



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-11-343-1/07.05.2026

ДО
Т. Д. Д.
ГРАД ПЛОВДИВ

ОТНОСНО: Проект на „Подробен устройствен план - ПРЗ за промяна предназначението на земеделска земя на ПИ с идентификатор 00850.5.563 по КККР на село Гълъбово, местност „Корията“, община Баните, област Смолян, за ниско жилищно застрояване /Жм/.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН Д.,

Във връзка с постъпило с вх. № КПД-11-343/30.04.2026 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:

Така представеният: Проект на „Подробен устройствен план - ПРЗ за промяна предназначението на земеделска земя на ПИ с идентификатор 00850.5.563 по КККР на село Гълъбово, местност „Корията“, община Баните, област Смолян, за ниско жилищно застрояване /Жм/, попада в обхвата на **чл. 2, ал. 2** от Наредбата за ОС.

Съгласно представената информация и документация, настоящият ПУП-ПРЗ, с обхват ПИ с идентификатор 00850.5.563 по КККР на село Гълъбово, местност „Корията“, община Баните е изработен с цел промяна предназначението на поземления имот от земеделска земя в урбанизирана територия за ниско жилищно застрояване /Жм/ и реализиране на инвестиционните намерения на възложителя за изграждане на жилище за сезонно ползване. Горесцитираният поземлен имот, собственост на възложителя е с трайно предназначение на територията: земеделска, с НТП: „Ливада“, с площ 561 кв. м и граничи с урбанизираната територия на с. Гълъбово (ПИ 00850.100.1). В имота има съществуваща сграда с идентификатор 00850.5.563.1, със застроена площ 101 кв. м, представляваща търпим строеж по смисъла на ЗУТ. С Решение № 311, взето с Протокол № 30/27.03.2026 г. на Общински съвет – Баните е одобрено задание за проектиране и е разрешено изработването на проекта за ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатор 00850.5.563 по КККР на село Гълъбово, съгласно който се предвижда за поземления имот да се образува УПИ I – 563 – за жилищно застрояване, с площ 561 кв. м, оформен в устройствена зона за ниско жилищно застрояване /Жм/, със следните пределно допустими устройствени показатели: плътност на застрояване: 60 %; максимален Кинт – 1,2; минимална озеленена площ: 40% (1/2 с дървесна растителност); височина на сградата: до 10 м, съгласно разписаните правила и норми към ОУП на Община Баните, текстова част т.3.5.16 /стр.166-стр.167/ за отделни имоти, контактуващи непосредствено със селищните граници, при



4700 гр. Смолян, ул. „Дичо Петров“ № 16, ПК 99, e-mail: riosv-smolyan@mbx.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



доказана необходимост и съгласно заданието. Предвижда се в границите на бъдещото УПИ да се изгради жилищна сграда за временно обитаване (сезонно ползване), като застрояването ще бъде свободно и нискоетажно (до 10м), съгласно заложените параметри и градоустройствените показатели по ПУП-ПРЗ и с обща застроена площ, ненадвишаваща показателите по предложения план. Достъпът е осигурен от съществуващ и граничещ с имота общински асфалтов път, който съществува като улична регулация към плана за регулация на село Гълъбово. Имотът е електрозахранен, с наличен абонатен номер на електроразпределителното дружество. Водоснабдяването ще се осъществява от водопровода на село Гълъбово. За отвеждане и заустване на битовите отпадъчни води се предвижда в имота да се изгради водоплътна септична яма.

Видно от представено Удостоверение с изх. № Д-1481 (1)/17.04.2026 г. на Главен архитект на община Баните се установява, че ПИ с идентификатор 00850.5.563 по КККР на село Гълъбово, местност „Корията“, община Баните, съгласно одобрения Общ устройствен план на общината, попада в „зеделска територия със забрана промяна предназначението“. Съгласно разписаните правила и норми към ОУП на Община Баните - текстова част т.3.5.16 /стр.166-стр.167/ се допуска промяна предназначението за отделни имоти, контактуващи непосредствено със селищните граници, при доказана необходимост и целесъобразност, за ниско жилищно застрояване /Жм/, с пределно допустими устройствени показатели: плътност на застрояване: 60 %; максимален Кинт – 1,2; минимална озеленена площ: 40% (1/2 с дървесна растителност); височина на сградата: до 10 м.

Така описаното проектно предложение за ПУП-ПРЗ 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, конкретният проект за ПУП-ПРЗ 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).

Територията, предмет на проекта на ПУП-ПРЗ **не попада** в границите на защитени територии по смисъла на *Закона за защитените територии*, както и **не попада** в границите на защитени зони по смисъла на *Закона за биологичното разнообразие*. 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 1,38 км от имота.

С оглед гореизложеното, отчитайки местоположението (извън обхвата на защитени зони от мрежата „НАТУРА 2000“), обема и характера на така заявеното проектно предложение (ПУП-ПРЗ за ниско жилищно застрояване), при осъществяването му **няма вероятност от отрицателно въздействие** върху 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 село Гълъбово 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 кумулативно въздействие със значителен отрицателен ефект върху природните местообитания, популациите и местообитанията на видовете, предмет на опазване в най-близката защитена зона.

В тази връзка и на основание чл. 2, ал. 2 от *Наредбата за ОС* Ви уведомявам, че за така заявеният Проект на „Подробен устройствен план - ПРЗ за промяна предназначението на земеделска земя на ПИ с идентификатор 00850.5.563 по КККР на село Гълъбово, местност „Корията“, община Баните, област Смолян, за ниско жилищно застрояване /Жм, **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 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.

X

ИНЖ. ЕКАТЕРИНА ГАДЖЕВА
Директор на РИОСВ - Смолян