



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите – Смолян

Ниво на класификация: 0/TLP – WHITE/

Изх. № УМД-М-414/1
Смолян, ... 22.02...2024 г.

ДО
РС К Б
СЕЛО СТАРЦЕВО
ОБЩИНА ЗЛАТОГРАД

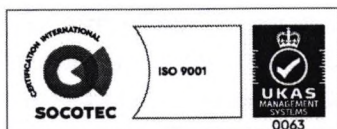
ОТНОСНО: Уведомление за „Проект на Подробен устройствен план - План за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) за част от ПИ с идентификатор 69105.5.182 по КККР на село Старцево, местност „Поляната“, община Златоград, с цел образуване на три УПИ с предназначение за „жилищно строителство“.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН Б_____,

Във връзка с постъпило с вх. № КПД-11-414/10.07.2024 г. на РИОСВ – Смолян, Ваше уведомление по Приложение № 5 към чл. 4, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка на въздействието върху околната среда (Наредбата за ОВОС, обн. ДВ бр. 25/18.03.2003 г., изм. и доп., посл. доп. ДВ, бр. 67/28.08.2019 г.), 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. 106/2021 г.), относно горесцитираният ПУП-ПРЗ, на основание чл. 6а, т.2 от същата наредба, Ви уведомявам следното:

Така представеният: „Проект на Подробен устройствен план - План за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) за част от ПИ с идентификатор 69105.5.182 по КККР на село Старцево, местност „Поляната“, община Златоград, с цел образуване на три УПИ с предназначение за „жилищно строителство“, попада в обхвата на **чл. 2, ал. 2** от Наредбата за ОС.

Съгласно представената информация и документация, настоящият проект на ПУП – ПРЗ, обхващащ част от ПИ с идентификатор 69105.5.182 по КККР на село Старцево, местност „Поляната“, община Златоград е изготвен с цел създаване на градоустройствена основа за реализиране на инвестиционните намерения на възложителя за жилищно строителство в частта от имота, с площ 3892 кв. м (три УПИ и улици/път), за която ще се проведе процедура по промяна предназначението на земеделска земя за неземеделски нужди. Горесцитираният поземлен имот, собственост на възложителя и съсобственици, е с трайно предназначение на територията: земеделска, с НТП: „Нива“, с обща площ 6986 кв. м, като в него има съществуваща вилна сграда 69105.5.182.1 (60 кв. м), собственост на възложителя и съгласно действащия ОУПО Златоград попада в жилищна устройствена зона Жм1. С Решение № И 96, Протокол № 12/09.04.2024 г. на Общински съвет – Златоград е одобрено задание и е разрешено изготвянето на ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатор 69105.5.182 по КККР на село Старцево, местност „Поляната“, община Златоград. С проекта на ПУП-ПРЗ се предвижда да се урегулира частта от имота, съобразно предварителен проект за делба, като ще се образуват три нови самостоятелни урегулирани поземлени имота (УПИ) с предназначение за „жилищно строителство“, с обща площ около 3827 кв. м и за улици/път – 65 кв. м от имота, със следните градоустройствени показатели: устройствена зона - „Жм1“ – за ниско жилищно застрояване (високоенергийно



☎ 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



обитаване); етажност – 1-3 (Н<10м); макс. плътност на застрояване - 40%; макс. интензивност – Кинт=1.0; мин. плътност на озеленяване – 60%; начин на застрояване – свободно, съответстващи с устройствените показатели от одобрения ОУП на община Златоград. Единият УПИ ще е от западната страна на имота, с достъп от път - ПИ 69105.5.89 и в него попада сграда 69105.5.182.1, а другите два УПИ ще са от източната страна, с достъп от път - ПИ 69105.5.94. Останалата част от имота, с площ 3094 кв. м, ще запази характера на територията – земеделска и начина на трайно ползване: „нива“. По данни на възложителя се предвижда разширение и промяна предназначението на съществуващата вилна сграда за жилищни нужди и строителство на 2 бр. нови еднофамилни жилищни сгради, всяка в самостоятелен УПИ (общо 3 бр. УПИ), както и изпълнение на паркинг или гараж (за до 2 бр. автомобили), ограда, водоплътна изгребна безотточна (септична) яма, пешеходни алеи във всяко УПИ, като основното застрояване 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. Незастроената площ ще се ползва за озеленяване. Имотът е достъпен от запад и изток, посредством два общински пътя (ПИ 69105.5.89 и ПИ 69105.5.94), които водят към уличната мрежа на село Старцево. В обхвата на западния път, пред имота преминават трасета на водопровод и електропровод НН, от където ще се направят отклонения, в съответствие със становища на експлоатационните дружества. Формираните битови отпадъчни води ще се отвеждат в 3 бр. водоплътни изгребни безотточни ями, по една във всяко УПИ. Предвидени са механизирани изкопни работи, без използване на взрив, с предполагаема дълбочина на изкопите до около 1.50 м за фундаменти на сградите и до около 3.0 м за изграбите ями. Изкопаните земни маси ще се използват в границите на имотите за обратни насипи, терасиране и оформяне на зелени площи.

Съгласно предоставено Удостоверение с изх. № 464/08.12.2023 г. на Община Златоград, се установява, че ПИ с идентификатор 69105.5.182 по КККР на село Старцево, община Златоград, област Смолян, е включен в Общия устройствен план на Община Златоград, приет с Решение № Ж 874 от 27.12.2018 г. на Общински съвет - Златоград, в сила от 16.01.2019 г., и попада в устройствена зона за жилищно застрояване (Жм1), с параметри на застрояване: плътност до 40%, етажност – до 10 м, Кинт – 1.0 и минимално озеленяване – до 60%.

На този етап не са налични данни, че с конкретния проект за ПУП-ПРЗ се очертава рамката за самостоятелно развитие на нови инвестиционни предложения по Приложение №1 и № 2 от ЗООС, както и не са налични обстоятелства за предположение за значително въздействие върху околната среда от реализирането на плана. 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 регламентираните процедури по екологична оценка (ЕО).

Територията, предмет 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 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 2,10 км.

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 образуване на три УПИ с предназначение за „жилищно строителство“), при реализацията му **няма вероятност от отрицателно въздействие** върху защитените зони от екологичната мрежа Natura 2000, включително и 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 с. Старцево 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 защитената зона.

В тази връзка и на основание чл. 2, ал. 2 от *Наредбата за ОС* Ви уведомявам, че за „Проект на Подробен устройствен план - План за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) за част от ПИ с идентификатор 69105.5.182 по КККР на село Старцево, местност „Поляната“, община Златоград, с цел образуване на три УПИ с предназначение за „жилищно строителство“, **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.

ИНЖ. ЕКАТЕРИНА ГАДЖЕВА

Директор на РИОСВ – Смолян

