



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите – Пазарджик

Изх. № ... ПД-01-534-(1)

гр. Пазарджик, ... 17.09.2025 г.

ДО

„РЕГАЛ“ ООД

ГР. ПАЗАРДЖИК

УЛ. „ПЛОВДИВСКА“ № 110

Относно: Инвестиционно предложение (ИП) „Изграждане на нов обект: „Търговия и услуги“, в новообразуван УПИ I-223,224, „За търговия и услуги“ /съставляващ поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 55155.22.223 и 55155.22.224/, м. Съзлъка по КККР на гр. Пазарджик, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик, пътен достъп до имота чрез ПИ с идентификатори: 55155.22.225 и част от 55155.22.288, и свързаните с него ПУП-ИПРЗ и ПУП-ПП, внесено с уведомление с вх. № ПД-01-534/02.09.2025 г.

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. и доп., ДВ. бр. 106 от 15 Декември 2021 г.), на основание чл. 6а, т. 2 от същата наредба, Ви уведомявам следното:

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

Предмет на ИП е изграждане на нов обект: „Търговия и услуги“, в новообразуван УПИ I-223,224, „За търговия и услуги“ /съставляващ поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 55155.22.223 и 55155.22.224/, м. Съзлъка по КККР на гр. Пазарджик, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик и пътен достъп до имота чрез ПИ с идентификатори: 55155.22.225 и част от 55155.22.288. Съгласно данни на Кадастрално-административната информационна система на Агенцията по геодезия, картография и кадастръ:

- ПИ с идентификатор 55155.22.223, м. Съзлъка, по КККР на гр. Пазарджик, представлява земеделска територия, с НТП - Друг вид нива, с площ 1258 м²;

- ПИ с идентификатор 55155.22.224, м. Съзлъка, по КККР на гр. Пазарджик, представлява земеделска територия, с НТП - Нива, с площ 1746 м²;

- ПИ с идентификатор 55155.22.225, м. Съзлъка, по КККР на гр. Пазарджик, представлява земеделска територия, с НТП - За селскостопански, горски, ведомствен път, с площ 118 м²;

- част (площ от 292 м²) от ПИ с идентификатор 55155.22.288, м. Съзлъка, по КККР на гр. Пазарджик, който представлява земеделска територия, с НТП - За селскостопански, горски, ведомствен път, с площ 5674 м², общинска публична собственост.

Във връзка с провеждане на процедура по §30 от Преходните и заключителни разпоредби към закона за изменение и допълнение на закона за посевния и посадъчен

материал (ПЗР към ЗИД на ЗППМ), с който е изменен и допълнен закона за опазване на земеделските земи (ЗОЗЗ) е издадено писмо, с изх. № ПД-01-520-(1)/13.11.2019 г., по реда на чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС, с което е съгласувано ИП: „Изграждане на автосервиз и автокъща“ в имот с идентификатор 55155.22.224, м. Съзлъка по КККР на гр. Пазарджик, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик. Свързаният с него ПУП-ПРЗ за УПИ I-213, За търговия и услуги (ПИ 55155.22.224) е одобрен със Заповед № 212/03.08.2004 г. на кмета на Община Пазарджик.

С удостоверение № 311/15.04.2025 г. на гл. арх. на Община Пазарджик, се удостоверява, че поземлени имоти с идентификатори: 55155.22.223, 55155.22.224 и 55155.22.225 по КККР на гр. Пазарджик, находящи се в местност Съзлъка, попадат в територия с допустима промяна на предназначението с параметри за Предимно производствена устройствена зона (Пп), съгласно Общия устройствен план на община Пазарджик, одобрен с Решение № 222 от 27.11.2020 г. на Общински съвет-Пазарджик.

С решение № 239/07.08.2025 г. на Общински съвет – Пазарджик се разрешава изработването на подробен устройствен план – изменение на план за регулация и застрояване (ПУП-ИПРЗ) в обхват УПИ I-213, За търговия и услуги (ПИ 55155.22.224) и ПИ 55155.22.223, м. Съзлъка по КККР на гр. Пазарджик, с оглед за сметка на УПИ I-213 и присъединения към него ПИ 55155.22.223, да се обособи нов УПИ I-223, 224, За търговия и услуги.

За целите на настоящото ИП е изработен ПУП-ИПРЗ с обхват УПИ I-213, За търговия и услуги (ПИ 55155.22.224) и ПИ 55155.22.223, м. Съзлъка по КККР на гр. Пазарджик, южно от републикански път I-8 Пазарджик-Пловдив.

С плана за регулация се цели за сметка на УПИ I-213, За търговия и услуги, и присъединения към него ПИ 55155.22.223, да се обособи един нов УПИ I-223, 224, За търговия и услуги, с площ от 3004 м².

С плана за застрояване се предвижда застрояването в новообособения УПИ I-223, 224, да е свободностоящо, съобразено със сервитута на преминаващата в имота ВЛ 110 кV. Да се запазят показателите за устройствена зона „Предимно производствена“ в съответствие с предвижданията на ОУП на община Пазарджик: Пзастр. – 80%, Позел. – 20%, Кинт – 2.5. Ограничителната линия на застрояване да бъде разположена съответно на 3,00 м от страничните регулационни линии, да съвпада с южната уличнорегулационна линия, по границата с ПИ 55155.22.133 и да бъде съобразена със сервитута на преминаващата ВЛ 110 кV.

В новообразувания имот ще се изгради една свободностояща сграда на площ от около 300 м², като в нея ще бъде обособена търговска площ на около 150 м². Търговската дейност, която ще се развива е с пакетирани промишлени стоки – дребна битова техника. Останалата част от сградата ще се използва за складова база, предимно за промишлени стоки, свързани с търговската дейност.

Достъпът до новообразувания имот ще се осъществява от локално платно разположено от север, предвидено за изграждане за сметка на ПИ 55155.22.225 и ПИ 55155.22.288 (НТП - За селскостопански, горски, ведомствен път), свързано с републикански път посредством вход-изход при км 192+300 дясно. С решение № 229/07.08.2025 г. на Общински съвет-Пазарджик се:

- разрешава изработване на ПУП-Парцеларен план за определяне на трасе на обслужващ път до ПИ 55155.22.223 и ПИ 55155.22.224, за който е отреден УПИ I-213, За търговия и услуги в м. Съзлъка по КККР на гр. Пазарджик, общ. Пазарджик;
- изразява предварително съгласие за прокарване на пътен достъп, който да започне от обслужващата зона на републикански път I-8 Пазарджик-Пловдив с вход-изход, разположен източно от имота, предвиден за обслужване, съгласно одобрена

Транспортно-комуникационна схема за пътни връзки и организация на движението за имотите, разположени до същия път. От там трасето се насочва на запад, установявайки се в обхвата на ПИ 55155.22.288 и ПИ 55155.22.225 и продължава в същата посока до достигане на северната граница на имота, предвиден за обслужване.

- изразява предварително съгласие за провеждане на процедура по промяна предназначението на част от ПИ 55155.22.288, с НТП – За селскостопански, горски, ведомствен път в м. Съзлъка по КККР на гр. Пазарджик на път с трайна настилка за осъществяване на пътен достъп до ПИ 55155.22.223 и ПИ 55155.22.224, за който е отреден УПИ I-213, За търговия и услуги в м. Съзлъка по КККР на гр. Пазарджик, общ. Пазарджик. След приключване на процедурата по промяна предназначението на част от ПИ 55155.22.288, този имот да се промени в „общински път“ – общинска, публична собственост.

Новопроектираното трасе, посредством което ще се осъществи връзката с път I-8, е с дължина около 58 м и ширина 7 м, засегната площ около 410 м², от които 292 м² – общинска, публична собственост и 118 м² – собственост на възложителя. На трасето, представляващо пътен достъп до новообразувания УПИ I-223, 224, За търговия и услуги, ще бъде положена асфалтова настилка.

Съгласно становище, изх. № 4687816/21.07.2025 г. на „Електроразпределение Юг“ ЕАД, точката на свързване към електроразпределителната мрежа е съществуващо електромерно табло с координати 42.18709 и 24.36006, присъединено от извод „А“ ТП/БКТП ТПДЗС 3 Блок, извод ВС възлова станция, КЛ/ВЛ МНО, п/ст Острова (което се намира в съседен имот на запад). Захранването на имота с електричество ще се осъществи, чрез изграждане на нова подземна кабелна линия с дължина около 30 м.

За водоснабдяване на обекта ще се ползва съществуващо сградно отклонение Ф63 ПЕ, изградено пред североизточния край на ПИ с идентификатор 55155.22.230 (собственост на възложителя).

Формираните битово-фекални отпадъчни води ще се отвеждат и ще се събират във водоплътна изгребна яма, която ще се почиства периодично от фирма със специализирана техника.

Отпадъците, генерирани при реализацията на ИП, ще се управляват съгласно утвърдените нормативни изисквания за дейности с отпадъци.

Така заявеното ИП и свързаните с него ПУП-ИПРЗ 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 регламентираните с глава шеста от *ЗООС* процедури по оценка на въздействието върху околната среда и екологична оценка.

Имотите, предмет на ИП, ПУП-ИПРЗ 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-ИПРЗ 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 BG0002057 „Бесапарски ридове“, от която ИП, ПУП-ИПРЗ и ПУП-ПП отстоят на повече от 1.33 км.

С оглед гореизложеното, отчитайки **местоположението и характера** на заявените ИП, ПУП-ИПРЗ 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 ИП, планове, програми и проекти. Настоящите ИП, ПУП-ИПРЗ и ПУП-ПП заедно с всички други реализирани, одобрени или в процедура ИП, 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 „Изграждане на нов обект: „Търговия и услуги“, в новообразуван УПИ I-223,224, „За търговия и услуги“ /съставляващ ПИ с идентификатори 55155.22.223 и 55155.22.224/, м. Съзлъка по КККР на гр. Пазарджик, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик, пътен достъп до имота чрез ПИ с идентификатори: 55155.22.225 и част от 55155.22.288, и свързаните с него ПУП-ИПРЗ 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-ИПРЗ и ПУП-ПП 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 и 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,

КОСТАДИН ГЕШЕВ

Директор на РИОСВ-Пазарджик

