



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите – Смолян

Ниво на класификация: 0/TLP –WHITE/

X

Изх. № КПД-11-157-1/11.03.2026

ДО
Д. А. К.
СЕЛО КАСАПСКО
ОБЩИНА МАДАН
ОБЛАСТ СМОЛЯН

ОТНОСНО: Проект на „Подробен устройствен план - План за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) на ПИ с идентификатор 67965.7.16 и на част от поземлен имот с идентификатор 67965.7.74 по КККР на село Стойките, местност „Борцето“, община Смолян, за промяна на предназначението на земеделска земя за неземеделски нужди, с цел курортно строителство „Ок“.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН К.,

Във връзка с постъпило с вх. № КПД-11-157/02.03.2026 г. на РИОСВ – Смолян, Ваше уведомление по чл. 8, ал. 1 от Наредбата за ЕО, 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 „Подробен устройствен план (ПУП) - План за регулация и застрояване (ПРЗ) на ПИ с идентификатор 67965.7.16 и на част от поземлен имот с идентификатор 67965.7.74 по КККР на село Стойките, местност „Борцето“, община Смолян, за промяна на предназначението на земеделска земя за неземеделски нужди, с цел курортно строителство „Ок“, попада в обхвата на чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС.

Съгласно представената информация и документация, настоящият ПУП – ПРЗ, обхващащ ПИ с идентификатор 67965.7.16 и част от съседен ПИ с идентификатор 67965.7.74 по КККР на село Стойките, местност „Борцето“, община Смолян, е изготвен с цел реализиране на инвестиционните намерения на възложителя за реализиране на курортно строителство (изграждане на няколко сгради за курортно обитаване), както и обособяване на улична регулация. Двата горесцитирани поземлени имота са с трайно предназначение на територията: земеделска, като ПИ с идентификатор 67965.7.16, собственост на възложителя е с НТП: „нива“ и с площ 1611 кв. м, а ПИ с идентификатор 67965.7.74, общинска частна собственост е с НТП: „ливада“ и с площ 1353 кв. м и попадат обхвата и предвижданията на одобрения за територията ОУП на община Смолян в курортна устройствена зона „Ок“. С Решение № 756/21.01.2026 г., Протокол № 29 на Общински съвет – Смолян, е одобрено задание и се разрешава изработването на проект на ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатор 67965.7.16 и на част от ПИ с идентификатор 67965.7.74 по КККР на село Стойките, местност „Борцето“, община Смолян, с образуване на УПИ I – 7.16 - за курортно



☒ 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



строителство, с площ 1611 кв. м, със следните устройствени параметри: устройствена зона „Ок“, плътност на застрояване до 30%, височина на застрояване до 15 метра, кинт до 1.5, озеленяване – до 50% и улична регулация в част от ПИ с идентификатор 67965.7.74 за осигуряване на транспортен достъп до УПИ. Предвижда се ПИ с идентификатор 67965.7.74 да бъде разделен (съгласно приложения към проекта за ПУП-ПРЗ точки с координати от т. 1 до т. 10), като частта от имота предвидена за ведомствен път (улица по регулация) ще бъде с площ 512 кв. м, а оставащата част от имота ще е с площ 841 кв. м. По информация на възложителя, в новият УПИ се предвижда като начин на застрояване да има няколко на брой малки самостоятелни вилни сгради/ваканционни къщи с цел тих и спокоен отход, като застрояването ще е свободно (е) в рамките на максимално допустимите градоустройствени показатели, определени с изготвения проект на ПУП-ПРЗ. В рамките на имота са предвидени необходимия брой парко места за живеещи и посетители, с възможност за достъп на пожарни коли и спешна медицинска помощ. Съгласно приложения схеми към проекта за ПУП-ПРЗ има възможност за присъединяване на имота към съществуващите в района електроразпределителна и водопроводна мрежи, като за електрозахранването се предлага изграждане на нова кабелна линия от РТНН на ТП „Рожен“, а водоснабдяването на обекта е възможно да се осъществи от съществуващ външен довеждащ водопровод, изграден от тръби РЕНД Ø110 мм, чрез водовземане от него и изграждане на ново водопроводно отклонение до имота с дължина около $L \approx 270$ м и помпена хидрофорна уредба за повдигане на работното налягане, която може да се изгради на площадката на обекта, преди водомерната шахта. Битово-отпадъчните води ще се отвеждат, посредством вътрешно площадкова канализация до локална водоплътна изгребна яма, разположена на подходящо за обслужване място в границите на имота. Предвижда се земните маси от изкопните работи да се използват за подравняване на площадката и оформяне на тревните площи.

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 регламентиранияте 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 BG0001031 „Родопи Средни“ за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, обявена със Заповед № РД-351/31.03.2021 г. на министъра на околната среда и водите (ДВ бр.59/16.07.2021 г.), отстояща на около 4,59 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 защитените зони, включително и върху най-близко разположената защитена зона BG0001031 „Родопи Средни“ за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, по отношение на: пряко или косвено унищожаване, увреждане или фрагментиране на природни местообитания и местообитания на растителни и животински видове, предмет на опазване; трансформация на местообитания на видове, безпокойство или прогонване на видове, предмет на опазване; нарушаване целостта и целите на опазване на защитената зона; нарушаване кохерентността между съседни защитени зони; въздействие на предложените дейности причинени поотделно или във взаимодействие с други ИП/ППП. В землището на с. Соколовци в близост до границите на защитената зона, няма други реализирани, одобрени или в процедура ИП/ППП, спрямо които реализацията на оценяваното проектно предложение да доведе до натрупване на кумулативно въздействие със значителен отрицателен ефект върху природните местообитания, популациите и местообитанията на видовете, предмет на опазване в близката защитена зона.

В тази връзка, на основание чл. 2, ал. 2 от *Наредбата за ОС* Ви уведомявам, че за така заявеният проект на Проект на „Подробен устройствен план (ПУП) - План за регулация и застрояване (ПРЗ) на ПИ с идентификатор 67965.7.16 и на част от поземлен имот с идентификатор 67965.7.74 по КККР на село Стойките, местност „Борцето“, община Смолян, за промяна на предназначението на земеделска земя за неземеделски нужди, с цел курортно строителство „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 подзаконови 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