



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-11-87-14/11.06.2026

ДО
„ЮГСТРОЙ“ ООД
ГРАД ЗЛАТОГРАД

Относно: Инвестиционно предложение: „Многофамилна жилищна сграда и подпорни стени“, в УПИ XI, кв. 124, ПИ с идентификатор 31111.34.854 по КККР на град Златоград, община Златоград, област Смолян

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГОЛЕМИЛОВ,

Във връзка с постъпило уведомление с вх. № КПД-11-87-13/08.06.2026 г. на РИОСВ – Смолян, което може да бъде прието 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 инвестиционно предложение: „Изграждане на многофамилна жилищна сграда с паркинг“, в ПИ № 31111.34.854, УПИ XI, кв. 124 по кадастралната карта на гр. Златоград, обл. Смолян, с възложител „Югстрой“ ООД, е проведена процедура по реда на глава шеста от Закона за опазване на околната среда (ЗООС) и чл.31 от Закона за биологичното разнообразие (ЗБР), завършила с издаване на Решение № СМ-007-ПР/2026 г. на Директора на РИОСВ – Смолян за преценяване на необходимостта от извършване на оценка на въздействието върху околната среда, с което е преценено да не се извършва ОВОС. С решението е съгласувана реализацията на конкретно заявеното предложение за изграждане на многофамилна жилищна сграда с общо 52 броя апартаменти, разпределени в три секции с 4 надземни етажа и открит паркинг за 55 броя паркоместа.

С горесцитираното Ваше уведомление, с вх. № КПД-11-87-13/08.06.2026 г. на РИОСВ – Смолян, инспекцията е уведомена, че са настъпили промени в някои от обстоятелствата, при които е издадено Решение № СМ-007-ПР/2026 г., изразяващо се в промяна в наименованието на съгласуваното инвестиционно предложение, а именно: „Многофамилна жилищна сграда и подпорни стени“, в УПИ XI, кв. 124, ПИ с идентификатор 31111.34.854 по КККР на град Златоград, община Златоград, област Смолян, като в характеристиката е необходимо да се допълнят и отразят предвидените за изграждане подпорни стени, съгласно допълнено конструктивно становище в част „Конструктивна“ на изготвения за обекта инвестиционен проект. Местоположението, площта, паркинга, параметрите и възложителя на инвестиционното предложение са без промяна.



4700 гр. Смолян, ул. „Дичо Петров“ № 16, ПК 99, e-mail: riosv-smolyan@mbox.contact.bg, <http://smolyan.riosv.com>; Директор: 0301/60-113, Тех. сътрудници: 0301/60-100, 60-112, Fax: 0301/60-119



Предвид гореизложеното, така представеното инвестиционно предложение за изграждане на „Многофамилна жилищна сграда и подпорни стени“, попада в обхвата на **чл. 2, ал. 2** от *Наредбата за ОС*.

Съгласно представената в уведомлението информация, настоящото инвестиционно предложение предвижда в УПИ XI, кв. 124, ПИ с идентификатор 31111.34.854 по КККР на град Златоград, община Златоград, област Смолян да бъдат изградени многофамилна жилищна сграда и подпорни стени, при запазване параметрите на жилищната сграда с общо 52 броя апартаменти, разпределени в три секции с 4 надземни етажа и открития паркинг за 55 броя паркоместа, спрямо описаните в Решение № СМ-007-ПР/2026 г. Предвидените апартаменти в сградата, в секции (А, Б, В) ще са с различна площ и функционално разпределение – двустайни и тристайни жилища. Предвиден е асансьор за всяка секция. Паркирането е решено изцяло в границите на поземления имот, като предвидените 55 броя открити паркоместа ще се разположат в свободните дворни площи и част от тях ще бъдат оразмерени и предназначени за хора в неравностойно положение, съгласно нормативните изисквания за достъпна среда. Теренът, в който ще се реализира застрояването е с характерна денivelация и вертикалната планировка е решена с оглед осигуряване на удобен пешеходен и автомобилен достъп до сградата и прилежащите паркоместа. Подходът към сградата ще е осигурен от вътрешната комуникационна зона на имота чрез пешеходни алеи, свързани с прилежащата улична мрежа. Предвидените подпорни стени са елемент от вертикалната планировка, като ще оформят и ограждат прилежащия терен и ще бъдат с височини съответно до 2 м, до 1,20 м и до 0,60 метра. С допълването на подпорните стени и промяната в наименованието на инвестиционното предложение, не се променят местоположението, параметрите и възложителя на инвестиционното предложение, спрямо описаните и съгласувани с Решение № СМ-007-ПР/2026 г. за преценяване на необходимостта от извършване на оценка на въздействието върху околната среда. Постигнатите технико-икономически показатели за имота, са както следва: площ на имота – 3721 кв. м, застроена площ – 942,01 кв. м, РЗП – 4464,80 кв. м, Кинт - 1,20, мплътност – 25,31%, % озел. – 40%, четвърта категория на обекта. За реализация и експлоатация на инвестиционното предложение ще се използва изградената и съществуваща в района съпътстваща техническа инфраструктура – улици, електроразпределителна и ВиК мрежи на град Златоград, като ще бъдат изградени необходимите отклонения и съоръжения, съгласно становища на експлоатационните дружества.

С оглед гореизложените обстоятелства и мотиви, така представеното изменение на съгласувано инвестиционно предложение и предвидените в него дейности (изграждане на ограждащи подпорни стени в рамките на имота) не могат да бъдат отнесени към някоя от позициите на Приложения № 1 и № 2 на Закона за опазване на околната среда (ЗООС), както и да се счита за изменение и разширение на обект или дейност по тези приложения, което се очаква да доведе до възникване на значително отрицателно въздействие върху околната среда по смисъла на чл. 93, ал. 1, т. 2 от Закона за опазване на околната среда (ЗООС). В тази връзка, предложението не подлежи на регламентираните по реда на глава шеста от него процедури по оценка на въздействието върху околната среда (ОВОС) или екологична оценка (ЕО).

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 4,21 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 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: „Многофамилна жилищна сграда и подпорни стени“, в УПИ ХІ, кв. 124, ПИ с идентификатор 31111.34.854 по КККР 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*.

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