



X

Изм. № ПД-02-168-7/24.03.2026

ДО  
Г-Н Т. С. К.

ЧРЕЗ АДВ. В. М.

**Относно:** Подробен устройствен план – План за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) за поземлени имоти с идентификатори 02837.4.201 и 02837.4.202, м. Божанова къшла по КККР на гр. Батак, общ. Батак, обл. Пазарджик, внесен с вх. № ПД-02-168/24.10.2025 г. и допълнителна информация от 07.01.2026 г.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН К.,**

Във връзка с внесеното уведомление за горечитираният ПУП-ПРЗ, на основание чл. ба, т. 2 от *Наредбата за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на плановете, програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените зони (Наредбата за ОС, ДВ бр. 73/2007 г., изм. и доп. ДВ бр. 94/2012 г.)*, което може да бъде прието като уведомление по приложение № 1 към чл. 10, ал. 1 от същата, Ви уведомявам следното:

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

Настоящият ПУП-ПРЗ е с обхват ПИ с идентификатори 02837.4.201 и 02837.4.202, м. Божанова къшла по КККР на гр. Батак, общ. Батак, обл. Пазарджик, където:

- ПИ с идентификатор 02837.4.201 е земеделска територия, с начин на трайно ползване – Нива, с площ 2244 м<sup>2</sup>;
- ПИ с идентификатор 02837.4.202 (урегулиран поземлен имот (УПИ) I-18, за „Рекреационни дейности“) е урбанизирана територия, с начин на трайно ползване – За вилна сграда, с площ 3064 м<sup>2</sup>.

С решение № 262/31.07.2025 г. на Общински съвет-Батак се одобрява скица-идейно предложение за ПУП-ПРЗ във връзка със стартиране на процедура за промяна предназначението на земеделски земи за ПИ с идентификатор 02837.4.201 м. Божанова къшла по КККР на гр. Батак, общ. Батак, обл. Пазарджик.

С ПУП-Плана за регулация към УПИ I-18, за „Рекреационни дейности“, съставляващ - ПИ с идентификатор 02837.4.202, се присъединява ПИ с идентификатори 02837.4.201 и се обособява нов УПИ X-201,202 за „Рекреационни дейности“, с площ 5308 м<sup>2</sup>.

С ПУП-Плана за застрояване в новообразувания УПИ се ситуира свободно стоящо застрояване, с височина до 5 м (1-2 етажа) при параметри, отговарящи на устройствена зона Ов1: макс. Плътност – 20%, макс. Кинт – 0.6 и озеленяване – 50%.

Инвестиционното предложение, произтичащо от ПУП-ПРЗ, е изграждане на едноетажна вилна сграда със застроена площ от 100 м<sup>2</sup>. ПИ с идентификатор 02837.4.202 е тесен и дълъг и с обединяването на двата имота ще се постигне възможност за построяването на функционална вила, с по-добри параметри за обитаване.

Достъпът до новообразувания УПИ ще се осъществява през ПИ с идентификатор 02837.4.1590 /НТП За местен път/ - път IV клас от републиканската пътна мрежа.

Съгласно становище, изх. № 4574212/29.05.2023 г., на „Електроразпределение Юг“ АД, мястото на присъединяване към електроразпределителната мрежа е: ст. № 86, извод СН „Острец“, подстанция „ВЕЦ Батак“, като е необходимо да се предвиди място за изграждане на площадков енергиен обект в имота (ПИ с идентификатор 02837.4.201).

Имотът ще се водоснабдява с водоноски (до изграждане на водопроводната мрежа от „ВиК-Батак“ ЕООД), които ще пълнят резервоар, от който ще се захранва вилната сграда. Този резервоар ще бъде поставен във вилната сграда. Отпадъчните битово-фекални води ще се събират във водоплътна изгребна яма. Водите от тази водоплътна изгребна яма ще се извозват от лицензирана за тази дейност фирма.

С горещитория ПУП-ПРЗ не се очертава рамка за бъдещо развитие на инвестиционно предложение, попадащо в обхвата на чл. 85, ал. 1 и ал. 2 от ЗООС, както и в хипотезите на чл. 2, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка (Наредбата за ЕО), и същия не подлежи на процедура по екологична оценка, регламентирана с глава шеста, раздел II от ЗООС.

Съгласно получено становище по компетентност от БД ИБР-Пловдив на основание чл. 155, ал. 1, т. 23 от *Закона за водите*, с изх. № ПУ-01-1069-3/09.03.2026 г. ПУП-ПРЗ е допустим от гледна точка ПУРБ на ИБР (2022-2027 г.) и ПУРН на ИБР (2022-2027 г.), при спазване на посочените в становището условия.

Имотът – предмет на ПУП-ПРЗ, **не попада** в границите на защитени територии по смисъла на *Закона за защитените територии*, както и в границите на защитени зони по смисъла на *Закона за биологичното разнообразие*. Най-близко разположената защитена зона е BG0001030 „Родопи-Западни“ за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, обявена със Заповед № РД-278/31.03.2021 г. (ДВ. бр. 45/2021 г.), която отстои на не по-малко от 2,03 km.

С оглед гореизложеното, отчитайки местоположението и характера на ПУП-ПРЗ, при реализацията му няма вероятност от отрицателно въздействие върху защитени зони от мрежата „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.

В тази връзка и на основание чл. 2, ал. 2 от *Наредбата за ОС* Ви уведомявам, че **преценката** на компетентния орган за така заявеният ПУП-ПРЗ за поземлени имоти с идентификатори 02837.4.201 и 02837.4.202, м. Божанова къшла по КККР на гр. Батак, общ. Батак, обл. Пазарджик е, че **не е необходимо провеждане на процедура** по реда на Глава втора от *Наредбата за ОС*.

Настоящото се отнася само за заявените параметри на ПУП-ПРЗ 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 ПУП-ПРЗ или на някои от обстоятелствата, при които е изготвено **настоящото писмо**, възложителят е длъжен да уведоми незабавно РИОСВ-Пазарджик за промените.

**Приложение:** Становище на БД ИБР-Пловдив с изх. № ПУ-01-1069-3/09.03.2026 г. за сведение и съобразяване

С уважение,

**X**

---

инж. Сърма Атанасова  
Директор на РИОСВ-Пазарджик