



Х

Изх. № ПД-01-35-1/23.01.2026

ДО  
Г-Н ЙОНКО ПЕТРОВ  
УПРАВИТЕЛ НА „ГЛОБАЛ РТС“ ООД  
ГР. СОФИЯ  
УЛ. „МИХАИЛ МИЛКОВ“ № 10

**Относно:** Инвестиционно предложение (ИП) „Апартхотел“ в УПИ I-109 „За училище“, кв. 25 по плана на с. Баня, общ. Панагюрище, обл. Пазарджик и свързан с него Подробен устройствен план – изменение на плана за регулация и застрояване (ПУП-ИПРЗ) за промяна отреждането от „За училище“ в „За апартхотел“, внесено с уведомление с вх. № ПД-01-35/19.01.2026 г.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,**

Във връзка с Ваше уведомление по чл. 4, ал. 1 от *Наредбата за условията и реда за извършване на оценка на въздействието върху околната среда (Наредбата за ОВОС)* (посл. изм. ДВ. бр. 9 от 30 Януари 2024 г.), което се приема и като уведомление по чл. 10, ал. 1 от *Наредбата за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените зони (Наредбата за ОС)* (посл. изм. ДВ. бр. 96 от 11 Ноември 2025 г.), на основание чл. 6а, т. 2 от същата наредба, Ви уведомявам следното:

ИП и ПУП-ИПРЗ попадат в обхвата на чл. 2, ал. 2 от *Наредбата за ОС*.

ИП предвижда изграждане на Апартхотел УПИ I-109 „За училище“ в кв. 25 по плана на с. Баня, общ. Панагюрище, обл. Пазарджик. За реализацията на ИП е изготвен ПУП-ИПРЗ със следните предмет и обхват:

- Изменение на плана за регулация (ПР), като уличната регулация се променя и привежда по съществуващите имотни граници;
- Промяна на отреждането на УПИ I-109 „За училище“ в „За Апартхотел“;
- Изменение на плана за застрояване (ПЗ), с определяне на нов начин и параметри на застрояване, съобразени с функционалното предназначение и средата.

За имота ще се определи устройствена зона „Обществено обслужване (Оо)“, със следните показатели:

- Начин на застрояване: свободно стоящо;
- Характер на застрояване: малкоетажно;
- Максимална височина на застрояване: до 10 м;
- Максимална плътност на застрояване: 60%;
- Коефициент на интензивност (Кинт): 1,20;
- Минимална озеленена площ: 40%.

Ще се използва техническата инфраструктура (пътища/улицы, водопровод, канализация, електропровод и др.) на населеното място.

Отпадъчните води ще се отвеждат в съществуващата канализационна мрежа.

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

ИП не е свързано с формирането на емисии на вредни вещества.

Така заявеното ИП и свързаният с него ПУП-ИПРЗ не могат да бъдат отнесени към някоя от позициите на Приложение № 1 и 2 на *Закона за опазване на околната среда (ЗООС)* и не подлежат на регламентираните с глава шеста от *ЗООС* процедури по оценка на въздействието върху околната среда и екологична оценка.

Имотът, предмет на ИП и ПУП-ИПРЗ, **не попада** в границите на защитени територии по смисъла на чл. 5 от *Закона за защитените територии*.

Имотът, предмет на ИП и ПУП-ИПРЗ, **не попада** в границите на защитени зони от националната екологична мрежа „Натура 2000“ по смисъла на *Закона за биологичното разнообразие*. Най-близко разположената защитена зона е BG0000426 „Река Луда Яна“, от която имотът отстои на повече от 200 м.

С оглед гореизложеното, отчитайки **местоположението и характера** на заявените ИП и ПУП-ИПРЗ, при реализацията им **няма вероятност от отрицателно въздействие** върху 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. Настоящите ИП и ПУП-ИПРЗ заедно с всички други реализирани, одобрени или в процедура инвестиционни предложения, планове, програми и проекти, няма да окажат отрицателно въздействие.

В тази връзка на основание чл. 2, ал. 2 от *Наредбата за ОС* Ви уведомявам, че за така заявеното ИП „Апартхотел“ в УПИ I-109 „За училище“, кв. 25 по плана на с. Баня, общ. Панагюрище, обл. Пазарджик и свързан с него ПУП-ИПРЗ за промяна отреждането от „За училище“ в „За апартхотел“, **преценката** на компетентния орган е, че **не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС**.

Настоящото писмо/становище се отнася само за заявените параметри на ИП, ПУП-ИПРЗ 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, ПУП-ИПРЗ или на някои от обстоятелствата, при които е издадено настоящото писмо/становище, възложителят е длъжен да уведоми незабавно РИОСВ-Пазарджик за промените.

**С уважение,**

**X**

Костадин Гешев  
Директор на РИОСВ-Пазарджик