



X

Изх. № ПД-01-367-2/02.06.2026

ДО  
Г-Н И. Л.

**Относно:** Инвестиционно предложение (ИП) „Реконструкция на съществуващите сгради в ПИ с идентификатор 69835.62.71, м. Радин дол по КККР гр. Стрелча, общ. Стрелча, обл. Пазарджик, улица за осигуряване на пътен достъп до имота и свързаните с него Подробен устройствен план – План за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) и Подробен устройствен план – Парцеларен план (ПУП-ПП), внесено с уведомление с вх. № ПД-01-367/18.05.2026 г.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН Л.,**

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

Предмет на ИП е реконструкция на съществуващите две сгради в ПИ с идентификатор 69835.62.71, м. Радин дол по КККР гр. Стрелча, общ. Стрелча, обл. Пазарджик и улица за осигуряване на пътен достъп до имота. 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 м<sup>2</sup>. В него има две съществуващи едноетажни сгради, с функционално предназначение Селскостопанска сграда (сграда с идентификатор 69835.62.71.1, със застроена площ 172 м<sup>2</sup> и сграда с идентификатор 69835.62.71.2, със застроена площ 42 м<sup>2</sup>).

За ИП: „Преустройство на съществуваща сграда с идентификатор 69835.62.71.1 в „къща за гости“ и промяна предназначението на част от ПИ с идентификатор 69835.62.71, м. Радин дол по КККР гр. Стрелча, общ. Стрелча, обл. Пазарджик, по реда на чл. 2, ал. 2 от *Наредбата за ОС* е издадено писмо, изх. № ПД-01-137-(2)/12.04.2024 г. на директора на РИОСВ-Пазарджик. Със Заповед № 704/22.07.2024 г. на кмета на Община Стрелча е одобрен ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатор 69835.62.71, м. Радин дол по КККР гр. Стрелча, с начин на трайно ползване – Нива, земеделска земя за неземеделски нужди по *Закона за опазване на земеделските земи (ЗОЗЗ)*, за част от имота с площ 2000 м<sup>2</sup>. Съгласно ПУП-ПРЗ за сметка на част от ПИ с идентификатор 69835.62.71 се обособява УПИ-62.71, с отреждане „За вилно

строителство“, с площ от 1889 м<sup>2</sup> /с проектен идентификатор 69835.62.703/ и с оглед бъдещо разширение на пътя се отрежда площ от 111 м<sup>2</sup> „за второстепенна улица“ /с проектен идентификатор 69835.62.704/.

С настоящото ИП се предвижда реконструкция на двете едноетажни сгради, включваща сградите да бъдат изградени до два етажа (със застроена площ съответно сграда с идентификатор 69835.62.71.1, със застроена площ 172 м<sup>2</sup> и сграда с идентификатор 69835.62.71.2, със застроена площ 42 м<sup>2</sup>), като плътността на застрояване ще бъде до 40%, озеленяване до 60% и Кинт – 0.8.

Сграда с идентификатор 69835.62.71.1 ще бъде с предназначение: къща за гости, с шест стаи, като ще бъдат настанявани до 12 гости. В нея ще има офис, склад, перално помещение и инвентар.

Сграда с идентификатор 69835.62.71.2 ще бъде с предназначение: обслужваща сграда, в която ще се помещават офис и жилищни помещения за обслужващия персонал.

Имотът е присъединен към водопроводната мрежа на гр. Стрелча по обслужващ път с РЕ-Ф 32, съгласно становище, изх. № 16/07.05.2026 г. на ВиК-С“ ЕООД. Формираните отпадъчни води ще бъдат в размер на 0,8 куб.м/ден и ще се отвеждат в локална ПСОВ с водоплътна изгребна яма, тъй като в района липсва канализационна система.

Сградата е присъединена към ел. мрежата на „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 ПУП-ПРЗ с обхват: площ от 1586 м<sup>2</sup>, част от ПИ с идентификатор 69835.62.71, м. Радин дол по КККР гр. Стрелча, общ. Стрелча, обл. Пазарджик.

С решение № 466/25.03.2026 г. на Общински съвет – Стрелча се разрешава изработване на ПУП-ПРЗ в обхват ПИ 69835.62.71, във връзка с провеждане на процедура по промяна предназначението на земеделска земя за неземеделски нужди по ЗОЗЗ за част от имот с идентификатор 69835.62.71, м. Радин дол по КККР на гр. Стрелча с площ 1586 м<sup>2</sup>, земеделска територия с начин на трайно ползване – Нива, с цел присъединяване към УПИ-62.71, „за вилно строителство“, одобрен със заповед № 704/22.07.2024 г. Със същото решение се дава предварително съгласие за провеждане на процедура по промяна предназначението на имоти общинска собственост, за които е необходимо, във връзка с изготвяне на проекти за техническата инфраструктура.

С плана за регулация се увеличава площта на УПИ-62.71, „За вилно строителство“ с 1500 м<sup>2</sup> за сметка на ПИ с идентификатор 69835.62.71, като площта на новообособения УПИ става 3389 м<sup>2</sup>. Уличната регулационна линия се поставя на 2.0 м навътре в имота с оглед бъдещо разширение на пътя, като 86 м<sup>2</sup> от ПИ 69835.62.71 се отреждат „за второстепенна улица“.

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 ПУП-ПП се определя трасе на пътен достъп до ПИ с идентификатор 69835.62.71.

Трасето за пътен достъп до ПИ 69835.62.71 ще започне от края на регулацията на гр. Стрелча, от улица „Труд“, ще премине през ПИ 69835.1.375 и ПИ 69835.1.376, като засяга и части от горните имоти и за разширение на улица в ПИ с променено предназначение и ще завърши на границата на ПИ 69835.62.71 – нива. Така преминаващото трасе засяга 2210 м<sup>2</sup> общински имоти.

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

Имотите, предмет на ИП, ПУП-ПРЗ и ПУП-ПП, **не попадат** в границите на защитени територии по смисъла на чл. 5 от *Закона за защитените територии*.

Имотите, предмет на ИП, ПУП-ПРЗ и ПУП-ПП, **не попадат** в границите на защитени зони от националната екологична мрежа „Натура 2000“ по смисъла на *Закона за биологичното разнообразие*. Най-близко разположената защитена зона е BG0001389 „Средна гора“, от която имотите отстоят на повече от 260 м.

С оглед гореизложеното, отчитайки **местоположението и характера** на заявените ИП, ПУП-ПРЗ и ПУП-ПП, 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 инвестиционни предложения, планове, програми и проекти. Настоящите ИП, ПУП-ПРЗ, ПУП-ПП, както и 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 „Реконструкция на съществуващите сгради в ПИ с идентификатор 69835.62.71, м. Радин дол по КККР гр. Стрелча, общ. Стрелча, обл. Пазарджик, улица за осигуряване на пътен достъп до имота и свързаните с него ПУП-ПРЗ и ПУП-ПП, **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-ПРЗ, ПУП-ПП и не отменя необходимостта от получаване на съгласувания или разрешителни, предвидени в други закони и подзаконовни нормативни актове.

При всички случаи на промяна в параметрите на ИП, ПУП-ПРЗ, ПУП-ПП 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**

---

инж. Сърма Атанасова  
Директор на РИОСВ-Пазарджик