват изискванията, определени в Закона за устройство на територията, Наредба № 7 от 22.12.2003 г. за

правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и зони и Наредба № 8 от 14.06.2001 г. за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове.

Реабилитирането на живота на сред природата, далеч от шума и напрежението на града е основание за провеждане на процедурата по чл.67а от ППЗОЗЗ за искане за присъединяване на допълнителна площ към основния УПИ и изграждане на две сгради за курорт, подобни на вече изградените в ПИ 10450.151.59, за да се запази цялостната визия на обединения имот.

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

Изработеният ПУП-Изменение на ПРЗ влиза в сила от датата на одобряването му. Съгласно действащото законодателство не е предвиден срок на действие на подробните устройствени планове.

Етапи на изпълнение:

Няма нормативно дефинирано ограничение за действието на плана. Реализацията му ще премине през няколко задължителни, нормативно изискващи се етапи, които ще определят и етапите за изпълнение.

- Изготвяне на задание, решение на общински съвет за допускане изработване на ПУП-Изменение на ПРЗ и последващо изработване на проект за ПУП-Изменение на ПРЗ;
- Процедура в РИОСВ-Пазарджик за преценяване на необходимостта от ЕО, съгласно изискванията на ЗООС;
- Произнасяне на Комисията по земеделските земи към МЗХ – София с решение за допълнителната площ – това е площта на ПИ 10450.151.44 – 1094 кв.м.
- Изработване на проект по кадастър за отразяване на новообразувания УПИ в кадастралната карта
- Одобряване на ПУП-Изменение на ПРЗ със заповед на кмета
- Издаване на виза за проектиране в новообразувания имот
- Изработване на архитектурни проекти по отделни части;
- Получаване на разрешение за строеж;
- Изграждане на съответните сгради и въвеждането им в експлоатация.

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

Териториалният обхват ще бъде общински – планът се предвижда да се реализира изцяло на територията на Община Велинград, в землището на гр.Велинград обл.Пазарджик. При разработването на ПУП – Изменение на ПРЗ е направено

необходимото проучване относно изискванията, на които следва да отговаря територията и е установено следното:

- Имот с идентификатор **10450.151.44** в местност „Санаториума“ в землище на гр.Велинград обл. Пазарджик е с начин на трайно ползване (НТП): комплексно застрояване. Към момента, поземленият имот е застроен с тенискорт, който не отговаря на предвижданията на първоначалния ПУП-ПРЗ и институциите считат, че след като имотът е застроен с тенискорт, а не със сгради съгласно предвижданията на УПИ, то трябва да бъде проведена процедура за промяна на предназначението му, тенискортът да бъде премахнат, да бъде изпълнено процентно озеленяване по ПУП и да се застрои в рамките на обединения УПИ като се спазват градоустройствените параметри на обединения УПИ.

Местоположението на имоти 10450.151.44 и 10450.151.59 отговаря на условията за изграждане на сгради за рекреация. 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. Имотът не попада в СОЗ и зони със специален статут, не попада също така в защитена зона или защитена територия по смисъла на чл.5 от Закона за защитените територии.

Имотите, предмет на ПУП- ЧИПРЗ не попадат в границите на защитени зони от НЕМ „Натура 2000“ по смисъла на ЗБР. Най-близко разположената защитена зона е BG0001030 “Западни Родопи“, от която отстоят на повече от 3.62км.

• Засегнати елементи от Националната екологична мрежа (НЕМ)

Имотите, предмет на ПУП – Изменение на ПРЗ, не попадат в границите на защитени зони по смисъла на Закона за защитените територии, както и в границите на защитени зони по смисъла на Закона за биологичното разнообразие, не попадат в границите на защитени зони от националната екологична мрежа „Натура 2000“.

Най-близко разположената защитена зона е BG0001030 “Западни Родопи“, от която имотите, включени в изработването на ЧИПРЗ, отстоят на повече от 3.62км.

Предвид местоположението, мащаба и характера на дейностите, които ще се извършват след обединяването на ПИ 10450.151.44 и ПИ 10450.151.59, и промяна на предназначението на имот 44, за имотите предмет на плана, не се очаква да окажат отрицателно въздействие върху предмета и целите за опазване на защитените зони. Обособяването на новия обединен УПИ в устройствена зона „Ок“ е с цел ефективно използване на природните дадености на района и местоположението.

Преценката за необходимостта от извършване на екологична оценка и вероятната степен на отрицателното въздействие върху ПУП-Изменение на ПРЗ ще

бъдат направени с една процедура, в съответствие с Наредбата за ЕО и Наредбата за ОС.

• **Основни цели на плана/програмата**

Възложителят „БРАТЯ КОЦЕВИ“ ООД има за цел с изработването на подробен устройствен план – изменение на план за регулация и застрояване (ПУП-ИПРЗ) за обединяването на ПИ 10450.151.44 и 10450.151.59, с което се образува един УПИ с площ 4314 кв.м. и извършване на процедура за промяна на предназначението на ПИ 10450.151.44 с площ 1094 кв.м. по КК на гр.Велинград обл.Пазарджик.

ПИ с идентификатор 10450.151.44 и ПИ 10450.151.59 се обединяват в един УПИ.

Обособява се един УПИ XLIV-44,59, хотел, басейн, СПА услуги, обществени услуги и рекреация като по този начин се изпълняват предвижданията по ОУПО.

Имотите попадат в границите на ОУП на община Велинград и предвижданията на ПУП-Изменение на ПРЗ са съобразени с устройствената зона предвидена в плана – рекреационна устройствена зона (Ок).

Изработването на ПУП-Изменение на ПРЗ за УПИ XLIV-44, хотел, апартаментен тип, СПА център, търговия и услуги /ПИ 10450.151.44 / и УПИ LIX-59, хотел, ресторант, жилищно строителство /ПИ 10450.151.59 / в местност „Санаториума“ по плана на гр.Велинград обл. Пазарджик е допуснато на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и т.11 от ЗМСМА, чл. 124а, ал. 1 от ЗУТ, чл. 124б, ал. 1 от Закона за устройство на територията на Общински съвет-Велинград и със заповед №2135/30.12.2025 на кмета на общината.

С изработването на подробен устройствен план – Изменение на план за регулация и застрояване (ПУП-ИПРЗ) двата УПИ се обединяват в един нов УПИ XLIV-44,59, хотел, басейн, СПА услуги, обществени услуги и рекреация. По този начин се изпълняват предвижданията по ОУПО.

С плана за застрояване се ситуира свободностоящо застрояване в обединения УПИ, с устройствени показатели за рекреационна устройствена зона Ок – Пл.застр.=30%, Позел.=50% и Кинт=1.5.

Новообразуваният УПИ граничи с местен път /ПИ 10450.151.37/ на община Велинград, който осигурява достъп до образуваната обединена УПИ.

Основната цел на разглеждания план е обособяване на нов урегулиран поземлен имот в рекреационна устройствена зона Ок, в която е възможно реализирането на строителство.

Към настоящия момент имотът, предмет на обединяване с ПУП-Изменение на ПРЗ е с трайно предназначение на територията „урбанизирана“ и начин на трайно ползване „комплексно застрояване“. В имота има построен тенискорт, но институциите считат, че изграденият тенискорт не изпълнява предвижданията на първоначалния

ПУП – ПРЗ и е необходимо провеждане на повторна процедура за промяна на предназначението му.

Целта на настоящия ПУП-Изменение на ПРЗ е обединяване на двата УПИ и образуване на общ УПИ, в който да бъдат дозастроени още две еднофамилни сгради за курорт, подобни на вече изградените в ПИ 10450.151.59, за да се запазят типът и визията на строителството в обединения имот.

С ПУП – Изменение на ПРЗ за новообразувания УПИ се определят отстоянията на линията на застрояване като се спазват изискванията ЗУТ и наредбите към него. Предвижда се свободностоящо застрояване в обединения УПИ като застроителната линия е съобразена с отстоянието от съседните имоти за рекреационна устройствена зона -Ок, определено по наредба 7/22.12.2003 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони. За новообразувания УПИ се предвижда свободно, нискоетажно застрояване, с максимално допустимите показатели за зоната:

- курортна устройствена зона, означена като „Ок” – до три етажа, с кота корниз (КК) до 10 м;
- плътност на застрояване до 30%;
- площ за озеленяване – минимум 50%;
- интензивност на застрояване (Кинт.) – 1.5
- свободностящо застрояване. Ще се образува един обединен УПИ.

Общата използвана площ на обекта е 4314 кв.м, което представлява площта на обединения УПИ, от които 1094кв.м е площта на поземлен имот 10450.151.44, за който се провежда процедура по чл.67а от ППЗОЗЗ за присъединяването му към ПИ 10450.151.59 .

Площта на обединения УПИ е 4314 кв.м. Обединеният УПИ е УПИ XLIV-44,59, хотел,басейн, СПА услуги, обществени услуги и рекреация.

Новообразуваният УПИ ще се обслужва от местен път на община Велинград, който представлява ПИ 10450.151.37.

Водоснабдяване и електрозахранване на ПИ 10450.151.44 ще се ползва от вече изградените за ПИ 10450.151.59. За новообразувания УПИ, предмет на плана, вече е изградена необходимата техническа инфраструктура:

ЕЛЕКТРОСНАБДЯВАНЕ

Ще се ползва от вече изграденото ел.захранване в ПИ 10450.151.59.

ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ

- Ще се ползва от вече изградената ВиК структура в ПИ 10450.151.59.

Отпадъчните води (ОВ), формирани от експлоатацията на жилищните сгради, ще се отвеждат във вече изградената канализационна мрежа в района.

Присъединяването на допълнителната площ от 1094 кв.м. на ПИ 10450.151.44 към ПИ 10450.151.59 ще осигури най-благоприятни условия за обитаване, отдых и ефективното използване на наличния терен. Необходимото разширение ще осигури 1094 кв.м допълнително към основния обект и ще позволи изграждането на още две еднофамилни сгради, съобразени с градоустройствените параметри по ПУП.

Отделените битови отпадъци ще се съхраняват временно и ще се 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 устройствения план за имота се цели да се гарантира устойчиво развитие на района - съчетаване на обществените интереси и нужди на населението на Община Велинград с опазване на естествените ландшафти и природни дадености. Проектът за ПУП-Изменение на ПРЗ е изготвен съгласно изискванията на Наредба №7 и Наредба №8 към ЗУТ.

ПИ с идентификатор 10450.151.44 се намира в землището на гр.Велинград обл.Пазарджик, в местност „Санаториума“ и се намира в зона, определена с ОУПО за курортни дейности и рекреация.

Имотът попада в обхвата на общия устройствен план на община Велинград в курортна зона Ок. По желание на собственика „БРАТЯ КОЦЕВИ“ ООД двата имота 10450.151.44 и 10450.151.59 се обединяват.

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

Финансирането на плана предвижда действия, които ще бъдат осигурени и финансирани от собственика на имота.

• 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

Сроковете за изпълнение на плана са съобразно етапите на изготвяне на плана, а те са:

-Решение от Общински съвет- Велинград и заповед на кмета за изработване на ПУП-Изменение на ПРЗ;

-Изработване на ПУП-Изменение на ПРЗ с цел обособяване на УПИ за хотел, басейн, СПА услуги, обществени услуги и рекреация в рекреационна устройствена зона „Ок“ (курортна устройствена зона);

-Преценка необходимостта от извършване на Екологична оценка от директора на РИОСВ – Пазарджик;

-Съгласуване на ПУП-ПРЗ с АГКК-СГКК за нанасяне на обединения УПИ като един поземлен имот в кадастралната карта.

-Приемане на ПУП-ПРЗ и издаване на заповед за одобряването му;

-Произнасяне на КЗЗ с решение за ПИ 10450.151.44

-Промяна НТП за имота в АГКК

- Получаване на виза за проектиране.

Всички процедури се водят съгласно нормативните изисквания, през които са предвидени и процедури за уведомяване на обществеността. До този момент няма постъпили възражения срещу изработването и прилагането на ПУП-ПРЗ за разглеждания имот. Заповедта за изработване на ПУП-Изменение на ПРЗ е обявено на страницата на община Велинград

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

Възложителят „БРАТЯ КОЦЕВИ“ ООД е отговорен за прилагане на плана.

4. Орган за приемане/одобряване/утвърждаване на плана/програмата

- РИОСВ – Пазарджик – по издаване на преценка за необходимостта от извършване на екологична оценка;
- Община ВЕЛИНГРАД – за съгласуване и одобряване на ПУП-Изменение на ПРЗ.
- Министерство на земеделието и храните – за постановяване на решение за промяна на предназначението на ПИ 10450.151.44

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/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:

Подробният устройствен план конкретизира устройството и застрояването на териториите на населените места и землищата им, както и на селищните образувания. Предвижданията на подробните планове са задължителни за инвестиционното проектиране. В обхвата на разработката до момента е изготвянето на ПУП- Изменение на ПРЗ за:

- поземлени имоти с идентификатори 10450.151.44 и 10450.151.59 в местност „Санаториума“ в землището на гр.Велинград обл. Пазарджик, с начин на трайно ползване (НТП): комплексно застрояване.

С изработването на Подробен устройствен план – Изменение на План за регулация и застрояване (ПУП-ИПРЗ) се предвижда ПИ с идентификатор 10450.151.44 да се присъедини към ПИ 10450.151.59 и двата ПИ да се обединят в един, съгласно предвиждането на ПУП-ИПРЗ:

Имотите попадат в границите на ОУП на община Велинград и предвижданията на ПУП-ИПРЗ са съобразени с устройствената зоната предвидена в плана – курортна устройствена зона, в която ще се реализират жилищни обекти (Ок).

С изработването на Подробен устройствен план – Изменение на План за регулация и застрояване (ПУП-ИПРЗ) се ситира свободностоящо застрояване в новообразувания УПИ, с устройствени показатели за курортна зона Ок – Пзастр.=30%, Позел.=50% и Кинт=1.5.

Достъпът до обединения УПИ е регламентиран през поземлен имот ПИ 10450.151.37/с НТП „местен път“ на община Велинград.

По повод искане от възложителя „БРАТЯ КОЦЕВИ“ ООД в Община Велинград е представено задание за изработване на ПУП-Изменение на ПРЗ, което обосновава необходимостта от изработването на плана и съдържа също така изискванията за териториалния обхват, сроковете и етапите за изработването му. Подаденото искане е законосъобразно. Съответства на предвижданията на ОУПО и парцеларните планове, одобрени по реда на ЗУТ. При оформянето на проекта са спазени изискванията, определени в закона за устройство на територията, Наредба № 7 от 22.12.2003 г. за

правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и зони и Наредба № 8 от 14.06.2001 г. за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове.

Съгласно одобрения и действащ ОУП за територията на Община Велинград, имотите попадат в курортна устройствена зона – Ок.

В новообразувания УПИ XLIV-44,59, хотел, басейн, СПА услуги, обществени услуги и рекреация с площ 4314 кв.м се предвижда построяването на 2 еднофамилни жилищни сгради със застроена площ между 80м² и 100 м², подобни на вече изградените в ПИ 10450.151.59, за да се запази визията и типът на строителство в обединения УПИ.

Транспортният достъп до жилищните сгради се осъществява по алеи в имота. Предвид местоположението, мащаба и характера на дейностите, които ще се извършват след приключване на процедурата по обединяване на двата имота, не се очаква да се окаже значително отрицателно въздействие върху компонентите на околната среда. С плана се определят изискванията съгласно ЗУТ за предназначението на новия УПИ, както и устройствена зона в одобрения и действащ ОУП на община Велинград. В случай, че възникне необходимост впоследствие от промяна на тези дейности, ще се проведат необходимите законови процедури предвидени съгласно съответното законодателство. Имотът има пряка връзка с други имоти, които са част от строителните граници на населеното място.

ЕЛЕКТРОСНАБДЯВАНЕ

Ще се ползва от вече изграденото ел.захранване в ПИ 10450.151.59.

ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ

- Ще се ползва вече изградената ВиК структура в ПИ 10450.151.59.

Отпадъчните води (ОВ), формирани от експлоатацията на жилищните сгради, ще се отвеждат във вече изградената канализационна мрежа в района.

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

Проектът засяга ПУП-Изменение на ПРЗ, който се изготвя в съответствие с предвижданията на ОУП на община Велинград, който е план от най-висока йерархична степен по Закона за устройство на територията /ЗУТ/.

Планът е за два имота на територията на гр.Велинград обл. Пазарджик в неговите граници 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 РБългария. 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:

Територията, която се усвоява за курортно строителство е предвидена за урбанизиране в ОУПО като това се конкретизира с ПУП-ПРЗ, който няма предвиждания, различни от предвидените в него.

При спазване на екологичното законодателство не се очаква замърсяване или дискомфорт за компонентите и факторите на околната среда. Не се очаква отрицателно кумулативно въздействие от изграждането и обитаването на жилищните сгради, тъй като липсват отрицателни въздействия от реализирането на такива проекти, когато те са предвидени за подобна дейност с ОУПО. Основна цел на плана е да се осигурят оптимални устройствени условия за развитие на територията, предназначена за обособяване на обекти за жилищно строителство в курортна устройствена зона- Ок, в съответствие с принципите на устойчивост и природосъобразност. В този смисъл настоящият ПУП-Изменение на ПРЗ е в непосредствена връзка с плановете и програмите за развитие на местно, регионално и национално ниво. В тази връзка изработването на ПУП-ИПРЗ е неразделна част от ОУПО, в съответствие с изискванията на ЗУТ, разрешението за проектиране на общински съвет - Велинград и заповедта на кмета. Съгласно изискванията на чл. 46 ал. 2 от Наредба №8/14.07.2001 г. за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове, ИПРЗ е задължителен за територии с неурегулирани поземлени имоти **и за територии с необходимост от изменение на първа регулация по предходен устройствен план.** ПУП-ПРЗ се 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. При изготвянето на ПУП-ИПРЗ е изцяло застъпен принципа за устойчиво развитие.

Предвидените дейности за изграждане на двете жилищни сгради в обединения УПИ няма да окажат негативно влияние върху водите в района и върху заложените цели за постигане на добро състояние и 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.

г) екологични проблеми от значение за плана/програмата:

Районът около имотите, 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. С изработения ПУП-ИПРЗ за ПИ 10450.151.44 и 10450.151.59 се разширява курортната зона в близост до населеното място, съгласно параметрите на ОУПО - Велинград.

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

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

Планът отговаря на екологичното законодателство и съответно допринася за изпълнението на общностното законодателство в областта на околната среда.

Изменението на климата и влошаването на състоянието на околната среда са заплаха за самото съществуване на Европа и света. За да преодолее тези предизвикателства, Европа осъзна нуждата от нова стратегия за растеж, насочена към превръщането на Съюза в модерна, ефективно използваща ресурсите и конкурентоспособна икономика, която:

- до 2050 г. да няма нетни емисии на парникови газове;
- икономическият растеж да не зависи от използването на ресурси;
- никое лице или регион да не са пренебрегнати.

Европейският зелен пакт е нашата пътна карта за постигане на устойчивост на икономиката на ЕС. Това може да стане като се превърнат климатичните и екологичните предизвикателства във възможности, във всички области.

Европейският зелен пакт предоставя план за действие за:

- повишаване на ефективното използване на ресурсите чрез преминаване към чиста, кръгова икономика;
- възстановяване на биологичното разнообразие и намаляване на замърсяването;

В плана са посочени необходимите инвестиции и наличните финансови инструменти. В него се обяснява как да се гарантира справедлив и приобщаващ преход.

За постигането на целта ще са необходими действия във всички сектори на нашата икономика като например:

- инвестиране в екологосъобразни технологии;
- подкрепа на иновациите в промишлеността;
- въвеждане на по-чисти, по-евтини и по-здравословни форми на частен и обществен транспорт;
- декарбонизация на енергийния сектор;
- подобряване на енергийната ефективност на сградите;

Основна цел на плана е да се осигурят оптимални устройствени условия за развитие на територията, в съответствие с принципите на устойчивост и природосъобразност. В този смисъл настоящият ПУП-ИПРЗ е в непосредствена връзка с плановите и програмите за развитие на местно, регионално и национално ниво.

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, т.като в близост има изградена техническа инфраструктура – електроснабдяване, ВиК и местен път на община Велинград. Площадката на имота не попада в санитарно-охранителна зона на водоизточници. Основно предимство е, че имотът е собственост на възложителя и е с подходящи дадености за обособяването на курортна зона. Не попада в защитени зони и защитени територии, природни местообитания и местообитания на видове с конзервационна значимост, поради което за реализацията на плана няма необходимост от друга алтернатива в района. Не се очаква трансгранично въздействие.

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-ИПРЗ при осъществяването да наложи законно, регулирано обособяване на новата структурна единица съгласно ЗУТ, гарантираща опазване на екологичното състояние на околната среда. В годините на криза и безработица е много важно да се намери оптималния вариант за развитие на бизнес инициативите и с възможно най-малко средства и природен ресурс да се реализира намерението. При условията на ясна планировка, проектиране и реализация на инвестиционното намерение, положителните резултати от управлението и контрола на предвижданите дейности са реални.

Частична алтернатива 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 необходимо да се реализира предвиждания план.

Пълна алтернатива на предложението - Това е възможността изцяло да се осъществи дейността, предвидена с ПУП-ИПРЗ. При тази алтернатива съществуващото състояние на разглежданата територия се променя и напълно се реализира инвестиционното намерение. Възложителят има конкретни инвестиционни цели за реализация на плана, при осъществяването на който 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 напълно реализираната алтернатива:

- 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, съобразен с одобрения и действащ общ устройствен план на общината. Това е най-добрата алтернатива за осигуряване на условия, гарантиращи ненарушаване на екологичната обстановка в района на имота. При условията на ясни правила и 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:

Конкретната цел на възложителя е обединяване на двата ПИ 10450.151.44 и 10450.151.59 и изграждане две еднофамилни жилищни сгради в обединения ПИ, за който по ОУПО-Велинград е определена курортна зона – Ок, в която е възможно и допустимо това да се реализира.

Реализирането на настоящия ПУП-ИПРЗ е съгласно нормата от чл.134 ал.2 от ЗУТ за изменение на действащите планове.

Целта на инвестицията е изграждане и експлоатация на сграден фонд за курортни жилищни дейности, използвайки отличните качества на средата. Необходимостта от изготвянето и прилагането на плана е във връзка с предвиденото бъдещо ползване на имота от възложителя.

От страна на възложителя са извършени достатъчни проучвания, за да може да бъде взето балансирано решение преди взимане на решение за устройването, разполагането и експлоатацията на жилищните сгради. При проучването са отчетени специфичните изисквания за проучвания, по-специално:

-местонахождение на имота – имотът е в близост до строителните граници на населеното място

- възможността за електрозахранване на имота – електрозахранването на обединения имот вече е осъществено.

-възможността за включване в изграденото ВиК

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

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

Действащият ОУП на община Велинград е съгласуван със становище по екологична оценка №1-1/2012 г. 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-ИПРЗ, целящо обособяване на нова структурна единица и преотреждане на обединения имот за хотел, басейн, СПА услуги, обществени услуги, включващо изграждане на еднофамилни жилищни сгради за рекреация, има връзка със съседните имоти, доколкото и за тях е отредена същата устройствена зона-Ок по ОУПО за процедура за промяната на предназначението.

Реализацията на ПУП-ИПРЗ е в съответствие с ОУПО и с териториалното и селищно устройство на Община Велинград. Не са открити данни за противоречие на плана с други планове и програми. 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.

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 реализиране на плана се предвижда обединяването на двата имота с цел изграждане на два нови обекта за рекреация, които ще бъдат подобни на вече изградените в ПИ 10450.151.59. С проекта не се предвиждат дейности, които водят до 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 ще бъде дълготрайна, честотата – ниска, възможност за възстановяване – положителна; въздействието – постоянно.

Вероятността от отрицателни въздействия в резултат осъществяването на плана върху хора, местообитания, животински и растителни видове е незначителна и прилагането на плана няма да доведе до фрагментация на местообитания и изолация на животински видове. Местоположението на имота е съобразено с дейността, която ще се развива на територията му и е благоприятно предвид добрата транспортна достъпност, релефните и климатични дадености на района. Като допълнение, зонирването и показателите за застрояване са в съответствие със ЗУТ и поднормативните му актове.

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

С реализирането на плана за ПУП-ИПРЗ се предвижда обединяването на ПИ 10450.151.44 и 10450.151.59 и изграждане на две жилищни сгради за рекреация, подобни на вече изградените в ПИ 10450.151.59. Устройствената зона на разглежданата територия е курортна за жилищно застрояване в зона Ок в рамките на предвижданото с ОУПО развитие на град Велинград.

б) кумулативните въздействия:

Не се очакват кумулативни въздействия от реализацията на плана. Не се очакват кумулативни въздействия от реализацията на ПУП-ИПРЗ, както и кумулирането на съответното намерение с други съществуващи, изграждащи се или планирани намерения за строителство в съответния район.

в) трансграничното въздействие:

Предвид местоположението на територията, предмет на плана и характера на дейностите, предвиждани устройствената зона, 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)

Територията е предвидена за курортна зона-Ок в ОУПО и ПУП-ИПРЗ няма предвиждания, различни от установените с ОУПО. При спазване на екологичното законодателство не се очаква замърсяване или дискомфорт за компонентите и факторите на околната среда.

Не се очаква риск за здравето на хората, работещи на обектите, както и за обитателите на близко разположените населени места. Реализацията на обектите (две жилищни сгради) в обединения УПИ, предмет на ПУП-ИПРЗ няма вероятност да доведе до риск за здравето на хората или околната среда.

Атмосферен въздух

Характерът на дейностите, предвидени в новата структурна единица, предмет на ПУП-ИПРЗ не предполага отделяне на вещества, водещи до изменение качеството на атмосферния въздух. Изграждането на обектите за курорт и рекреация промени локално и незначително фоновото съдържание на прах и вредни вещества в атмосферния въздух на района по време на строителството. По време на експлоатацията не се предвиждат неподвижни източници на емисии в атмосферния въздух.

Шумовите емисии се очакват преди всичко от използваната строителна техника по време на строителството. Предизвиканите от строителството шумови емисии са налични в резултат на изграждането и работата на трафопостове или от доставянето и изграждането на обектите. Свиренето на вятъра при силна буря, при контакта му с изградените жилищни сгради също може да предизвика шумови емисии. Тези шумове обаче вероятно биват препокрити от общия шум при силни бури, така че не представляват важен източник на отрицателно въздействие. Обобщавайки трябва да се каже, че не се очакват значителни негативни въздействия върху природния баланс и рекреационния потенциал на ландшафта при изграждането и експлоатацията на жилищните сгради.

Въздействие от електромагнитни полета

При евентуалното монтиране на фотоволтаици по покривите на сградите, обслужващата инфраструктура на фотоволтаиците, като съоръжения за електрически ток, би могло да създаде електрически и магнитни полета. Стойностите на електрическите полета на модулите са с пренебрежимо ниски стойности, често по-ниски дори от тези в жилищните сгради.

Стойностите на магнитните полета зависят от протичащата електрическа енергия, присъствието им е строго локално, с нисък интензитет и не създават риск за хора с нормално здравословно състояние.

Евентуалното разположение на фотоволтаични модули е напълно безопасно по отношение въздействие от електромагнитни полета.

Въздействие от шум

Теренът, предвиден за изграждане на двете еднофамилни жилищни сгради представлява ПИ 10450.151.44. Понастоящем на територията няма източници на шум. Шумовият фон е естествения фон на средата - 28÷30 dBA. Очакваните шумови нива пред най-близките жилищни сгради след реализиране на обектите за жилищно строителство за курорт няма да се различават от тези в настоящия момент.

Поради сравнително ниските фонове шумови нива в района, дори и при активна строителна дейност не се очаква достигане на вредни за здравето шумови стойности.

Изграждането на всеки обект за курортна дейност е свързано с извършване на различни видове работи – изкопни, насипни, бетонови, монтажни, транспортни, според предвижданията на ексекутивния конструктивен проект. Източниците на шум в околната среда ще бъдат от използваната строителна техника. Нивата на шум, излъчван от предвидените машини и съоръжения са: багер - 80÷91 dBA, булдозер - 88÷105 dBA, бетон помпа - 87÷94 dBA, товарни автомобили - 80÷90 dBA. Данните са от измервания на НЦОЗ при МЗ. Обслужващият транспорт за доставка на материали и съоръжения ще се движи по съществуващата улична мрежа, по която се стига до площадката.

Граничните стойности на нивото на шума за различни територии и устройствени зони са регламентирани в Наредба No 6 за показателите за шум в околната среда на МЗ и МОСВ от 2006 год.

- За жилищни територии те са: ден 55 dBA, вечер - 50 dBA, нощ - 45 dBA.
- За територии за производствено-складови дейности са: ден 70 dBA, вечер - 70 dBA, нощ - 70 dBA.

По време на строителството се очаква леко завишение на дневната шумова норма от 45 dBA. Степента на завишение ще бъде променлива във времето, в зависимост от местоположението на работещата техника.

Въздействието е периодично, само през деня за ограничен период от време, с малък териториален обхват, който се локализира на строителната площадка.

Като заключение – изграждането на двата обекта за курорт /две жилищни сгради/ няма да бъде източник на шум за района, тъй като обектите са отдалечени и се намират в землището на гр.Велинград обл.Пазарджик. По време на експлоатацията на обектите няма да има нарушение на хигиенната норма за шум.

Повърхностни и подземни води

Изграждането на обектите не е свързано с ползването на води за производствени и битово-хигиенни нужди. Не се предвижда водоснабдяване на обектите от съществуващи водоизточници, както и ползване на подземни води чрез изграждане на собствен водоизточник.

ЕЛЕКТРОСНАБДЯВАНЕ

Ще се ползва от вече изграденото ел.захранване в ПИ 10450.151.59.

ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ

- Ще се ползва вече изградената ВиК структура в ПИ 10450.151.59.

Отпадъчните води (ОВ), формирани от експлоатацията на жилищните сгради, ще се отвеждат във вече изградената канализационна мрежа в района.

Инвестиционното предложение не оказва отрицателно въздействие върху повърхностните води. Няма заустване на отпадъчни води в повърхностни водни течения. Не се засягат санитарно-охранителни зони на водоизточници. Изграждането на съоръженията и инфраструктурата към тях няма да бъде свързано с негативни промени в хидрогеоложките условия в района. Изграждането на фундаментите е повърхностно и не засяга съществено геоложкия разрез в дълбочина, за да окаже някакво въздействие върху подземните води.

Почва и земни недра

Не се очаква предвижданите дейности да окажат отрицателно въздействие върху качествата на земните недра. Въздействието върху геоложката основа като цяло е незначително. Не се блокират запаси на подземни богатства. Въздействието върху земи и почви е локално, незначително, само по време на периода на строителство. Почвената и растителната покривка няма да претърпят дългосрочни и значителни изменения. При строителството предварително ще се отдели хумусният слой и ще се депонира на част от площадката като впоследствие ще се вложи по предназначение. Площадката на обекта е в близост до населен район и след приключване на процедурата ще бъде приобщена към курортните дейности, които се извършват в съседство. При експлоатацията не се очакват отрицателни въздействия.

При спазване на предвидените мерки, описани по-горе, не се очаква замърсяване на почвата и земните недра. Отнетият хумусен слой ще се използва за озеленяване на дворовете на жилищните сгради.

Биологично разнообразие

Реализирането на предвижданията на ПУП – ИПРЗ няма да се окаже негативно влияние върху биологичното разнообразие на района.

Имотите, предмет на ПУП - ИПРЗ, не попадат в границите на защитени зони от националната екологична мрежа „Натура 2000“, съгласно Закона за биологичното разнообразие, както и в границите на защитени територии, по смисъла на чл. 5 на Закона за защитените територии. Най-близко разположената защитена зона е BG0001030 „Западни Родопи“ за опазване на природните местообитания на дивата флора и фауна, обявена със заповед №РД-84/26.10.2024, от която имотите, разработени с ПУП-ИПРЗ, отстои на не по-малко от 3.62 км.

Имайки предвид близостта на защитените зони, възложителят ще предприеме необходимите мерки за недопускане на отрицателни въздействия от осъществяването на ПУП-ИПРЗ по отношение на пряко и косвено увреждане или унищожение на видове, които се опазват от зоните и природни местообитания на видовете. При строителството и експлоатацията на сградите за курорт няма да се отделят вещества и емисии, които биха замърсили въздуха и водите, и/или биха натоварили средата с шум и други вредни физични фактори. Рискът от сблъсък на птици със сградите е нищожно малък, съгласно наблюдаваната практика до сега. За територията, предмет на ПУП -

ИПРЗ, няма данни да представлява защитени територии с видове, опазвани по смисъла на ЗБР.

Паметници на културата

Не се засягат единични и групови паметници на културата.

Отпадъци

Очакваните отпадъци при строителството и експлоатация на обекта са:

Отпадъци по време на строителството:

Код 17 09 04 – смесени отпадъци от строителни материали (тухли, бетон, арматура, дървен материал и др.).

Тези отпадъци, които е възможно да се получат по време на изграждане на обекта, не са опасни и ще се събират и извозват на определени от общинските власти места.

Отпадъци при експлоатацията на обекта:

Код 20 03 01 - смесени битови отпадъци.

Тези отпадъци, които се генерират по време на експлоатацията на обекта ще се събират в контейнери и ще се извозват периодично на регламентирано сметище.

Обектът няма да окаже влияние върху здравето и безопасността на хората. Не се очаква запрашване, шум, вибрации и изпарения или вредни лъчения над допустимите норми.

- На площадката да се определи място за съхранение на генерираните отпадъци, като тези места да бъдат обозначени;

- Да не се допуска замърсяване с отпадъци на съседни имоти.

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 експлоатацията 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 съответният 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.

Ландшафт

Въздействието върху релефа и ландшафта ще е разумно и допустимо за района, с ограничен териториален обхват, с изменение на типологията на ландшафта, без обаче да бъде променена съществуващата устойчивост на ландшафта. Не се очакват значителни негативни въздействия върху природния баланс и рекреационния потенциал на ландшафта в резултат на изграждането и експлоатацията на обекта.

в) потенциален ефект и риск за здравето на хората 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. Територията, предвидена за реализация на плана и свързаното с него инвестиционно намерение – изграждане на обекти за курорт ще бъде част от курортните дейности в района след приключване на процедурата, което обуславя само локален характер на въздействие, както по време на строителството така и по време на експлоатацията на обекта. Реализирането на плана ще бъде съобразено с изискванията за реализирането на такъв род екологични промишлени системи по отношение на здравните аспекти и не представлява директна или индиректна опасност за човешкото здраве. Изграждането на жилищните сгради няма да доведе до опасност от застрапаване на здравното състояние на работещите на обекта по време на строителството и експлоатацията, и на населението в краткосрочен и дългосрочен план.

Не се очаква отрицателно въздействие върху околната среда при прилагане на плана.

ПУП отчита в максимална степен законовите и нормативни документи.

Разгледани са мерки, насочени в посока на гарантиране безопасна екологична среда и минимализиране евентуалното отрицателно въздействие върху компонентите на околната среда, а именно:

- Извършване и организация на строителството само в рамките на двата имота;
- Оползотворяване на хумусните земни маси
- Изхвърляне на строителните отпадъци на регламентирани места от лицензирани за това превозвачи;
- Изработване на аварийна процедура за действие при непредвидени аварии;
- Поддържане района чист от отпадъци.

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 не предвижда инциденти по време на строителството и по време на експлоатацията. На територията на обектите няма да се съхраняват опасни вещества и препарати в периода на строителство и по време на експлоатацията. Ще се прилагат правила и инструкции за безопасна работа, и превенция на аварийните ситуации. По време на експлоатацията на обектите е възможно да възникнат три основни вида аварии:

- аварии, причинени от природни бедствия (гръмотевични бури, смерчове, урагани, щорм, обледявания);
- промишлени аварии –пожар;
- аварии причинени от човешка грешка, саботаж или терористичен акт (взривове, пожари, и др.).

Възложителят ще вземе всички мерки, за да могат инцидентите да не възникват.

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:

В района на гр.Велинград обл.Пазарджик няма съществуващи предприятия с нисък рисков потенциал. Предвид характера на дейностите – изграждане на две сгради

за курорт, подобни на вече изградените, които се предвижда да се развиват в новата структурна единица и мащаба им, не се очаква възникване на големи аварии.

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 гр.Велинград обл. Пазарджик с приблизителен брой на засегнатото население около 25000 души по постоянен адрес. С реализацията и експлоатацията на жилищните сгради няма да бъде засегнато населението. Съседните територии на имотите са земеделски или урбанизирани и се стопанисват като такива.

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 реализирането на инвестиционното намерение няма да се нарушат стандартите за качество на околната среда.

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

Прилагането на ПУП-ИПРЗ няма да окаже въздействие върху райони или ландшафти, които имат признат национален, общностен или международен статут на защита. Теренът не попада в санитарно-охранителни зони по смисъла на чл. 119, ал. 4 от Закона за водите. Имотите не граничат с водни обекти, публична държавна собственост. Имотите не попадат в защитени зони или защитени територии.

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 настоящата информация са приложени:

- скица на имотите;

- проект на ПУП-ИПРЗ

- решение на общински съвет – Велинград и заповед на кмета за изработване на ПУП

- документ за собственост на имотите

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:

Реализирането на плана ще бъде съобразено с изискванията за реализирането на такъв род системи по отношение на здравните аспекти и не представлява директна или

индиректна опасност за човешкото здраве. Изграждането на жилищните сгради за курорт няма да доведе до опасност от застрашаване на здравното състояние на работещите на обекта по време на строителството и експлоатацията, и на населението в краткосрочен и дългосрочен план.

При реализация на дейностите, предвидени с настоящия ПУП-ИПРЗ, ще бъдат спазени всички законови изисквания с цел свеждане до минимум вероятните негативни въздействия върху компонентите и факторите 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 от 50% във обединения УПИ, съгласно проекта за ПУП-Изменение на ПРЗ.
- Ще се осъществява контрол по спазване на граничните стойности на шум в околната среда.
- Здравно-хигиенни аспекти - ще бъдат спазвани изискванията за безопасни условия на труд по отношение ограничаване на праховите и физични вредности на работните места, с оглед спазване на здравно-хигиенните норми и изисквания по ЗБР.

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 излишните земни маси ще се депонират само на регламентирани депа, съгласувани с местните власти и своевременно да се извозват.
- Всички дейности с отпадъци, непритежаващи 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 и оформяне на тревни площи.
- Ще се определи подходящо място за разделно сортиране 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 вторичните отпадъци от дейностите.

7. Информация за платена такса и дата на заплащане.

Б. Електронен носител - 1 бр.

- ☐ Желая решението да бъде издадено в електронна форма и изпратено на посочения адрес на електронна поща.
- ☐ Желая да получавам електронна кореспонденция във връзка с предоставяната услуга на посочения от мен адрес на електронна поща.
- ☐ Желая решението да бъде получено чрез лицензиран пощенски оператор.

Дата: 01.07.2026

Възложител,

(подпис)