



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите
Регионална инспекция по околната среда и водите – Пазарджик

Изх. № . ПД-01-577-(2).....

гр. Пазарджик, ... 08.10. 2025 г.

ДО

„БВ КАРАБУНАР“ ЕООД

С. КАРАБУНАР, ОБЩ. СЕПТЕМВРИ, ОБЛ. ПАЗАРДЖИК

УЛ. „16-ТА“ № 3

Относно: Инвестиционно предложение (ИП) „Жилищно застрояване“ в поземлен имот (ПИ) с идентификатор 36172.6.19 (УПИ VI-19, За хотелиерство, развлекателни дейности, търговия и услуги), м. Гьола по КККР на с. Карабунар, общ. Септември, обл. Пазарджик и свързан с него Подробен устройствен план – Изменение на плана за регулация и застрояване (ПУП-ИПРЗ) на УПИ VI-19, За хотелиерство, развлекателни дейности, търговия и услуги, внесено с уведомление с вх. № ПД-01-577/30.09.2025 г. и доп. внесена информация 01.10.2025 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 и ПУП-ИПРЗ попадат в обхвата на чл. 2, ал. 2 от *Наредбата за ОС*.

С ИП се предвижда жилищно строителство в ПИ с идентификатор 36172.6.19, м. Гьола по КККР на с. Карабунар, общ. Септември, обл. Пазарджик, съставляващ УПИ VI-19, За хотелиерство, развлекателни дейности, търговия и услуги в м. Гьола по КККР на с. Карабунар, общ. Септември, обл. Пазарджик.

Действащият план за регулация и застрояване за УПИ VI-19, За хотелиерство, развлекателни дейности, търговия и услуги, съставляващ ПИ с идентификатор 36172.6.19 по КККР на с. Карабунар, е одобрен със Заповед №29/28.03.2011 г. на Кмета на Община Септември.

За целите на настоящото ИП, със Заповед № 31/01.09.2025 г. на Зам.- кмета на Община Септември, на основание чл. 44, ал. 1, т. 13 от ЗМСМА, във връзка с чл. 135, ал. 3 от ЗУТ, становище на Главния архитект на Община Септември (чл. 135, ал. 4, т. 1 от ЗУТ) е разрешено изработването на проект на ПУП-ИПРЗ на ПИ с идентификатор 36172.6.19, м. Гьола по КККР на с. Карабунар, общ. Септември (УПИ VI-19, За хотелиерство, развлекателни дейности, търговия и услуги), за сметка на който да се образуват шест нови УПИ:

– УПИ VI-19, за транспортен достъп, с площ 238 кв. м.;

- УПИ XII-19, за жилищно строителство, с площ 772 кв. м.;
- УПИ XIII-19, за жилищно строителство, с площ 731 кв. м.;
- УПИ XIV-19, за жилищно строителство, с площ 737 кв. м.;
- УПИ XIV-19, за жилищно строителство, с площ 742 кв. м.;
- УПИ XVI-19, за жилищно строителство, с площ 737 кв. м.

С плана за застрояване за новообразуваните имоти да се предвиди свободностоящо застрояване с височина до 10 м., 3 ет., при градоустройствен показател за зона „Оо“, плътност на застрояване – максимална 60 %; интензивност на застрояване – максимална 1,2; озеленена площ – мин. 40 %.

В рамките на всяко от новообразуваните УПИ, за жилищно строителство се предвижда да се изгради по една жилищна сграда с площ от около 150 кв. м.

Достъпът до новообразуваните УПИ ще се осъществи през ПИ с идентификатор 36172.6.33 – местен път, площ 6423 кв. м. и новообразувано УПИ VI-19, за транспортен достъп, с площ 238 кв. м.

Съгласно Предварителен договор за присъединяване, за водоснабдяването на имотите може да се използва уличен Ф90 ПЕВП, с. Карабунар.

Електроснабдяването ще се осъществи, чрез изграждане на ел. кабел 1 kv с дължина 330 лин.м. за прокарването на който има издадено разрешение за строеж № 054/16.06.2017 г. на Гл. архитект на Община Септември.

Отпадъците, генерирани по време на строителството и експлоатацията на ИП, ще се управляват съгласно утвърдените нормативни изисквания за дейности с отпадъци

Формираните от експлоатацията на жилищните сгради, битово-фекални води, ще се отвеждат във водоплътни изгребни ями, които ще бъдат изградени към всяка жилищна сграда. Водоплътните ями ще бъдат проектирани с подходящ обем (първоначално пректно предложение за водоплътната яма е за капацитет между 2 и 5 куб.м), за да могат да поемат водите от жилищната дейност, след което ще се почистват на база сключен договор с лицензирана фирма и извозване до най-близката ГПСОВ.

Така заявеното ИП и свързаният с него ПУП-изменение на ПРЗ за промяна предназначението на земеделска земя **не подлежат на регламентираните с глава шеста от Закона за опазване на околната среда (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 BG0000578 „Река Марица“, от която имота предмет на ИП и ПУП-ИПРЗ отстои на повече от 2.37 км.

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 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 „Жилищно застрояване“ в ПИ с идентификатор 36172.6.19 (УПИ VI-19, За хотелиерство, развлекателни дейности, търговия и услуги), м. Гьола по КККР на с. Карабунар, общ. Септември, обл. Пазарджик и свързан с него ПУП-ИПРЗ на УПИ VI-19, За хотелиерство, развлекателни дейности, търговия и услуги, **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 подзаконовни 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,

КОСТАДИН ГЕШЕВ

Директор на РИОСВ-Пазарджик

