



## РЕШЕНИЕ № ПК-16-ПР/2026 г.

### за преценяване на необходимостта от извършване на оценка на въздействието върху околната среда

На основание чл. 93, ал. 3 и ал. 5 от *Закона за опазване на околната среда* (ЗООС), чл. 7, ал. 1 и чл. 8, ал. 1 от *Наредбата за условията и реда за извършване на оценка на въздействието върху околната среда* (Наредбата за ОВОС), представената писмена документация от възложителя по Приложение № 2 към чл. 6 от Наредбата за ОВОС, чл. 31, ал. 7 от *Закона за биологичното разнообразие* (ЗБР) във връзка с чл. 40, ал. 4 от *Наредбата за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на планове, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените зони* (Наредбата за ОС) и становище на Регионална здравна инспекция (РЗИ) – Пазарджик

### РЕШИХ

да не се извършва оценка на въздействието върху околната среда на инвестиционно предложение (ИП) „Жилищно строителство“ в поземлен имот с идентификатор 56277.3.1636 в местност Луковица по КККР на гр. Пещера, общ. Пещера и свързания ПУП-ПРЗ за промяна предназначението на земеделска земя, което **няма вероятност** да окаже значително отрицателно въздействие върху природни местообитания, популации и местообитания на видове, предмет на опазване в защитени зони

с възложител: **ФОНДАЦИЯ „ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИИ В ОБЩНОСТТА ПЕЩЕРА“**  
ЕИК 177132745

със седалище: обл. Пазарджик, общ. Пещера, 4550 гр. Пещера, ул. „Свобода“ № 1

#### Кратка характеристика на инвестиционното предложение:

Разглежданото инвестиционното предложение предвижда изграждане на шест жилищни сгради, всяка със ЗП около 80 кв. м. и свързаната с тях техническа инфраструктура (електроснабдяване, водоснабдяване, канализация) в ПИ с идентификатор 56277.3.1636 в местност Луковица по КККР на гр. Пещера обл. Пазарджик.

Съгласно данни на *Кадастрално-административната информационна система* (КАИС) на *Агенцията по геодезия, картография и кадастър* (АГКК), имотът е земеделска територия, с НТП друг вид нива, категория 9 и площ 4 025 м<sup>2</sup>.

За целта на ИП се предвижда изработване на ПУП-ПРЗ, с обхват ПИ с идентификатор 56277.3.1636 в местност Луковица по КККР на гр. Пещера, с цел промяна предназначението на земеделска земя в урбанизирана територия.

След извършена проверка на наличната информация в РИОСВ-Пазарджик, се установи, че имотът предмет на ИП, попада в устройствена зона „Жм“ по действащия *Общ устройствен план* (ОУП) на община Пещера.

Планът се изготвя на основание решение № 168 на Общински съвет – Пещера, взето с протокол № 17 от 28 ноември 2024 г.

С ПУП-ПРЗ за имота ще се образуват 15 урегулирани поземлени имоти (УПИ), разположени в четири квартала, като в някои УПИ има застрояване, както следва:

#### Квартал 182 Б

- УПИ I - 3.1636, попада част от сграда 2, цялата с площ от 170 кв. м.;
- УПИ VIII-3.1636, незастроен;

#### Квартал 182 Д

- УПИ I-3.1636, в който попада част от жил. сграда 22, цялата с площ от 67 кв. м.;
- УПИ II- 3.1636, незастроен;
- УПИ III-3.1636, в който попада жил. сграда 1, цялата с площ от 50 кв. м.;
- УПИ VI -3.1636, незастроен;
- УПИ V – 3.1636, незастроен;

#### Квартал 182 Е

- УПИ I-3.1636 попадат жил. сгради № 3, с площ от 42 кв. м. и 4, с площ от 6 кв. м.;
- УПИ II -3.1636, в който попада жил. сграда 2, с площ от 118 кв. м.;
- УПИ III-3.1636, който попада жил. сграда 5, с площ от 112 кв. м.;
- УПИ V -3.1636, в който попада сграда 6, с площ от 72 кв. м. и част от 9, цялата с площ от 4 кв. м.;

#### Квартал 182 К

- УПИ I-3.1636, в който попадат сгради с № 7, с площ от 7 кв. м. и части от 23, цялата с площ от 51 кв. м. и 24, цялата с площ от 27 кв. м.;
- УПИ III- 3.1636, незастроен;
- УПИ IV-3.1636, незастроен;
- УПИ V- 3.1636, в който попада сграда 8, с площ 85 кв. м.

С плана за застрояване се предвижда свободностоящо застрояване, с градоустройствени показатели за устройствена зона Жм: Пзастр. – 60 %, Кинт – 1,2, Позел. – 40 %.

В незастроените УПИ ще бъде изградена по една жилищна сграда – масивно строителство.

Пътният достъп до новите имоти ще се осъществи от ПИ с идентификатор 56277.3.1670 по КККР на гр. Пещера, с НТП - за второстепенна улица, с който граничи от изток.

Къщите ще се захранват с електричество, чрез изграждане на ново подземно отклонение, с дължина до 200 м, до точка на присъединяване: ТП/БКТП ТП 2 - Луковица, извод ВС - възлова станция, КЛ/ВЛ Орешака, п/ст Пещера, съгл. писмо, с изх. № 20612 от 09.12.2025 г. „ЕР ЮГ“ ЕАД.

Видно от становище, с изх. № 20612/13.01.2026 г. на „Водоснабдяване, канализация и строителство“ гр. Пещера, водоснабдяването на новите сгради ще се извърши от новопроектиран уличен водопровод ПЕ Ф90 в квартал „Луковица“ на гр. Пещера.

От експлоатацията на жилищните сгради ще се формират само битово-фекални отпадъчни води, които ще бъдат зауствани в новопроектирана улична канализация Ф 315 в квартал „Луковица“, гр. Пещера.

Всички отпадъци, генерирани при реализацията и експлоатацията на обекта, ще се съхраняват и управляват, съгласно изискванията на *Закона за управление на отпадъците* (ЗУО).

ИП и ПУП-ПРЗ попадат в обхвата на чл. 31 на *Закона за биологичното разнообразие* (ДВ. бр. 77/2002 г. и посл. изм.) и чл. 2, ал. 1, т. 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. и посл. изменения.).

Имотът, предмет на ИП, **не попада** в границите на защитени територии по смисъла на чл. 5 от *Закона за защитените територии*.

Имотът, предмет на ИП, **не попада** в границите на защитени зони от мрежата „Натура 2000“ по смисъла на *Закона за биологично разнообразие (ЗБР)*. Най-близко разположената защитена зона е BG0002063 „Западни Родопи“, от която имотът отстои на не по-малко от 1,31 км.

Внесеното инвестиционно предложение е допустимо по смисъла на чл. 12, ал. 2 от наредбата за ОС.

В изпълнение на изискванията на чл. 7, ал. 2, т. 2б от *Наредбата за ОВОС*, с писмо с изх. № ПД-01-54-6/23.02.2026 г., е поискано становище от РЗИ-Пазарджик, относно оценка на значимостта на положителните и отрицателните въздействия върху човека и възможния здравен риск от строителството и експлоатацията на инвестиционното предложение.

Подробните устройствени планове попадат в обхвата на разпоредбата на чл. 85, ал. 2 във връзка с ал. 1 от ЗООС и съобразено с изискванията на чл. 2, ал. 2, т. 1 от *Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми* (Наредба за ЕО) следва да бъдат предмет на процедура по преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка (ЕО), т.к. очертават рамката за бъдещо развитие на инвестиционно предложение по Приложение № 2 от ЗООС.

Инвестиционното предложение попада в обхвата на Приложение 2, т. 10, буква „б“, съгласно чл. 93, ал. 1, т. 1 от *Закона за опазване на околната среда*. Съгласно чл. 91, ал. 2 на ЗООС, директорът на РИОСВ-Пазарджик допуска извършване **само на една от оценките по глава шеста – оценка за въздействието върху околната среда (ОВОС)**, т.к. тази оценка обхваща освен имота, предмет на ПУП-ПРЗ и всички съпътстващите дейности по изграждането на шест жилищни сгради.

### **МОТИВИ:**

**I. Характеристики на инвестиционното предложение: размер, засегната площ, параметри, мащабност, обем, взаимовръзка и кумулиране с други съществуващи и/или одобрени инвестиционни предложения; ползване на природни ресурси, земните недра, почвите, водите и биологичното разнообразие; генерирани отпадъци, замърсяване и вредно въздействие; риск от големи аварии и/или бедствия; рискове за човешкото здраве:**

1. Инвестиционното предложение предвижда изграждане на шест нови жилищни сгради всяка със ЗП около 80 кв. м. и свързаната с тях техническа инфраструктура (електроснабдяване, водоснабдяване, канализация) в ПИ с идентификатор 56277.3.1636 в местност Луковица по КККР на гр. Пещера. Строителството ще се извърши по класически методи за подобен тип обекти, без да излиза с влиянието си извън разглеждания имот, в рамките на 4 025 кв. м.

2. По време на строителството на жилищните сгради не се предвижда добив и директна експлоатация на природни ресурси. Ще бъдат използвани готови строителни материали (инертни материали, бетонови и варови разтвори, мазилки, смеси, дървен материал, метални конструкции и др.), които ще бъдат доставяни на обекта в готов вид.

3. В близост до имота, предвиден за реализация на ИП, не се развиват дейности, със сходни характеристики, поради което не се очаква кумулиране с други съществуващи и/или одобрени инвестиционни предложения.

4. Реализацията на инвестиционното предложение не създава условия за промяна на количествения и качествения състав на водите в района, т.к. формираните битово-фекални

отпадъчни води (БФОВ), от жилищните сгради, ще се отвеждат в канализационната мрежа на гр. Пещера.

5. Битовите и строителни отпадъци, генерирани по време на строителството и експлоатацията на ИП, ще се събират на отредени за целта временни места и ще се извозват от съответните фирми, имащи разрешение за дейности с отпадъци съгласно *Закона за управление на отпадъците* (ЗУО).

6. По време на строителството рискът от инциденти може да се сведе до минимум с извършване на определените за работниците инструктажи за безопасност на работа, хигиена на труда и пожарна безопасност.

7. Съгласно становище, с вх. № ПД-01-54-8/27.02.2026 г., РЗИ-Пазарджик е уведомила, че от здравно-хигиенна гледна точка няма основание да се очаква възникване на здравен риск в резултат на реализацията на инвестиционното предложение.

**II. Местоположение на инвестиционното предложение: съществуващо и одобрено земеползване, относително изобилие, достъпност, качеството и възстановителната способност на природните богатства: абсорбиционен капацитет на природната среда; крайбрежни зони и морска околна среда; планински и горски райони; защитени със закон територии; засегнати елементи от Националната екологична мрежа; територии, свързани с инвестиционното предложение, в които нормите за качество на околната среда са нарушени или се смята, че съществува такава вероятност; гъстонаселени райони; ландшафт и обекти с историческа, културна или археологическа стойност; територии и/или зони и обекти със специфичен санитарен статут или подлежащи на здравна защита:**

1. Реализацията на ИП ще е свързано с промяна на предназначение на 4 025 кв. м., имот с ПИ с идентификатор 56277.3.1636 в местност Луковица по КККР на гр. Пещера, земеделска територия, което може да бъде определено като незначително въздействие върху съществуващото земеползване. Предвижданията на плана са съобразени с устройствената зона, в която е допустимо реализирането на жилищно строителство, в съответствие с принципите на устойчивост и природосъобразност. Районът, където ще се реализира ИП, не е третиран като географски район с нестабилни екологични характеристики. Ситуационното решение е съобразено с комуникационните връзки и характера на околната среда.

2. В изпълнение на чл. 40, ал. 3 и ал. 4 от *Наредбата за ОС* на ИП е извършена преценка за вероятната степен на отрицателно въздействие по критериите на чл. 16 от *Наредбата за ОС*, при което е установено, че ИП **няма вероятност** да окаже значително отрицателно въздействие върху защитени зони от мрежата „Натура 2000“, поради следните мотиви:

2.1. ИП ще се реализират извън границите на защитени зони от Националната екологичната мрежа „Натура 2000“, поради което няма вероятност от пряко или косвено унищожаване/увреждане на природни местообитания, видове и техните местообитания, предмет на опазване в защитени зони;

2.2. Предвид отдалечеността от елементите на Националната екологична мрежа, не се очаква нарушаване на благоприятния природозащитен статут на природните местообитания и видовете, предмет на опазване в защитените зони;

2.3. Предвид характера и разположението на ИП, няма вероятност от увреждане на ключови елементи на защитените зони и прекъсване на биокоридорни връзки на видовете, предмет на опазване;

2.4. Липсват данни, които да дават основание, че реализацията на ИП, ще доведе за унищожаване и/или увреждане в значителна степен на местообитания за размножаване, хранене, укритие и/или миграция на видове, предмет на опазване в защитени зони от мрежата „Натура 2000“;

2.5. Реализацията на ИП не е свързана с генериране на шум, емисии и отпадъци, във вид количества, които да окажат значително отрицателно въздействие върху природни

местообитания, популации и местообитания на видове, предмет на опазване в защитени зони от мрежата „Натура 2000“;

2.6. Не се очаква реализацията на ИП да доведе до кумулативно въздействие със значителен отрицателен ефект върху природните местообитания, популациите и местообитанията на видове предмет на опазване в защитени зони, спрямо одобрените до момента други планове, програми, проекти и инвестиционни предложения.

3. Площадката на ИП не засяга горски и планински райони, както и обекти, подлежащи на здравна защита, и територии за опазване на обектите на културното наследство.

**III. Тип и характеристика на потенциалното въздействие върху околната среда: степен и пространствен обхват на въздействието, естество на въздействието, трансграничен характер на въздействието, интензивност и комплексност на въздействието същност, големина, вероятност за въздействие, очаквано настъпване, продължителност, честота и обратимост въздействието; комбиниране с въздействията на други съществуващи и/или одобрени инвестиционни предложения; възможност за ефективно намаляване на въздействията:**

1. Пространственият обхват на въздействие, в резултат на реализацията и експлоатацията на настоящето ИП, ще е ограничен и локален в рамките на общо 4 025 м<sup>2</sup>. Естеството на въздействие на настоящето ИП от реализирането и последващата му експлоатация, не предполага нарушаване на качеството и регенеративната способност на природните ресурси в района.

2. По време на строителството и експлоатацията на инвестиционното предложение не се очаква отрицателно въздействие върху хората и респективно върху тяхното здраве, също така и върху компонентите на околната среда - атмосферен въздух, води, земи и почви, защитени територии и биоразнообразие.

3. Въздействие върху компонент „Атмосферен въздух“ и фактор „Шум“- реализирането на инвестиционното предложение няма да окаже негативно въздействие върху компонентите и факторите на околната среда, конкретно атмосферен въздух и шум, поради следните мотиви:

3.1. По време на строителството на ИП, не се очаква генериране на вредни вещества (замърсители) в атмосферния въздух в количества, които да окажат значително отрицателно въздействие върху качеството на атмосферния въздух. В резултат на изкопните дейности, използваните транспортни средства и строителна механизация се очакват неорганизиран прахови и газови емисии. Въздействието върху атмосферния въздух ще е пряко, краткотрайно, с локален характер.

3.2. По време на строителните дейности се очаква повишаване на шумовото натоварване в рамките на строителните площадки. Въздействието ще е локално, временно и краткотрайно. По време на експлоатацията на жилищните сгради не се очакват наднормени нива на шум в района.

3.3. Експлоатацията на инвестиционното предложение не е свързана с отделяне на вредни вещества (замърсители) в атмосферния въздух и не следва да доведе до промяна качеството на атмосферния въздух в района.

4. Въздействие на фактор „отпадъци“ върху околната среда – не се очаква значително негативно въздействие при извършване на дейностите свързани с генериране на отпадъци и начина на тяхното управление по време на строителството и експлоатацията на обекта. Дейностите по управление на всички отпадъци ще се извършват в съответствие с изискванията на ЗУО.

5. Реализацията на инвестиционното предложение не създава условия за промяна на количествения и качествения състав на водите в района, т.к. формираните битово-фекални отпадъчни води (БФОВ), от жилищните сгради, ще се отвеждат в канализационната мрежа на гр. Пещера.

6. Реализацията на инвестиционното предложение няма да предизвика изменения в структурата и функционирането на ландшафта, които да предизвикат нарушения на екологичното равновесие в района. Въздействието върху ландшафта ще бъде пряко,

еднократно за определен период от време – при реализирането на инвестиционното предложение.

7. Предвид характера и местоположението на инвестиционното предложение не предполага трансгранично въздействие.

#### **IV. Обществен интерес към инвестиционното предложение:**

В изпълнение на изискванията на чл. 95, ал. 1 от *Закона за опазване на околната среда* и чл. 4, ал. 2 от *Наредбата за ОВОС*:

- Възложителят е информирал за инвестиционното си предложение засегнатото население чрез публична обява на 11.02.2026 г., публикувана на фейсбук страницата на Фондацията - [www.facebook.com/cifpeshtera](http://www.facebook.com/cifpeshtera).

- На 11.02.2026 г. на страницата на РИОСВ-Пазарджик е обявено инвестиционното предложение.

- РИОСВ-Пазарджик, с писмо изх. № ПД-01-54-2/10.02.2026 г., е указала на Община Пещера да обяви инвестиционното предложение на заинтересованата общественост.

В изпълнение на изискванията на чл. 6, ал. 9 и 10 от Наредбата по ОВОС е осигурен обществен достъп до изготвената информация по Приложение № 2, чрез поставено съобщение на интернет страницата на РИОСВ-Пазарджик (на 23.02.2026 г.) и на интернет страницата на Община Пещера (на 26.03.2026 г.) за изразяване на становища от заинтересувани лица.

До момента на издаване на решението и в законоустановения срок в РИОСВ-Пазарджик и в Община Пещера, не са изразени устно или депозиран писмено възражения и становища срещу реализацията на инвестиционното предложение.

**Настоящото решение не отменя задълженията на възложителя (собственика) по Закона за опазване на околната среда и други специални закони и подзаконови нормативни актове и не може да служи като основание за отпадане на отговорността съгласно действащата нормативна уредба.**

На основание чл. 93, ал. 7 от ЗООС при промяна на възложителя, на параметрите на инвестиционното предложение или на някое от обстоятелствата, при които е било издадено настоящето решение, възложителят/новият възложител трябва своевременно да уведоми РИОСВ-Пазарджик.

На основание чл. 93, ал. 8 от ЗООС решението за преценяване на необходимостта от извършване на оценка на въздействието върху околната среда губи правно действие, ако в срок 5 години от датата на издаването му не е започнало осъществяването на инвестиционното предложение.

Решението може да бъде обжалвано в 14-дневен срок чрез РИОСВ-Пазарджик по административен или съдебен ред по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

**X**

---

инж. Сърма Атанасова 23.04.2026  
Директор на РИОСВ - Пазарджик