



**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-11-326-1/28.04.2026

**ДО**  
**„НИЯ-40“ ЕООД**  
**ГРАД ПЛОВДИВ**

**ОТНОСНО:** Инвестиционно предложение: 1. „Многофамилна жилищна сграда с магазини и офиси“, находяща се в УПИ XIV-за жилищно застрояване, магазини, офиси и трафопост, кв .76 по ПУП на град Златоград, област Смолян, отговарящ на ПИ с идентификатор 31111.33.408.

2. Изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ XIV- тютюнева промишленост, кв. 76 по ПУП на град Златоград, в ПИ с идентификатор 31111.33.408 по КК на гр. Златоград, община Златоград и образуване на ново УПИ за жилищно застрояване, магазини, офиси и трафопост, кв .76 по ПУП на град Златоград, община Златоград, област Смолян“.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН БАШЕВ,**

Във връзка с постъпило с вх. № КПД-11-326/23.04.2026 г. на РИОСВ – Смолян, Ваше уведомление по 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 горесцитираното инвестиционно предложение, на основание чл. 6а, т.2 от същата наредба, Ви уведомявам следното:

Така представеното предложение за: 1. „Многофамилна жилищна сграда с магазини и офиси“, находяща се в УПИ XIV-за жилищно застрояване, магазини, офиси и трафопост, кв. 76 по ПУП на град Златоград, област Смолян, отговарящ на ПИ с идентификатор 31111.33.408.

2. Изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ XIV – тютюнева промишленост, кв. 76 по ПУП на град Златоград, в ПИ с идентификатор 31111.33.408 по КК на гр. Златоград, община Златоград и образуване на ново УПИ XIV-за жилищно застрояване, магазини, офиси и трафопост, кв .76 по ПУП на град Златоград, община Златоград, област Смолян“, попада в обхвата на **чл. 2, ал. 2** от *Наредбата за ОС*.

С настоящото инвестиционно предложение се предвижда изграждане на многофамилна жилищна сграда в УПИ XIV-за жилищно застрояване, магазини, офиси и трафопост, кв .76 по ПУП на град Златоград, община Златоград, област Смолян, отреден за



4700 гр. Смолян, ул. „Дичо Петров“ № 16, ПК 99,

e-mail: [riosvm@smolyan.riosv.com](mailto:riosvm@smolyan.riosv.com), [riosv-smolyan@mbox.contact.bg](mailto:riosv-smolyan@mbox.contact.bg),

<http://smolyan.riosv.com>; Директор: 0301/60-113, Тех. сътрудници: 0301/60-100,  
0301/60-112, Fax: 0301/60-119



ПИ с идентификатор 31111.33.408, по КК на град Златоград. Горесцитираният поземлен имот, собственост на възложителя е с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с НТП: „Комплексно застрояване“ и площ 1797 кв. м. Новопроектираната сграда ще е с един подземен и седем надземни етажа, със смесено функционално предназначение, неправилна форма, стоманобетонна конструкция – колони, греди и плочи, плосък покрив от стоманобетонна плоча, оформена с наклони за отводняване, с необходимата хидро-и топлоизолация и PVC дограма, с четири/изхода. В подземното ниво ще бъдат обособени паркоместа, партерният етаж (кота +/-0,00) ще бъде оформен с търговски площи, с директен достъп от прилежащия терен, на кота +4,80 ще се ситуират офиси със самостоятелни санитарни помещения, а над офисната част ще са пет жилищни етажа. С цел изменението на предназначението на УПИ XIV – тютюнева промишленост, в кв. 76 по ПУП на град Златоград, отреден за ПИ с идентификатор 31111.33.408 по КК на град Златоград, община Златоград е изготвено задание за изменение на ПУП-ПРЗ, като се предвижда образуване на един УПИ XIV-за жилищно застрояване, магазини, офиси и трафопост, кв. 76 по ПУП на град Златоград, с посочена устройствена зона –Оо (обществено обслужване), съгласно ОУП на град Златоград и следните градоустройствени показатели: плътност на застрояване – до 50 %, височина на застрояване – 25 м, Кинт – до 2 и озеленяване – 20%. Захранването на сградата с вода за питейно-битови нужди е предвидено да се осъществи от съществуващ водоем, захранващ град Златоград, собственост на „В и К“ ЕООД, град Смолян, а отпадъчните битово-фекални води ще се заустват в съществуваща улична канализация. С реализацията на проекта ще се извърши промяна в електроенергийната инфраструктура, свързана с изграждането на нов трафопост и демонтажа на съществуващия БКТП, съгласно договор с ЕВН. За реализация на настоящото инвестиционно предложение са предвидени са изкопни работи с максимална дълбочина 3,5 м от кота съществуващ терен, без използване на взрив.

Така описаното инвестиционно предложение не може да бъде отнесено към нито една от позициите на Приложения № 1 към чл. 92, т. 1 и Приложение № 2 към чл. 93, ал. 1 на *Закона за опазване на околната среда (ЗООС)*, както и не представлява разширение или изменение, което може да доведе до значително отрицателно въздействие върху околната среда по смисъла на чл. 93, ал. 1, т. 2 и т.3 от закона. Предвид това, конкретното инвестиционно предложение не попада в обхвата на Глава шеста от *ЗООС* и не подлежи на регламентираните в закона процедури по екологична оценка (ЕО) и оценка на въздействието върху околната среда (ОВОС).

Инвестиционното предложение ще се реализира **извън** границите на защитена територия по смисъла на Закона за защитените територии, както и **извън** границите на защитени зони по смисъла на Закона за биологичното разнообразие. Най-близко разположената защитена зона е BG0000372 „Циганско градище“ за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, обявена със Заповед № РД-342/31.03.2021 г. на министъра на околната среда и водите (ДВ бр.54/29.06.2021 г.), отстояща на около 4,28 км.

С оглед гореизложеното, отчитайки местоположението (извън обхвата на защитени зони от мрежата „НАТУРА 2000“), обема и характера на така заявеното инвестиционно предложение (многофамилна жилищна сграда с магазини и офиси), при реализацията му **няма вероятност** от отрицателно въздействие върху най-близко разположената защитена зона BG0000372 „Циганско градище“ за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, по отношение на: пряко или косвено унищожаване, увреждане или фрагментиране на типове природни местообитания и местообитания на растителни и животински видове, предмет на опазване в близката защитена зона; 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 град Златоград, в близост до границите на защитената зона, няма други реализирани, одобрени или в процедура ИП/ППП, спрямо които реализацията на оценяваното инвестиционно

предложение да доведе до кумулативно въздействие със значителен отрицателен ефект върху предмета и целите на опазване в близко разположената защитена зона.

В тази връзка и на основание чл. 2, ал. 2 от *Наредбата за ОС* Ви уведомявам, че за инвестиционно предложение: 1. „Многофамилна жилищна сграда с магазини и офиси“, находяща се в УПИ XIV-за жилищно застрояване, магазини, офиси и трафопост, кв .76 по ПУП на град Златоград, област Смолян /ПИ с идентификатор 31111.33.408/.

2. Изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ XIV – тютюнева промишленост, кв. 76 по ПУП на град Златоград, в ПИ с идентификатор 31111.33.408 по КК на гр. Златоград, община Златоград и образуване на ново УПИ XIV-за жилищно застрояване, магазини, офиси и трафопост, кв .76 по ПУП на град Златоград, община Златоград, област Смолян“, **преценката** на компетентния орган е, че **не е необходимо провеждане на процедура** по реда на Глава втора от *Наредбата за ОС*.

*По време на строителството и след въвеждане в експлоатация при преустройството в горещитираното инвестиционно предложение на 1. „Многофамилна жилищна сграда с магазини и офиси“, находяща се в УПИ XIV-за жилищно застрояване, магазини, офиси и трафопост, кв .76 по ПУП на град Златоград, област Смолян , отреден за ПИ с идентификатор 31111.33.408, генерираните отпадъци да бъдат третиранни, съгласно нормативните уредби в Закон за управление на отпадъците.*

*2. Изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ XIV- тютюнева промишленост, кв. 76 по ПУП на град Златоград, в ПИ с идентификатор 31111.33.408 по КК на гр. Златоград, община Златоград и образуване на ново УПИ за жилищно застрояване, магазини, офиси и трафопост, кв .76 по ПУП на град Златоград, община Златоград, област Смолян“.*

*Настоящото писмо се отнася само за заявените параметри на инвестиционното предложение и не отменя необходимостта от получаване на съгласувания или разрешителни, предвидени в други закони и подзаконовни нормативни актове.*

*При всички случаи на промяна в параметрите на инвестиционното предложение или на някои от обстоятелствата, при които е изготвено настоящото писмо, възложителят е длъжен да уведоми незабавно РИОСВ-Смолян.*

С уважение,

**X**

---

инж. Екатерина Гаджева  
Директор на РИОСВ-Смолян