



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите – С м о л я н

Ниво на класификация: 0/TLP –WHITE/

X

Изх. № КПД-11-102-1/11.02.2026

ДО
Д. Р. Т.
ГРАД СОФИЯ

ОТНОСНО: Проект на „Подобен устройствен план (ПУП) - План за регулация и застрояване (ПРЗ) на ПИ с идентификатор 14605.9.216 по КККР на село Гела, местност „Пшеничево“, община Смолян, област Смолян, за промяна на предназначението на земеделски земи за неземеделски нужди, в устройствена зона „Ок“.

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО Т.,

Във връзка с постъпило с вх. № КПД-11-102/10.02.2026 г. на РИОСВ – Смолян, Ваше уведомление по Приложение № 5 към чл. 4, ал. 1 от Наредбата за ОВОС, което приемаме и като уведомление по чл.10, ал.1 от Наредба 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, обн., ДВ, бр. 73/2007 г., изм. и доп., посл. изм. ДВ бр. 96/2025 г.), относно горесцитираният проект на ПУП-ПРЗ, на основание чл. 6а, т. 2 от същата наредба, Ви уведомявам следното:

Проект на „Подобен устройствен план (ПУП) - План за регулация и застрояване (ПРЗ) на ПИ с идентификатор 14605.9.216 по КККР на село Гела, местност „Пшеничево“, община Смолян, област Смолян, за промяна на предназначението на земеделски земи за неземеделски нужди, в устройствена зона „Ок“, попада в обхвата на **чл. 2, ал. 2** от Наредбата за ОС.

Съгласно представената информация и документация, настоящият проект на ПУП – ПРЗ е разработен в обхвата на ПИ с идентификатор 14605.9.216 по КККР на село Гела, местност „Пшеничево“, община Смолян, попадащ в обхвата и предвижданията на одобрения за територията ОУП на община Смолян - в земеделски земи с възможност промяна предназначението „Ср“. Горесцитираният поземлен имот, собственост на възложителя е с трайно предназначение на територията: земеделска, с НТП: „Нива“ и с площ 2625 кв. метра. Разработването на настоящият проект на ПУП-ПРЗ е във връзка с Решение № 757, на Общински съвет – Смолян, с което е разрешено изработването му, с цел промяна предназначението на ПИ с идентификатор 14605.9.216 по КККР на село Гела в урбанизирана територия, със следните устройствени параметри - устройствена зона Ок, плътност на застрояване до 30%; височина на застрояване до 7 метра; Кинт до 1.2; озеленяване до 60 %, в съответствие с предвиждането на ОУП. С направеното предложение се дава конфигурацията на два нови УПИ: УПИ IV – 9.216 –



4700 гр. Смолян, ул. „Дичо Петров“ № 16, ПК 99, e-mail: riosv-smolyan@mbox.contact.bg, riosvsm@smolyan.riosv.com, <http://smolyan.riosv.com>

Директор: 0301/60-113, Тех. сътрудници: 0301/60-100, 60-112, Fax: 0301/60-119



къща за семеен отдих, с площ 1652 кв. м и УПИ V – 9.216 – къща за семеен отдих, с площ 973 кв. метра. По данни на възложителя се предвижда в границите на двата новообразувани УПИ да се реализират по една сграда – къща за семеен отдих, като основното застрояване ще бъде свободно, съгласно заложените параметри и градоустройствените показатели по ПУП-ПРЗ, с обща застроена площ ненадвишаваща показателите по предложениния план. Транспортният достъп ще се осъществява от съществуваща улица, преминаваща западно от ново обособените УПИ. Захранването на имота с вода за питейно-битови нужди е предвидено да се осъществи от водопровод ф110, положен в десния край на улицата. Поради липса на изградена канализационна мрежа в района, отпадъчните битово-фекални води, посредством вътрешноплощадкова канализация ще се отвеждат в две водоплътни изгребни септични ями, по една във всяко УПИ.

Предвид гореизложеното, на този етап от процедурата, не са налични данни и основания, че предвидените с проекта на ПУП-ПРЗ дейности могат да бъдат отнесени самостоятелно към някоя от позициите на Приложения № 1 и № 2 на Закона за опазване на околната среда (ЗООС), както и да се счита за изменение и разширение на обект или дейност по тези приложения, което се очаква да доведе до възникване на значително отрицателно въздействие върху околната среда по смисъла на чл. 93, ал. 1, т. 2 от Закона за опазване на околната среда (ЗООС). Така заявеният план не попада 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 на планове и програми (Наредбата за ЕО)*. В тази връзка, не е необходимо провеждане на регламентирани процедури по екологична оценка (ЕО).

Територията, предмет на проекта на ПУП-ПРЗ **не попада** в границите на защитена територия по смисъла на Закона за защитените територии, както и **не попада в** границите на защитени зони по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (ЗБР). Най-близко разположената защитена зона е BG0002113 „Триград-Мурсалица” за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-531/26.05.2010 г. на Министъра на околната среда и водите (ДВ, бр. 50/2010г.), отстояща на около 0,65 км.

С оглед гореизложеното, отчитайки местоположението (извън обхвата на защитени зони от мрежата „НАТУРА 2000), обема и характера на така заявения проект на ПУП-ПРЗ, при реализацията му **няма вероятност от отрицателно въздействие** върху най-близко разположената защитена зона BG0002113 „Триград-Мурсалица” за опазване на дивите птици, по отношение на: пряко или косвено унищожаване, увреждане или фрагментиране на местообитанията на видовете птици, предмет на опазване в близката защитена зона; трансформация на местообитанията на видове, безпокойство или прогонване на видове, предмет на опазване; нарушаване целостта и целите на опазване на защитената зона, както и кохерентността между съседни защитени зони; въздействие на предложените дейности, причинени поотделно или във взаимодействие с други ИП/ППП. В землището на село Гела, в близост до границите на защитената зона няма други реализирани, одобрени или в процедура ИП/ППП, спрямо които реализацията на оценяваният проект на ПУП-ПРЗ да доведе до кумулативно въздействие със значителен отрицателен ефект върху предмета и целите на опазване в близката защитена зона.

В тази връзка, на основание чл. 2, ал. 2 от *Наредбата за ОС* Ви уведомявам, че за проект на „Подробен устройствен план (ПУП) - План за регулация и застрояване (ПРЗ) на ПИ с идентификатор 14605.9.216 по КККР на село Гела, местност „Пшеничево“, община Смолян, област Смолян, за промяна на предназначението на земеделски земи за неземеделски нужди, в устройствена зона „Ок“, **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, предвиждания и обхват на проекта 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 данните посочени в уведомлението или на някое от обстоятелствата, при които е издадено настоящото писмо, възложителят е длъжен да уведоми незабавно РИОСВ - Смолян.

За бъдещи инвестиционни предложения, произтичащи от проекта на ПУП-ПРЗ, които възложителят предвижда на по-късен етап при реализацията му, следва да бъде уведомена писмено РИОСВ – Смолян на най-ранен етап (преди стартиране на тяхната реализация), с цел определяне и при приложимост, провеждане на процедура по реда на ЗООС и/или ЗБР.

X

инж. Екатерина Гаджева
Директор на РИОСВ - Смолян