



# РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

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

Изх. № *ПД-02-115-(1)*.....

гр. Пазарджик, ... *27.05*..... 2025 г.

ДО

**Г-ЖА ГИНКА ВЪРБАКОВА**

**УПРАВИТЕЛ НА „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД**

ГР. СОФИЯ 1618, Р-Н „ВИТОША“, УЛ. „ОКОЛОВРЪСТЕН ПЪТ“ №3, ЕТ. 7, АП. 73А

Относно: Уведомление за изготвяне на:

1. Проект на ПУП-ПРЗ за промяна предназначението на ПИ с идентификатори 00571.13.16, 00571.13.15, 00571.14.26, 00571.14.4, 00571.14.25, 00571.14.14, 00571.14.15, 00571.14.24, 00571.14.19, 00571.14.20, 00571.15.1, 00571.15.3 и 00571.17.1 по КККР на с. Априлци, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик;
2. Проект на ПУП-ПРЗ за промяна предназначението на ПИ с идентификатори 65468.166.27 и 65468.166.8 по КККР на с. Сбор, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик, внесено с вх. № ПД-02-115/09.05.2025 г. от „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД

**УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ВЪРБАКОВА,**

Във връзка с внесеното уведомление за горецитираните проекти на ПУП-ПРЗ, на основание чл. 6а, т. 2 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., изм. и доп. ДВ бр. 94/2012 г.)*, което се приема за 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*.

Предлаганите проекти за ПУП-ПРЗ са допуснати за изработване на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 във връзка с ал. 2 от *ЗМСМА*, чл. 124а, ал. 1 и чл. 124б, ал. 1 от *Закона за устройство на територията (ЗУТ)* във връзка с чл. 109, ал. 1, т. 3 от *ЗУТ* в съответствие с Решение № 96 и Решение № 97, взети с протокол № 4 от 30 април 2025 г. на Общински съвет – Пазарджик.

**1. ПУП-ПРЗ за промяна предназначението на ПИ с идентификатори 00571.13.16, 00571.13.15, 00571.14.26, 00571.14.4, 00571.14.25, 00571.14.14, 00571.14.15, 00571.14.24, 00571.14.19, 00571.14.20, 00571.15.1, 00571.15.3 и 00571.17.1 по КККР на с. Априлци, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик.**

С изготвения план за регулация и план за застрояване за промяна предназначението на ПИ с идентификатори 00571.13.16, 00571.13.15, 00571.14.26, 00571.14.4, 00571.14.25, 00571.14.14, 00571.14.15, 00571.14.24, 00571.14.19, 00571.14.20, 00571.15.1, 00571.15.3 и 00571.17.1 по КККР на с. Априлци, общ. Пазарджик се образуват нови УПИ IV, XXV и XXVI - за производство на ел. енергия от възобновяеми източници ВЕИ (фотоволтаични панели).

С плана за регулация за сметка на имоти с идентификатор 00571.13.16, 00571.13.15, 00571.14.26, 00571.14.4, 00571.14.25, 00571.14.14, 00571.14.15, 00571.14.24, 00571.14.19 и

00571.14.20, м. Курт Кория на землището на с. Априлци се образува **УПИ IV** – за производство на ел. енергия от възобновяеми източници ВЕИ (фотоволтаични панели); за сметка на имоти с идентификатор 00571.15.1 и 00571.15.3, м. Курт Кория на землището на с. Априлци се образува **УПИ XXV** – за производство на ел. енергия от възобновяеми източници ВЕИ (фотоволтаични панели); за сметка на имот с идентификатор 00571.17.1, м. Курт Кория на землището на с. Априлци се образува **УПИ XXVI** – за производство на ел. енергия от възобновяеми източници ВЕИ (фотоволтаични панели).

Достъпът до новите УПИ ще се осигурява през имот с идентификатор 00571.16.4, представляващ селскостопански път, който е съществувал преди изработването на план за земеразделяне на землището и може да се използва за транспортен достъп по чл. 21, ал. 2 от ЗОЗЗ.

Имотите граничат с УПИ-та за производство на ел. енергия, собственост на „Риал Стейтс“ ЕООД, за промяна предназначението които е издадено Решение № ПК-07-ЕО/2022 г. на директора на РИОСВ-Пазарджик, с което е преценено „да не се извършва ЕО“ на ПУП-ПРЗ и писмо с изх. № ПД-02-33-(1)/13.06.2023 г., издадено по реда на чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС, неразделна част от Решение ПК-07-ЕО/2022 г.

Имотите – предмет на ПУП-ПРЗ, **не попадат** в границите на защитени територии по смисъла на *Закона за защитените територии (ЗЗТ)*, както и в границите на защитени зони по смисъла на *Закона за биологичното разнообразие (ЗБР)*.

Най-близко разположената защитена зона е BG0000426 „Река Луда Яна“ за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, обявена със Заповед № РД-84/26.01.2024 г. (ДВ. бр. 16/2024 г.), от която най-близко разположения до нея имот отстои на 3.43 km.

Най-близко разположената защитена зона за опазване на дивите птици е BG0002069 „Рибарници Звъничево“, обявена със Заповед № РД-803/4.11.2008 г. на Министъра на околната среда и водите (ДВ бр. 106/2008 г.), от която най-близко разположения до нея имот отстои на 9.30 km.

## **2. Проект на ПУП-ПРЗ за промяна предназначението на ПИ с идентификатори 65468.166.27 и 65468.166.8 по КККР на с. Сбор, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик.**

С изготвения план за регулация и план за застрояване за промяна предназначението на ПИ с идентификатори 65468.166.27 и 65468.166.8, м. Курджа Дере на землището на с. Сбор, общ. Пазарджик се образуват нови УПИ XXIII и XXIV – за производство на ел. енергия от възобновяеми източници ВЕИ (фотоволтаични панели).

С плана за регулация за сметка на имот с идентификатор 65468.166.8 се обособява УПИ XXIII, а за сметка на имот с идентификатор 65468.166.27 се обособява УПИ XXIV. С плана за застрояване в УПИ се разполага свързано застрояване между двата новообразувани УПИ. Достъпът до двата УПИ ще се осигурява през имоти с идентификатори 65468.166.13 и 65468.166.10, представляващи селскостопански пътища, които са съществували преди изработването на план за земеразделяне на землището и може да се използват за транспортен достъп по чл.21, ал.2 от ЗОЗЗ.

Имотите граничат с УПИ-та за производство на ел. енергия, собственост на „Риал Стейтс“ ЕООД, за промяна предназначението които е издадено Решение № ПК-07-ЕО/2022 г. на директора на РИОСВ-Пазарджик, с което е преценено „да не се извършва ЕО“ на ПУП-ПРЗ и писмо с изх. № ПД-02-23-(3)/21.04.2023 г., издадено по реда на чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС, неразделна част от Решение ПК-07-ЕО/2022 г.

Имотите – предмет на ПУП-ПРЗ, **не попадат** в границите на защитени територии по смисъла на *Закона за защитените територии (ЗЗТ)*, както и в границите на защитени зони по смисъла на *Закона за биологичното разнообразие (ЗБР)*.

Най-близко разположената защитена зона е BG0000426 „Река Луда Яна” за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, включена в списъка от защитени зони, обявена със Заповед № РД-84/26.01.2024 г. (ДВ. бр. 16/2024 г.), от която най-близко разположения до нея имот отстои на 3.47 km.

Най-близко разположената защитена зона за опазване на дивите птици е BG0002069 „Рибарници Звъничево”, обявена със Заповед № РД-803/4.11.2008 г. на Министъра на околната среда и водите (ДВ бр. 106/2008 г.), от която най-близко разположения до нея имот отстои на 10.02 km.

С изпълнението на настоящите ПУП-ПРЗ се цели оптимизиране на застрояването и изпълнението на проекта на възложителя – „Риал Стейтс“ ЕООД за изграждане на ФЕЦ „Априлци“, с инсталирана постояннотокова мощност 400 MWp и отдавана към електропреносната мрежа променливотокова мощност 300 MW, належаща се в землищата на с. Априлци и с. Сбор.

С проектите за ПУП-ПРЗ не се очертава рамка за бъдещо развитие на инвестиционно предложение, попадащо в обхвата на чл. 85, ал. 1 и ал. 2 от *Закона за опазване на околна среда* (ЗООС) 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), поради следните мотиви:

1. Имотите, предмет на ПУП-ПРЗ, граничат или са в непосредствена близост с имоти, за урбанизирането на които и отреждането им в УПИ-за производство на ел. енергия от възобновяеми източници ВЕИ (фотоволтаични панели), е проведена процедура за преценяване на необходимостта от извършване на ЕО, приключила с решение № ПК-07-ЕО/2022 г. на директора на РИОСВ-Пазарджик, с което е преценено „да не се извършва ЕО“.
2. Присъединяването и промяна предназначението на имотите, предмет на ПУП-ПРЗ, е с цел оптимизиране застрояването на ФЕЦ „Априлци“, с което не се променят направените в решение № ПК-07-ЕО/2022 г. преценки и изводи по отношение на околната среда и човешкото здраве от прилагането на ПУП-ПРЗ.
3. Изготвянето на ПУП-ПРЗ е с цел производство на ел. енергия от възобновяеми източници ВЕИ (фотоволтаични панели) и последващото реализиране и експлоатация не е свързано с отделяне на вредни вещества (замърсители) в околната среда.
4. С промяна предназначението на земеделски земи за неземеделски нужди, посредством изготвени ПУП-ПРЗ и в следствие изграждане на ФЕЦ, се цели постигане на целите на енергийната политика за намаляване на въглеродните емисии на енергийната система.

Във връзка с изложеното, **няма основание за провеждане на процедура по глава шеста, раздел II на ЗООС** за представените проекти на ПУП-ПРЗ.

С оглед гореизложеното, отчитайки местоположението и характера на заявените ПУП-ПРЗ, при реализацията им няма вероятност от отрицателно въздействие върху защитени зони от мрежата „Натура 2000“, включително и върху защитени зони BG0000426 „Река Луда Яна” и BG0002069 „Рибарници Звъничево”, поради следните мотиви:

1. С оглед на това, че имотите – предмет на ПУП, не попадат в границите на защитени зони по смисъла на ЗБР, и че отстоят на големи разстояния от най-близките защитени зони е изключено отрицателно въздействие от осъществяването на ПУП по отношение прякото или косвено унищожаване или увреждане на природни местообитания и местообитания на видове в границите на защитени зони.
2. Видовете – предмет на опазване на най-близките защитени зони – не извършват придвижвания при търсене на храна на толкова големи разстояния, на колкото са

- отдалечени имотите – предмет на разглежданите ПУП, поради което няма вероятност имотите да представляват хранително местообитание за тези видове.
3. При строителството и функционирането на предвиденото в ПУП инвестиционно предложение (ИП) – фотоволтаична централа – няма да бъдат отделяни вещества, които биха замърсили въздуха или водите, поради което бъдещото ИП не би могло да окаже отрицателно въздействие чрез тези фактори на въздействие върху близките защитени зони.
  4. Научни проучвания показват, че рискът от сблъсък на летящи птици с панелите на фотоволтаичните централи е незначителен.
  5. По отношение на оптичните въздействия на фотоволтаичните панели, имотите се намират на такова разстояние от най-близките защитени зони, което изключва оптично въздействие върху популации на водни насекоми в защитени зони или в близост до тях.
  6. Не се очаква ФЕЦ да оказва отрицателно оптично въздействие чрез смущение и дезориентация при отражение на светлината от панелите върху прелитащи над централата или в близост до нея птици, тъй като проучванията показват, че фотоволтаичните централи не оказват значително въздействие от този тип върху птиците.

В тази връзка и на основание чл. 2, ал. 2 от *Наредбата за ОС* Ви уведомявам, че **преценката** на компетентния орган за така заявените проекти на ПУП-ПРЗ в землището на с. Априлци и с. Сбор, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик, внесени с вх. № ПД-02-115/09.05.2025 г. 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 подзаконови 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.

**Настоящото е неразделна част от решение № ПК-07-ЕО/2022 г. за преценяване на необходимостта от извършване на ЕО на директора на РИОСВ-Пазарджик.**

С уважение,

**КОСТАДИН ГЕШЕВ**  
Директор на РИОСВ – Пазарджик

