РЕГИОНАЛНА ИНСПЕКЦИЯ ПО ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ
гр. Пазарджик
Вх. № ПД-02-106-3/01.10.2026г

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 **„РИФ-2003“ ЕООД ЕИК 131072550**
Управител/ изпълнителен директор на фирмата възложител: Найден Шопов

(име, фирма, длъжност)

УВАЖАЕМИ Г-Н/Г-ЖО ДИРЕКТОР,

Моля да ми бъде издадено решение за преценяване на необходимостта от екологична оценка за **ПУП-ИПРЗ -Изменение на плана за регулация и застрояване в УПИ I-5, „За хотел търговия и услуги“ съставляващ ПИ с идентификатор 14619.150.5 и присъединяване на ПИ 14619.150.6, 14619.150.427, 14619.153.686, 14619.150.512 и части от ПИ 14619.140.687, 14619.140.237, 14619.150.495 към него в местността „Далъка“ по КККР на землище с. Гелеменово, община Пазарджик.**

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: **„РИФ-2003“ ЕООД ЕИК 131072550** възложител: Найден Шопов

Пълен пощенски адрес: с. Гелеменово, (извън регулация) м-ст „Далъка“ АМ „Тракия“ при км. 89 дясно, „ВИА ТРАКИЯ“- първи етаж

Тел./факс/ел. поща (e-mail): .....

.....

Лице за връзка: Телефон , ел. поща (e-mail):

Пълен пощенски адрес: с. Гелеменово, (извън регулация) м-ст „Далъка“ АМ „Тракия“ при км. 89 дясно, обект „ВИА ТРАКИЯ“- първи етаж

Тел./факс/ел. поща (e-mail): .....

2. Обща информация за предложения план/програма

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

Новият проект на ПУП за изменение на плана за регулация и застрояване е изготвен по искане на „РИФ 2003“ ЕООД, решение №208 от 25.06.2026 г. взето с протокол №9 на Общински съвет Пазарджик и решение XL /протокол №5/ взето на заседанието от 27.05.2026 г.на ЕСУТ Пазарджик.

Проектът е възложен и изработен след извършен анализ и проучване на имотите от КККР на землище Гелеменово в обхвата на търговския обект в **ПИ 14619.150.5,** */местност „Далъка“,вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид производствен, складов обект,* ***площ 11069 кв. м,/*** по отношение на собственост, прилежащата му инфраструктура, начина на транспортно обслужване на крайпътния търговски обект, съобразен с Наредбата за специално ползване на пътищата, Закона за устройство на територията- ЗУТ и Закона за опазване на земеделските земи -ЗОЗЗ.

Към урбанизирания имот ще се добави **ПИ 14619.150.6** с допълнителна площ **4785 кв.** м. */местност „Далъка“ НТП Нива, вид територия Земеделска, категория 5,/* чрез процедурата по чл.67а, ал.1 от ППЗОЗЗ.

Необходимостта от промяна на проекта е продиктувана от факта, че пред лицето на площадката се намират ПИ, които затрудняват достъпа и обслужването на търговския комплекс. Така в обхвата на проекта се добавят цели имоти и части от имоти, засегнати от прилежащата инфраструктура обслужваща обектите. Имотите са отразени в обхвата на ПУП ИПРЗ със следните нови идентификатори :

- ✓ **14619.140.6 с площ 932 кв.м.**, част от ПИ 14619.140.237 представляващ НК по КККР
- ✓ **14619.140.7 с площ 214 кв.м.** част от ПИ 14619.140.687 др. вид имот без определено стопанско значение
- ✓ **14619.150.8 с площ 592 кв.м.** част от ПИ 14619.150.495 представляващи земеделска територия, селскостопански горски ведомствен път

Ще се добавят цели имоти

- ✓ **ПИ 14619.150.512 с площ 360 кв.м.** за селскостопански горски ведомствен път
- ✓ **ПИ 14619.153.686 с площ 518 кв.м.** др.вид ПИ без определено стопанско предназначение
- ✓ **ПИ14619.150.427 с площ 443 кв.м.** напоителен канал

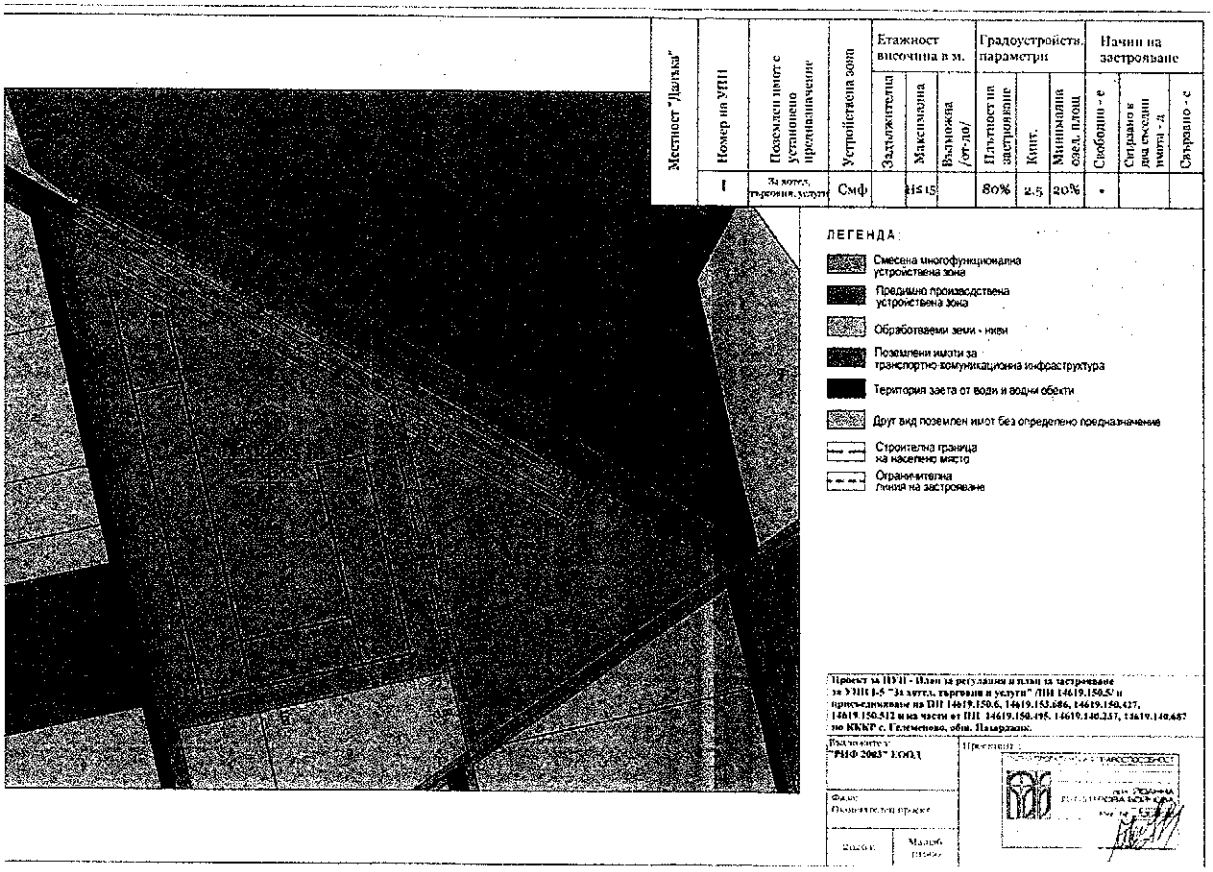
Така ще бъде изпълнена целта на изменението на ПУП ИПРЗ разширяване на площадката с добавяне на допълнителни площи и ще се отстрани видно несъответствие между отразяване в КККР и реално на терен ползвана площ за обслужваща инфраструктура. Част от имотите са с регистриран НТП- напоителен канал НК. С писма за всеки един по отделно е изяснена актуалността му както и факта, че не представлява част от хидромелиоративната мрежа на НС Пазарджик Клон „Тополница“, поради несъществуващо водохващане. Извършено е геодезическо заснемане на имотите и частите от тях засегнати от Проекта.

Проекта за изменение на ПУП ПРЗ е приет в КККР, а частите от посочените имоти вече имат горепосочените проектни идентификатори с конкретна площ:

Така общата площ на обхвата на разработката **е 18 913 кв.м**

С новата разработка **не се променя отреждането „За хотел търговия и услуги“ и не се променя инвестиционното намерение в имота,** само се присъединяват допълнително посочените площи. Дейността, както и досега ще бъде търговска и обслужване. **Не се предвижда в имота да се извършва производствена дейност .**

Имотите попадат в обхвата на ОУП на Община Пазарджик в устройствена зона „Смф“, а с проекта за застрояване се предвижда разширяване на зоната за застрояване, като градоустройствените показатели са за зона „Пп“ – височина <10м., плътност 80%, Кинт < 2.5, озеленяване 20%.



Разширяване на зоната на застрояване в урбанизирания имот 14619.150.5 е по отношение на отдръпване на западната регулационна линия до имотната граница и извършване на преустройство и разширение на търговската, складова и хотелска част на сградата.

Общо застроената площ ще е 9435 кв. м съставляваща следните части:

- сега изпълнената **застроена площ** в урбанизирания ПИ 14619.150.5 е **3735 кв.м.** Застроената площ представлява едноетажна сграда, панелна конструкция в „Пе"- образна форма в която се помещават магазинна складова и офисна и административна дейност. Хотела е 4 етажна сграда намираща се пред лицето на поземлен имот с идентификатор 14619.150.5 в землището на с Гелеменово.

- предвидената за допълнително застрояване/разширение площ **е 3200 кв. м.** Ще представлява разширение на съществуващата сграда от сглобяеми бетоново панелни конструкции. Предвидената площ ще бъде ползвана за търговска, складова и офисна дейност.

- **В новия имот** с идентификатор_ПИ 14619.150.6 по КККР на землище с. Гелеменово, който предстои да се добави – петното за застрояване ще бъде с максимална **площ 2500 кв. м.** Предвижда се построяване на нова сграда , която

ще бъде със същите функции, както съществуващата т.е. търговска , складова, и управленска функция.

- **алеи** и **асфалтирани подходи** към асфалтовия път, който извежда на РП –II- 37 Панагюрище Пазарджик.
- Пред лицето на имота между асфалтовия път или пътя с трайна настилка, който ще извежда трафика от обекта по РП II- 37 Панагюрище Пазарджик, има 2 бр. земеделски имоти с идентификатори от кадастрален план: ПИ 14619.153.684 общинска публична територия на транспорта и с идентификатор ПИ 14619.153.685 общинска публична територия на транспорта. С обща площ 2952 кв. м., които попадат в обхвата на ПУП ПРЗ .
- общата застроена площ **ще бъде 9435 кв. м.**

Предвидена е площ за озеленяване, представляваща алеи плочници градинки с което 20% от характеристиките за озеленяване са изпълнени.

Секцията в която се намира Хотела – няма да има промяна в застроената площ, само незначително преустройство

По отношение на добавянето на допълнителните площи се има предвид разширената застройка в ПИ 14619.150.5, бъдещата застройката в ПИ 14619.150.6 отстраняване на несъответствието между регистрация на площи в КККР и реално съществуващи на терен застроени, неотразени в КК площи. Това са имотите служещи като прилежаща инфраструктура, а в действителност отразени като земеделски

ПУП ИПРЗ ще послужи за провеждане на процедурите по чл.67а , ал.1 от ППЗОЗЗ, и чл. 15 от ЗУТ. С изменението общата площ на проекта става **18 913 кв.м**

Обекта е действащ търговски обслужващ обект с осигурено Електрическо и ВиК захранване, с подписан договор за обслужване по Закона за управление на отпадъците-ЗУО.

Водоснабдяването на търговския обект в момента се извършва от изграден водопровод за питейно битово водоснабдяване на търговски обект през 2011година, по утвърдено трасе от Община Пазарджик и одобрен Технически проект. Водопровода е отклонение на водопровод ф100 мм –стоманени тръби. Водопроводното отклонение е извън регулацията на с. Гелеменово, изпълнено от полиетиленови тръби , като цялата дължина на отклонението до обекта е 456м.Трасето преминаваща последователно през общински имоти, пресича АМ“ Тракия‘ при км 89+297 , преминава по долната източна страна на пешеходния подлез и излиза пред лицето на ПИ 14619.150.5 Захранването с водни количества на допълнително изградената площ ще бъде осигурена от същия водопровод, чрез допълнително оразмеряване на ползването от новите консуматори.

Има осигурено външно пожарогасене .

Обекта разполага с изградена пречиствателна станция с дебит 18 куб.м. /ден.

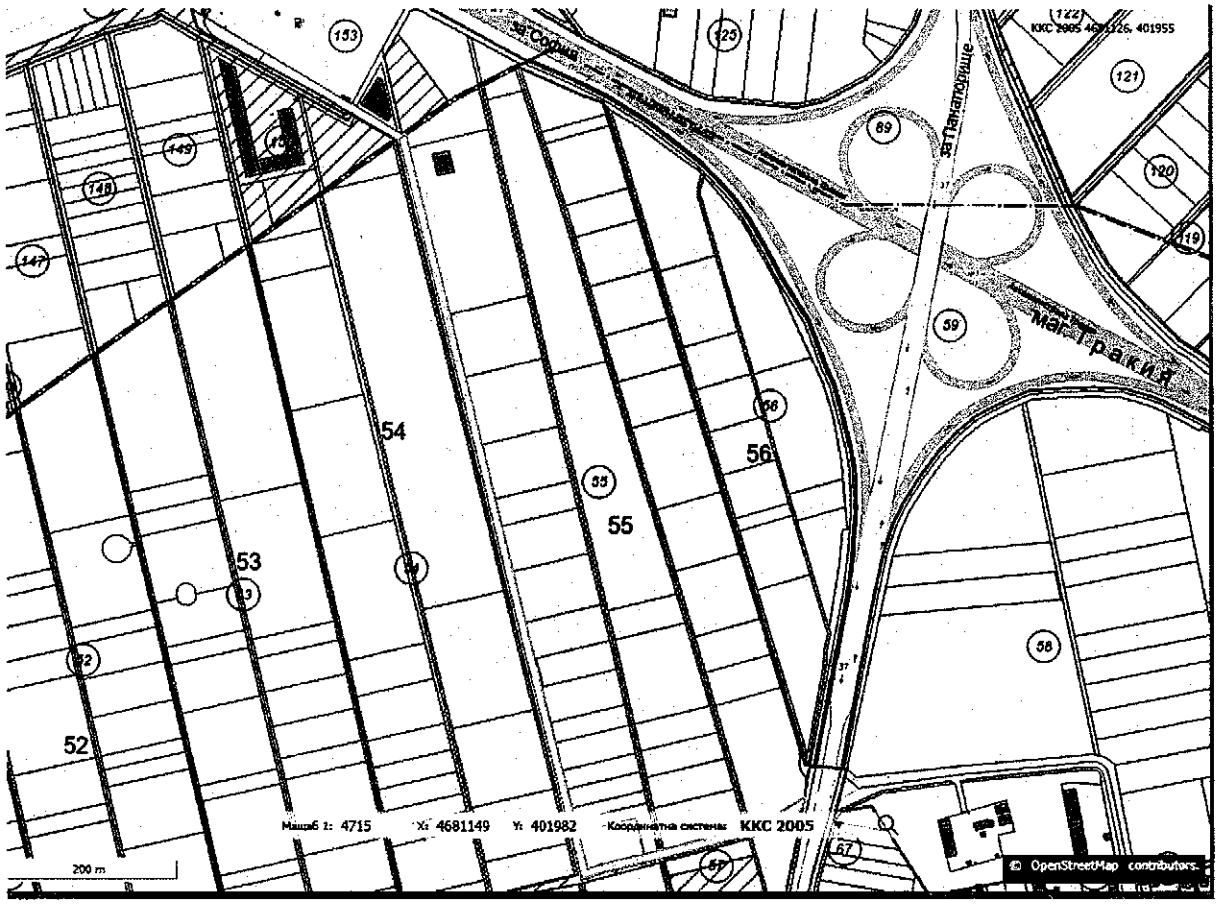
Отпадни води:

- БФОВ от дейността на обекта Обекта разполага с изградена пречиствателна станция с дебит 18 куб.м. /ден.
- Дъждовни води- Дъждовните от покривната конструкция и площадкови отпадни води се отвеждат към дъждоприемни шахти в имота .

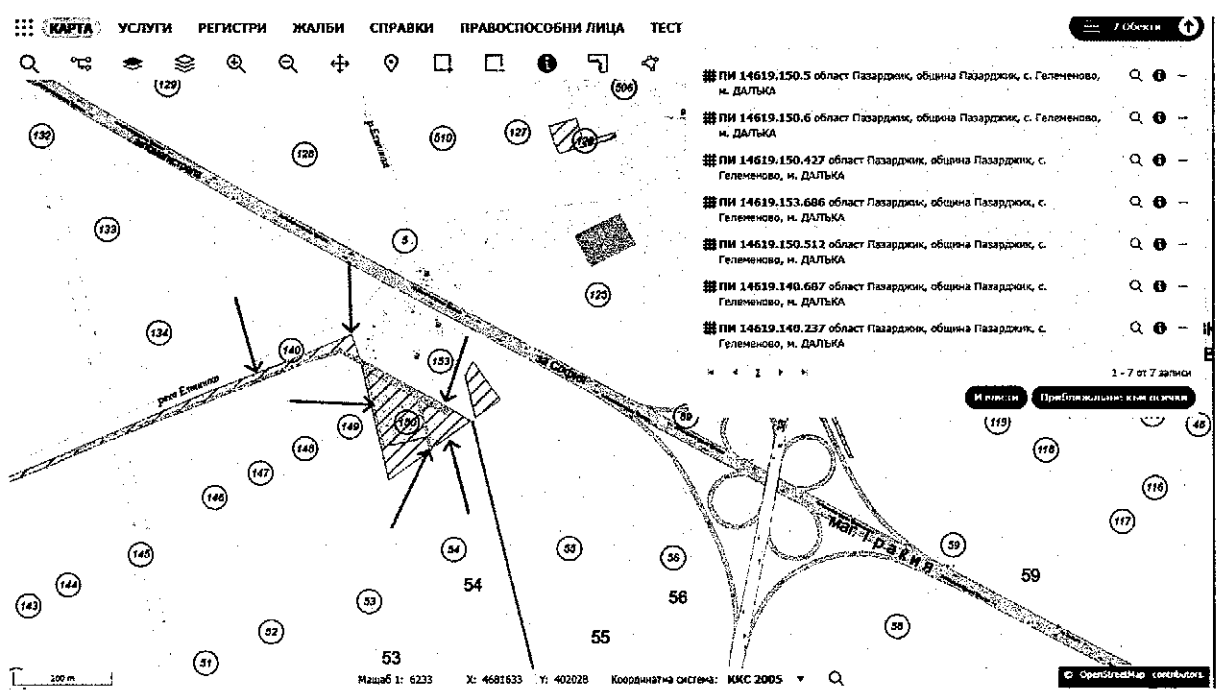
Елекртрозахранване на търговския обект в момента се извършва от изграден собствен трафопост в ПИ 14619.150.5 с. Гелеменово който може да осигури електрозахранването и на допълнителните нови сгради.

Търговският обект **няма осигурена пряка транспортна връзка с Автомагистрала „Тракия".** Транспортното обслужване на обекта ще се осъществява чрез изработване на ТКП- транспортно комуникационен план с пътни връзки за вход и изход, пешеходни и противопожарни подходи от обекта към републикански път II-37 Панагюрище – Пазарджик- Доспат чрез 2 броя местен път с трайна настилка, *ПИ 14619.153.685 /м. ДАЛЪКА, вид собств. Общинска публична, вид територия Територия на транспорта, НТП За селскостопански, горски, ведомствен път, площ 1950 кв. м,/* и *ПИ -14619.153.684 м. ДАЛЪКА, вид собственост, Общинска публична, вид територия Територия на транспорта, НТП За селскостопански, горски, ведомствен път, площ 1002 кв. м., след което трафика ще премине през асфалтиран път с идентификатор 65437.55.50* местност ДАЛЪКА, вид собственост, Общинска публична, вид територия Територия на транспорта, НТП За местен път, площ 11492 кв. м, след което се включва в републикански път II-37 Панагюрище – Пазарджик- Доспат.

Предоставям следната извадка от КККР за нагледно посочване на включените в ПУП територии:



Със стрелки на картата са отбелязани засегнатите от проекта имоти, в дясно таблицата са отбелязани засегнатите имоти с идентификатор и собственост.



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

Период на действие на план програмата обхваща времето от

- ✓ изработване на ПУП ИПРЗ до приключване на процедурата по заснемане,
- ✓ отразяване в КККР на данните от изменението, отразяване данните от влезналия в сила ПУП
- ✓ етапа на промяна на предназначението на ПИ 14619.150.6 от „Нива“ в урбанизирана територия .
- ✓ Получаване на Виза за проектиране
- ✓ Инвестиционен проект, одобряване на проекта и издаване на Строително Разрешение
- ✓ Етап на строителство.

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

Териториалния обхват е общински- само на територията на землището на с. Гелеменово, община Пазарджик. Изменението е само в рамките и обхвата на проекта, не засяга съседни общини, няма национален или транснационален характер .

• Засегнати елементи от Националната екологична мрежа (НЕМ)

Имотът не попада в границите на защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии и в защитени зони от екологичната мрежа Натура 2000. След извършени справки в публичния регистър на защитени зони в Област Пазарджик, се установи,че най- близка до обекта защитена зона е BG0002069 „Рибарници Звъничево“, която се намира на разстояние от около 4.5 км., поради което не се очаква директно или индиректно увреждане на местообитания."

• Основни цели на плана/програмата

Преустройство на урбанизираната територия ПИ 14619.150.5, провеждане на процедура по чл.67а, ал.1 от ППЗОЗЗ с добавяне на допълнителни площи за ПИ 14619.150.6, отстраняване на несъответствията между действителните начин на трайно ползване на имотите пред лицето на площадката и фактическата обстановка в обхвата на проекта. Актуално отразяване в КККР по имотни граници на имотите, представляващи УПИ и прилежащата им инфраструктура. Регистрация на актуален НТП на имотите затрудняващи обслужването на имота.

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

Финансиране на плана/програмата, ще бъде 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

Сроковете са административни, регламентирани в ЗОЗЗ и Правилника към него, ЗУТ и Правилника към него , Закона за опазване на околната среда (ЗООС), ЗКИР .

Не се изисква обществено обсъждане или друга процедурна форма, с участие на обществеността ,освен информирането по ЗУТ за етапите на одобряване на ПУП ИПРЗ ,чрез публикуване в местен и национален ежедневник и ДВ.

.....

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

РИОСВ Пазарджик Община Пазарджик

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

РИОСВ Пазарджик, Община Пазарджик, АГКК Пазарджик, МЗХ

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:

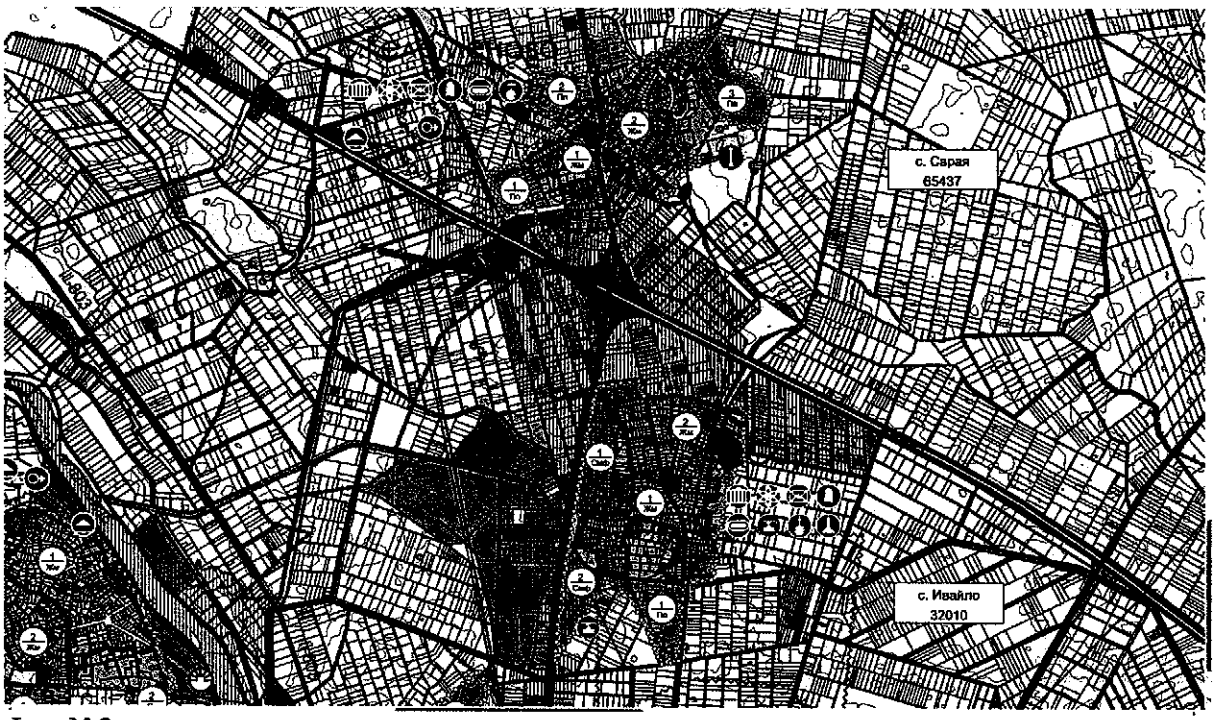
1. Характеристика на плана/програмата относно:

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:

.....

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:

Отреждането на имотите в В общия устройствен план на Община Пазарджик за Смф зона



Фиг.№2 с лилава стрелка е посочен ПИ 14619.150.5 и ПИ 14619.150.6 и местонахождението им и отреждането им в ОУП Пазарджик.

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

.....

.....

г) екологични проблеми от значение за плана/програмата:

Характерът на инвестиционния обект, свързан с промяната на предназначението на земята, както и предвидените строителни дейности за Подробен устройствен план – План за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) за промяна предназначението на ПИ с идентификатор 14619.150.6 в м. „Далъка “ по КККР на с. Гелеменово, община Пазарджик осъществяването му, не предполагат провокиране на ерозионни процеси, поради което мерки за тяхното ограничаване не се налагат

.....

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

.....

.....

.....

е) наличие на алтернативи:

Алтернативи , не са разглеждани предвид собствеността на имотите, местоположение и наличие на изградена инфраструктура при която не се променя статут и организация на терена а само несъответствия в регистрацията . Допълнителната площ от 4785 кв. м., която ще се добавя към УПИ I-5 „Хотел търговия и услуги“ е от породена от необходимостта за по- голяма складова база.
ако планът не се реализира, имотът ще запази сегашния си облик на земеделска земя, но няма да се реализират икономическите и социални ползи за собственика и региона.

Проекта не е свързан с производствени дейности, въздействието на търговска дейност върху *води, въздух, почви, биологично разнообразие и човешко здраве* е в границите на допустимото
По време на строителството: ще има временно и локално въздействие (шум от техника, прах По време на строителството се очаква временно, локално и обратимо въздействие върху атмосферния въздух (запрашаване) и акустичната среда, което ще бъде минимизирано чрез изправна техника и работа само в светлата част на денонощието."

.....

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

Благоприятното местоположение на имота, близостта до АМ „Тракия“, обосновава необходимостта от разширяване на складовата и търговска база, транспортни, противопожарни и пешеходни подходи към търговския обект за обслужването му и произтичащата от това необходимост от изработване на ПУП ПРЗ и КТП към него.

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

В имота има реализиран търговски обект складова база с Хотел, като търговския обект и складовата база ще бъде частично разширен и преустроен, а хотела ще остане със същата площ.....

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:

Продължителността на въздействие върху компонентите на околната среда се очаква да бъдат най- силно изразени по време на етапа на строителните дейности, а в конкретния случай строителство в новоприсъединения имот с идентификатор 14619.150.6. Във всички останалите имоти в площадката, въздействието ще бъде временно краткотрайно и локално с възможности за пълно възстановяване на след приключване на строителството

.....

.

б) кумулативните въздействия:

.....

.....

в) трансграничното въздействие:

локално действие .....

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)

Обекта е търговски обслужващ, не се извършва производство, което да предполага аварии. Авариите биха могли да се очакват от техниката обслужваща търговския обект, която е минимизиран . Не съществуват в намерението дейности с висок рисков потенциал, продавач консултанти и складови работници

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:

Характера на дейността на търговския обект е сравнително малък фактор определящ състоянието на атмосферния въздух над района. Проекта не е свързан с производство и с отделянето на вредни вещества или замърсители на въздуха, почвата и водите. Не се очакват шумови и замърсяващи въздействия и по време на експлоатацията на търговския обект.

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

Площадката се намира извън регулацията на землище с. Гелеменово и е с малък пространствен обхват, поради което въздействието върху населението няма да бъде фактор от съществено значение и с последици. Дейността не е производствена а търговска. С предвиденото изменение на ПУП ПРЗ не се засягат пряко повърхностни или подземни водни обекти. Формираните отпадни води, ще се отвеждат в съществуващата канализационна мрежа.

.....

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):

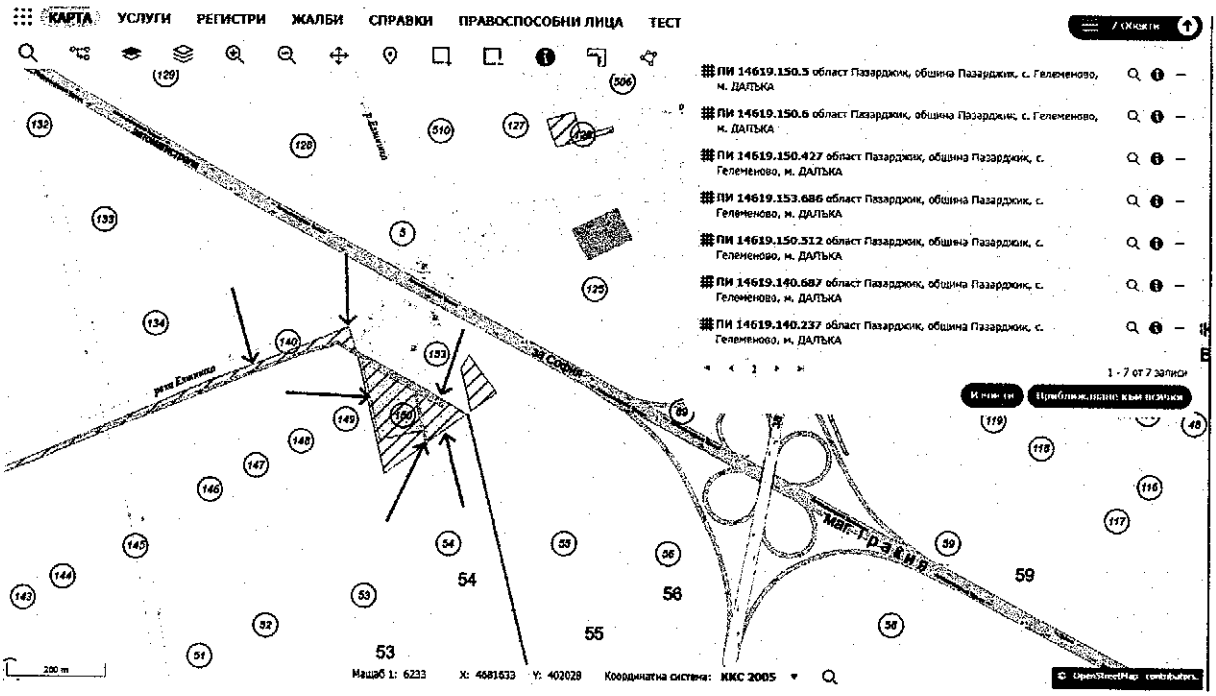
Тъй като земеделската земя е основно национално богатство и нейното предназначение не може да бъде променяно без определено цел и намерение , в случая се обосновава от необходимостта от взаимодействие на повишен жизнен стандарт , нови реалности нова инфраструктура и повишени жизнени изисквания към средата.

Тъй като в района има интензивно земеползване , засегнатата територия ще е само по отношение на намаляване на обработваемата земя с площта с която ще се добави към УПИ. Всички достъпи до земеделска земя и ХМС са прецизно разгледани , ненарушени и запазени. В случаите в които са засегнати части се обуславя от факта, че няма налично водохващане . Представям писмата за всеки един имот по отделно .

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

На територията не са налични обособени, с признат международен статут на защита зони и 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:



.....

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:

.....

.....

.....

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: 01.10.2026 г.

Възложител: РИФ 2003 ЕООД

(подпис) Nayden Shopov

Digitally signed by Nayden Shopov
Date: 2026.10.01 12:04:21 +03'00'