



Х

Изх. № ПД-02-67-3/21.05.2026

ДО
Г-ЖА Х. Н.

Г-Н О. Н.

Относно: Подробен устройствен план – Изменение на План за регулация и застрояване (ПУП-ИПРЗ) за урегулиран поземлен имот (УПИ) XXXI-202, Автосервиз / поземлен имот (ПИ) 55155.8.4/, УПИ XXXII-202,203, Търговия, услуги и складова дейност /ПИ 55155.8.11/ и УПИ XXXIII-203, Търговия, услуги и складова дейност /ПИ 55155.8.14/ в м. Зайкови мандри, землище гр. Пазарджик, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик, внесен с вх. № ПД-02-67/05.05.2026 г. и допълнителна информация от 18.05.2026 г. и 19.05.2026 г.

Във връзка с Ваше уведомление, 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)* (ДВ, бр.73/2007 г.), на основание чл. 6а, т. 2 от същата наредба, Ви уведомявам следното:

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

Настоящият ПУП-Изменение на ПРЗ е изработен с обхват УПИ XXXI-202, Автосервиз /ПИ 55155.8.4/, УПИ XXXII-202,203, Търговия, услуги и складова дейност /ПИ 55155.8.11/ и УПИ XXXIII-203, Търговия, услуги и складова дейност /ПИ 55155.8.14/ в м. Зайкови мандри, землище гр. Пазарджик, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик, съобразно становище на главния архитект на Община Пазарджик, в едно със заповед на кмета на Община Пазарджик, с изх. № 51/21.04.2026 г.

С изменението на плана за регулация за сметка на УПИ XXXI-202, Автосервиз /ПИ 55155.8.4, с площ 562 м²/, УПИ XXXII-202,203, Търговия, услуги и складова дейност /ПИ 55155.8.11, с площ 561 м²/ и УПИ XXXIII-203, Търговия, услуги и складова дейност /ПИ 55155.8.14, с площ 562 м²/ в м. Зайкови мандри, землище гр. Пазарджик се предвижда да се обособят два нови урегулирани поземлени имоти, както следва:

- УПИ XXXI – 4, 11, „Производствена и складова дейност, търговия и услуги, жилищно строителство“;

- УПИ XXXII – 11, 14, „Производствена и складова дейност, търговия и услуги, жилищно строителство“.

С плана за застрояване за новообособените УПИ XXXI – 4, 11, „Производствена и складова дейност, търговия и услуги, жилищно строителство“ и УПИ XXXII – 11, 14, „Производствена и складова дейност, търговия и услуги, жилищно строителство“ се предвижда свързано застрояване в двата имота с височина $H \leq 10$ м, при показатели за

устройствена зона „Предимно производствена“. Градоустройствените параметри, на които ще отговаря застрояването в имотите са следните:

- Плътност на застрояване: макс. 80%
- Интензивност на застрояване: макс. 2.5
- Озеленена площ: мин. 20%

В новообособения УПИ XXXI – 4, 11, „Производствена и складова дейност, търговия и услуги, жилищно строителство“ ще се изгради сграда (хале с фундамент, метална конструкция и термопанели) за производство, съхранение и търговия с мебели и една жилищна сграда.

В новообособения УПИ XXXII – 11, 14, „Производствена и складова дейност, търговия и услуги, жилищно строителство“ ще се изгради сграда (хале с фундамент, метална конструкция и термопанели) за производство, съхранение и търговия с алуминиева дограма и една жилищна сграда.

Достъпът до новообразуваните УПИ-та ще се осъществява през ПИ с идентификатор 55155.8.242 /НТП За местен път/.

Захранването с вода ще се осъществи чрез сградно водопроводно отклонение от съществуващ водопровод Ф90, пред имотите в банката на пътя.

Електрозахранването на имотите ще се осъществи от съществуващ БКТП, разположен в съседен имот.

С горещитирания ПУП-ИПРЗ 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.

Имотите, предмет на проект на ПУП-ИПРЗ, **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 BG0002069 „Рибарници Звъничево“ за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-803 от 4 ноември 2008 г. на Министъра на околната среда и водите (ДВ бр.106 от 12.12.2008 г.).

С оглед гореизложеното, отчитайки **местоположението и характера** на заявеният ПУП-ИПРЗ, 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 заявения Подобен устройствен план – Изменение на План за регулация и застрояване (ПУП-ИПРЗ) за урегулиран поземлен имот (УПИ) XXXI-202, Автосервиз / поземлен имот (ПИ) 55155.8.4/, УПИ XXXII-202,203, Търговия, услуги и складова дейност /ПИ 55155.8.11/ и УПИ XXXIII-203, Търговия, услуги и складова дейност /ПИ 55155.8.14/ в м. Зайкови мандри, землище гр. Пазарджик, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик, **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 проект на ПУП-ИПРЗ 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 проект на ПУП-ИПРЗ или на някои от обстоятелствата, при които е издадено настоящото писмо, възложителят е длъжен да уведоми незабавно РИОСВ-Пазарджик за промените.

С уважение,

X

инж. Сърма Атанасова
Директор на РИОСВ - Пазарджик