



Изм. № ПД-01-137-(2)...

гр. Пазарджик, ... 12.04. ... 2024 г.

ДО

Г-НИ Л

Относно: Инвестиционно предложение (ИП) „Преустройство на съществуваща сграда с идентификатор 69835.62.71.1 в „къща за гости“ и промяна предназначението на част от поземлен имот (ПИ) с идентификатор 69835.62.71, в местност Радин дол, по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр. Стрелча, общ. Стрелча, обл. Пазарджик, внесено с уведомление с вх. № ПД-01-137/18.03.2024 г. и допълнителна информация от 03.04.2024 г.

Във връзка с Ваше уведомление за горесцитираното ИП, на основание чл. 6а, т. 2 от Наредба 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) (ДВ, бр. 73/2007 г.), Ви уведомявам следното:

ИП попада в обхвата на чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС.

Предмет на инвестиционното предложение е преустройство на съществуваща сграда с идентификатор 69835.62.71.1 в „къща за гости, находяща се в ПИ с идентификатор 69835.62.71, м. Радин дол по КККР гр. Стрелча, общ. Стрелча, обл. Пазарджик. Съгласно данни на Кадастрално-административната информационна система на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, имотът е земеделска територия, с НТП – Нива и с площ 10906 м². В него има съществуваща едноетажна сграда с идентификатор 69835.62.71.1, която е с функционално предназначение Селскостопанска сграда и застроена площ 172 м².

Предвижда се извършване на реконструкция на съществуващата сграда, с която да се преустрои в „Къща за гости“.

Имотът е присъединен към водопроводната мрежа на гр. Стрелча по обслужващ път с РЕ-Ф 32, съгласно становище, изх. № 09/23.02.2024 г. на ВиК-С“ ЕООД.

Сградата е присъединена към електроразпределителната мрежа „Електроразпределение Юг“ ЕАД, съгласно удостоверение № 10861753-1/15.02.2024 г. на „Електроразпределение Юг“ ЕАД.

Отпадъците, генерирани при реализацията и експлоатацията на ИП, ще се управляват съгласно разпоредбите на Закона за управление на отпадъците.

За целта на ИП ще се процедира Подробен устройствен план – План за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) за част от ПИ с идентификатор 69835.62.71, м. Радин дол по КККР гр. Стрелча, общ. Стрелча, обл. Пазарджик.

Съгласно становище, изх. № 193/03.04.2024 г. на главен архитект на Община Стрелча, ПИ с идентификатор 69835.62.71 към момента е земеделска земя /нива/ и по действащия Общ устройствен план (ОУП) попада в устройствена зона „Зсп“ – земеделски земи с допустима смяна на предназначението. В графичната част на ОУП и показаната таблица с устройствени зони и режими е указано, че за устройствена зона „Зсп“ са предвидени максимални стойности: Пл на застрояване – 40%, Кинт – 1.2, Нмакс – 10 м и озеленена площ – 60%. Предвид факта, че за останалите земеделски земи, които са

означени в плана като земеделски с цвят, съответстващ на начина на ползването им, съществува законова възможност за промяна в урбанизирана територия след съответно изменение на ОУП, то следва да се приеме за установено, че въвеждането на устройствена зона „Зсп“ за отделни имоти предполага изключването им от предварителната процедура по промяна на ОУП.

С решение № 696/12.10.2023 г. на Общински съвет – Стрелча и решение № 15/13.12.2023 г. за поправка на допусната очевидна фактическа грешка в изписване на имота и идентификатор в решение № 696/12.10.2023 г. се разрешава изработване на ПУП-ПРЗ в обхват ПИ 69835.62.71 с площ 2000 м², във връзка с провеждане на процедура по промяна предназначението на земеделска земя за неземеделски нужди по ЗОЗЗ, с цел образуването на урегулиран поземлен имот 62.71, с отреждане за „За вилно строителство“.

С плана за регулация за сметка на 1889 м² от ПИ с идентификатор 69835.62.71, м. Радин дол по КККР на гр. Стрелча се обособява урегулиран поземлен имот – УПИ 62.71 /проектен ПИ 698.35.62.703/, с отреждане „За вилно строителство“. Уличната регулационна линия се поставя на 2.0 м навътре в имота с оглед бъдещо разширение на пътя, като 111 м² от ПИ 69835.62.71 се отреждат „за второстепенна улица“ /проектен ПИ 698.35.62.704/.

Останалата част от 8906 м² от ПИ 69835.62.71 си остава – Нива /проектен ПИ 69835.62.702/.

С плана за застрояване се предвижда свободностоящо застрояване с височина до 7 м.

Новият урегулиран поземлен имот ще бъде със следните параметри на застрояване: Пзастр.: макс. 40%, Кинт: макс.0.8, озеленена площ: мин. 60%. Видът на устройствената зона: Ов – за рекреация и вилен отдих.

Достъпът до новообразувания УПИ ще се осъществява през ПИ с идентификатор 69835.1.376 /НТП За селскостопански, горски, ведомствен път/.

С горесцитирания ПУП-ПРЗ **не се очертава** рамка за бъдещо развитие на инвестиционно предложение от позициите на Приложение № 1 и 2 на *Закона за опазване на околната среда (ЗООС)* и от предвидените с плана **дейности не се очаква значително въздействие** върху околната среда и човешкото здраве при прилагането му. **Във връзка с горното, представеният ПУП-ПРЗ не подлежи на процедура по екологична оценка, регламентирана с глава шеста, раздел II от ЗООС.**

Така заявеното ИП не може да бъде отнесено към някоя от позициите на Приложение № 1 и 2 на *Закона за опазване на околната среда (ЗООС)* и **не подлежи на процедура по оценка на въздействието върху околната среда, регламентирана с глава шеста, раздел III от ЗООС.**

Имотът, предмет на ИП, **не попада** в границите на защитени територии по смисъла на чл. 5 от *Закона за защитените територии*, както и в границите на защитени зони от националната екологична мрежа „Натура 2000“. Най-близко разположената защитена зона е защитена зона BG0001389 „Средна гора“ за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, обявена със заповед № РД-274/31.03.2021 г. на министъра на околната среда и водите (ДВ, бр. 43/21.05.2021 г.).

С оглед гореизложеното, отчитайки **местоположението и характера** на заявеното ИП, при реализацията му **няма вероятност от отрицателно въздействие** върху близко разположените защитени зони от националната екологична мрежа „Натура 2000“, по отношение на: пряко или косвено унищожаване, увреждане или фрагментиране на местообитания на видове птици, природни местообитания и местообитания на растителни и животински видове, предмет на опазване в защитените зони; трансформация на местообитания на видове, безпокойство или прогонване на видове, предмет на опазване; нарушаване целостта и целите на опазване на защитените зони; нарушаване кохерентността между съседни защитени зони; въздействие на предложените дейности причинени поотделно или във взаимодействие с други ИП, планове, програми и проекти. Настоящото

ИП заедно с всички други реализирани, одобрени или в процедура ИП, планове, програми и проекти, няма да окаже отрицателно въздействие.

В тази връзка на основание чл. 2, ал. 2 от *Наредбата за ОС* Ви уведомявам, че за така заявеното ИП „Преустройство на съществуваща сграда с идентификатор 69835.62.71.1 в „къща за гости“ и промяна предназначението на част от поземлен имот (ПИ) с идентификатор 69835.62.71, в местност Радин дол, по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр. Стрелча, общ. Стрелча, обл. Пазарджик, **преценката** на компетентния орган е, че **не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.**

Настоящото писмо се отнася само за заявените параметри на ИП и не отменя необходимостта от получаване на съгласувания или разрешителни, предвидени в други закони и подзаконови нормативни актове.

При всички случаи на промяна в параметрите на ИП или на някои от обстоятелствата, при които е издадено настоящото писмо, възложителят е длъжен да уведоми незабавно РИОСВ-Пазарджик за промените.

С уважение,

КОСТАДИН ГЕШЕВ

Директор на РИОСВ-Пазарджик

