



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-11-406-1/22.05.2026

ДО
„Е-ЕЛИТ СЕРВИЗ“ ЕООД
ГРАД СОФИЯ

ОТНОСНО: Инвестиционно предложение: „Реконструкция, преустройство и смяна на предназначение на самостоятелни обекти в съществуваща смесена сграда с идентификатор 46045.501.156.1 в УПИ V - за банка и обществено обслужване, за жилищни нужди кв. 33, по ПУП на гр. Мадан“, община Мадан, област Смолян.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КИСЬОВ,

Във връзка с постъпило с вх. № КПД-11-406/15.05.2026 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 горесцитираното инвестиционно предложение, на основание чл. 6а, т.2 от същата наредба, Ви уведомявам следното:

Инвестиционно предложение: „Реконструкция, преустройство и смяна на предназначение на самостоятелни обекти в съществуваща смесена сграда с идентификатор 46045.501.156.1 в УПИ V - за банка и обществено обслужване, за жилищни нужди кв. 33, по ПУП на гр. Мадан“, община Мадан, област Смолян, попада в обхвата на **чл. 2, ал. 2** от Наредбата за ОС.

Съгласно представената информация, предмет на инвестиционното предложение е преустройство на СОС, част от съществуваща триетажна сграда с идентификатор 46045.156.1 по КККР на град Мадан, община Мадан и промяна предназначението му от „Административна, делова сграда“ в „Жилищна“. Горесцитираният имот, представлява урбанизирана територия, НТП: За друг обществен обект, комплекс, с площ 1253 кв. м е съществуваща сграда с идентификатор 46045.501.156.1, с ЗП 729 кв. м, находяща в ПИ с идентификатор 46045.156 по КККР на град Мадан, община Мадан. По време на строителството са извършени съгласувано промени, които касаят вътрешното разпределение и разположение на съответните помещения.

С настоящото предложение се предвиждат дейности по смяна предназначението и преустройството в сградата – основно за офиси и избени помещения на партерния етаж и за жилища на втория етаж. Промените касаещи настоящия проект по чл. 154 от ЗУТ са функционални, свързани с разпределението и обзавеждането на отделните площи, които се предвиждат в този обект за приземния и втория етаж от сградата. Следните промени спрямо одобрените инвестиционни проекти ще са: за първо ниво на сградата (кота 0) ще се променя



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



офисът с площ 77,04 кв. м, който ще се раздели на два отделни офиса с номера 6 и 7; промяна в конфигурацията на избените помещения; третата промяна ще е при офиси 2, 3 и 4, които вместо два ще се престрояват към два офиса – видно в графичната част на проекта и четвъртата промяна ще е свързана с отделянето на помещение за инвентар от офис 5, като за същия офис ще се добави и предверие. Офисите на приземния етаж ще станат общо 7 и 1 склад, а на второто ниво 7 апартамента и 2 броя студия, с обща площ на преустройството 1216,51 кв. м. Новият подход към избените помещения ще се реализира под стълбищното рамо в централното стълбище на сградата, като двата нови офиса ще бъдат самостоятелни входи. Сградата е защитена с вода и е свързана с градската канализация на град Мадан, община Мадан, съгласно становище № ПТО-568/16.06.2025 г., както и има съществуващо електрозахранване, налага се повишаване на мощността съгласно Становище № 4723531/25.02.2026 г. С инвестиционното предложение, не е заявена необходимост от изграждане на нова и/или допълнителна съпътстваща техническа инфраструктура, като ще се използва съществуващата такава на град Мадан, както и не се предвиждат изкопни работи.

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 защитени територии 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 5,75 км.

С оглед гореизложеното, отчитайки местоположението (извън обхвата на защитени зони от мрежата „НАТУРА 2000“), обема и характера на така заявеното инвестиционно предложение, при реализацията му **няма вероятност** от отрицателно въздействие върху 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 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, както и кохерентността между съседни защитени зони; въздействие на предложените дейности причинени поотделно или във взаимодействие с други ИП/ППП. В землището на гр. Мадан, 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 близката защитена зона.

В тази връзка и на основание чл. 2, ал. 2 от *Наредбата за ОС* Ви уведомявам, че за „Реконструкция, преустройство и смяна на предназначение на самостоятелни обекти в съществуваща смесена сграда с идентификатор 46045.501.156.1 в УПИ V - за банка и обществено обслужване, за жилищни нужди кв. 33, по ПУП на гр. Мадан“, община Мадан, област Смолян, **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 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 данните посочени в уведомлението или на някое от обстоятелствата, при които е издадено настоящото писмо, възложителят е длъжен да уведоми незабавно РИОСВ - Смолян.

С уважение,

X

инж. Екатерина Гаджева
Директор на РИОСВ-Смолян