



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-11-776-1/06.10.2026

ДО

„УНИВЪРСЪЛ БИЛДИНГ КЪМПАНИ“ ЕООД
ГРАД СОФИЯ

ОТНОСНО: Инвестиционно предложение: „Шест вилни сгради и 1 бр. сграда за обществено обслужване“ в УПИ II-1018 – за рекреационни дейности, кв. 56, м. „Караманджа“, ПИ с идентификатор 67653.1.1018 по КККР на град Смолян, община Смолян, област Смолян.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ФИЛИПОВ,

Във връзка с постъпило с вх. № КПД-11-776/28.09.2026 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:

За „Проект на ПУП-ПРЗ за УПИ I - За рекреационни дейности 8003, 1136, 1137, 1812 (за поземлени имоти с идентификатори: 67653.1.136, 67653.1.812, 67653.1.137 и 67653.648.3) с образуване на нови УПИ I - 3, 136, 137 за рекреационни дейности и УПИ II - 137, 812 за рекреационни дейности“, през 2024 г. в РИОСВ – Смолян е проведена процедура по преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка на планове и програми, завършила с издаването на Решение № СМ-08-ЕО/2024 г. С решението е преценено да не се извършва екологична оценка на така заявеният проект, целящ делба на УПИ I - 8003, 1136, 1137, 1812 - за рекреационни дейности от кв.56, образуване на нов УПИ II - 1018 - за рекреационни дейности, нов УПИ I-3,136 - за рекреационни дейности и нов УПИ III-1017 - за озеленяване от кв.56, гр. Смолян, м. „Караманджа“, област Смолян, община Смолян.

Така заявеното инвестиционно предложение за изграждане на: „Шест вилни сгради и 1 бр. сграда за обществено обслужване“ в УПИ II-1018 – за рекреационни дейности, кв. 56, м. „Караманджа“, ПИ с идентификатор 67653.1.1018 по КККР на град Смолян, община Смолян, област Смолян, произтичащо от цитирания по-горе ПУП-ПРЗ, попада в обхвата на **чл. 2, ал. 2** от *Наредбата за ОС*.

С настоящото инвестиционно предложение се предвижда изграждане на 6 бр. вилни сгради и 1 бр. сграда за обществено обслужване в УПИ II-1018 – за рекреационни дейности, кв. 56, м. „Караманджа“, землище на Смолян, община Смолян, област Смолян. Видно от представена скица с виза за проектиране, ПИ с идентификатор 67653.1.1018 по КККР на град Смолян, собственост на възложителя представлява урбанизирана територия, с НТП: „За друг курортно-рекреационен обект“ и с площ 1517 кв. м (предишен идентификатор 67653.91.812, 67653.1.137), за който е образуван УПИ II-1018 – за рекреационни дейности, кв. 56, м.



ISO 9001:2015

Certificate No: BG/1398Q/1411

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



„Караманджа“. Съгласно представената в уведомлението информация, предвидените за изграждане шест вилни сгради – бунгала ще се състоят от два надземни етажа със светла височина 2,60 м и с вход от североизток, а обслужващата сграда ще се състои от 1 полукопан и 1 надземен етаж, с вход от северозапад. Функционално етажите в бунгалата ще са разделени, както следва: първи етаж – спалня, баня, склад, коридор и веранда проектна документация и втори етаж – стая за почивка и баня. За обслужващата сграда е предвидено следното функционално разпределение: кота +0.00 м – офис, зала за събиране, стая за почивка с прилежаща към нея баня, самостоятелна тоалетна, техническо помещение, аусгус, обслужващи складове за мръсно и чисто бельо и комуникационни помещения; кота +3.00 м – кухня, миялно, търговска зала с 20 места и стълбищна клетка. По информация на възложителя, за реализация и експлоатация на инвестиционното предложение ще се използва изградената и съществуваща в района съпътстваща техническа инфраструктура – пътна, електроразпределителна и ВиК мрежи, като съгласно изходни данни на „В и К“ ЕООД, гр. Смолян, захранването на имота с вода за питейно-битови нужди и заустването на битовите отпадъчни води ще се осъществява от съществуващи водопровод ф80мм стоманени тръби и улична канализация Ø300мм бетонови тръби, чрез изграждане на необходимите сградни водопроводно и канализационно отклонения. За изграждане на фундаментите ще се изпълнят изкопни работи с максимална дълбочина до 6,00 м, без използване на взрив.

Отчитайки гореизложените обстоятелства, предвид характера на територията (урбанизирана с НТП - „За друг курортно-рекреационен обект“), параметрите и капацитета на предложението, както и липсата на необходимост от изграждане на нова техническа инфраструктура, поради наличие на съществуваща, така заявеното инвестиционно предложение самостоятелно не може да бъде отнесено към 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. За ПУП-ПРЗ целящ образуване на УПИ II - 1018 - за рекреационни дейности е проведена процедура по реда на глава шеста, раздел II от ЗООС, завършила с издаване на Решение № СМ-08-ЕО/2024 г., с което е преценено да не се извършва екологична оценка.

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 BG0001030 „Родопи-Западни“ за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, обявена със Заповед № РД-278/31.03.2021 г. на министъра на околната среда и водите (ДВ бр.45/28.05.2021 г.), отстояща на около 0,49 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 най-близко разположената защитена зона BG0001030 „Родопи-Западни“ 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 град Смолян 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 натрупване на 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 така заявеното инвестиционно предложение: „Шест вилни сгради и 1 бр. сграда за обществено обслужване“ в УПИ II-1018 – за рекреационни дейности, кв. 56, м. „Караманджа“, ПИ с идентификатор 67653.1.1018 по КKKP на град Смолян, община Смолян, 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 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 промените.

X

ИНЖ. ЕКАТЕРИНА ГАДЖЕВА
Директор на РИОСВ - Смолян