



Изх. № *ПД-01-594-(1)*.....

гр. Пазарджик, ... *14.10.* 2025 г.

ДО

Г-Н Р

С.

Относно: Инвестиционно предложение (ИП) за „Търговски крайпътен обект – кафе, магазин и офиси, бензиностанция и газстанция“, в поземлен имот (ПИ) с идентификатор 10450.5.46, м. Превалата, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Велинград, общ. Велинград, обл. Пазарджик и свързаният с него подробен устройствен план – план за застрояване и регулация (ПУП-ПРЗ), внесено с уведомление с вх. № ПД-01-594/08.10.2025 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)* (ДВ, бр. 25/2003 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 попада в обхвата на чл. 2, ал. 2 от *Наредбата за ОС*.

ИП: „Търговски крайпътен обект – кафе, магазин и офиси“ в поземлен имот (ПИ) с идентификатор 10450.5.46, м. Превалата по КKKP на гр. Велинград, общ. Велинград, обл. Пазарджик и свързан с него ПУП-ПРЗ за промяна предназначение на земеделска земя е съгласувано по реда на чл. 2, ал. 2 от *Наредбата по ОС* с писмо, изх. № ПД-01-136-(2)/30.03.2023 г. на директора на РИОСВ-Пазарджик. За имота е одобрен ПУП-ПРЗ със заповед № 543/11.04.2023 г. на кмета на Община Велинград, но процедурата по промяна предназначението на земя не е приключена.

С настоящото инвестиционно предложение се предвижда към горесцитираното ИП добавяне за изграждане на „бензиностанция и газстанция“ и нов ПУП-ПРЗ за промяна предназначение на земеделска земя.

За целите на настоящото ИП е изработен нов ПУП-ПРЗ за промяна предназначението на земеделски земи на имот 10450.5.46, м. Превалата по КKKP на гр. Велинград от земеделска земя „ливада“ в режим на застрояване „За търговски крайпътен обект – кафе, магазин и офиси, бензиностанция и газстанция“ (към одобреното отреждане на имота се добавя „бензиностанция и газстанция“, който е разрешен с решение № 132/24.04.2025 г. на Общински съвет-Велинград.

С плана за регулация се предвижда за сметка на имот 10450.5.46, да се образува нов УПИ XLVI-46, „За търговски крайпътен обект – кафе, магазин и офиси, бензиностанция и газстанция“, с площ 1671 м².

В плана за застрояване за новоборазувания урегулиран поземлен имот: УПИ XLVI-46, „За търговски крайпътен обект – кафе, магазин и офиси, бензиностанция и газстанция“ се предвижда застроително петно до 3 етажа - „свободно“ застрояване, като се спазват всички нормативни отстояния от съседни имоти и свързано застрояване с ПИ 10450.5.47, с

параметри на застрояване: етажност – до 3 етажа (10 м), Кинт-2.0, Пзастр. – 80%, озел. – мин. 20%.

В новообразувания УПИ XLVI-46, „За търговски крайпътен обект – кафе, магазин и офиси, бензиностанция и газстанция“, параметрите на съгласуваното ИП се запазват – строителство на една многофункционална сграда (на два етажа със застроена площ от около 300 м²) – кафе, магазин за промишлени стоки и офиси, в която ще бъде и административната част на бензиностанцията. Останалата част ще бъде навес с колонки за бензиностанцията и 6 паркоместа за автомобили на клиенти.

Достъпът до новообразувания имот ще се осъществява посредством съществуващ асфалтов път пред имота, от републиканската пътна мрежа.

Присъединяването към електроразпределителната и водопроводната мрежи ще се осъществи от съществуващите мрежи, които преминават в непосредствена близост до имота, чрез изграждане на сградни отклонения (подземен ел. провод – 93 лин. м и водопровод – 3 лин. м). Формираните отпадъчни води ще бъдат от битов характер (около 20 м³/мес.) и ще се заустват във водопълтна изгребна яма.

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

Така заявеното ИП и свързаният с него ПУП-ПРЗ 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.

Имотът, предмет на ИП и свързаният с него ПУП-ПРЗ, не попадат 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 BG0002063 „Западни Родопи“ за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-835 от 17 ноември 2008 г. на Министъра на околната среда и водите (ДВ бр.108 от 19.12.2008 г.) и актуализирана със Заповед № РД-890/26 ноември 2013 г. (ДВ бр. 107 от 13 февруари 2013 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 за „Търговски крайпътен обект – кафе, магазин и офиси, бензиностанция и газстанция“, в поземлен имот (ПИ) с идентификатор 10450.5.46, м. Превалата, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Велинград, общ.

Велинград, обл. Пазарджик и свързаният с него подробен устройствен план – план за застрояване и регулация (ПУП-ПРЗ), **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

