РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Министерство на околната среда и водите
Регионална инспекция по околната среда и водите – София

Изх. № 27079-14543
30.10. 2026 г.

ДО
Г-Н РОСЕН ЙОРДАНОВ
УПРАВИТЕЛ
НА „ЗИРИ“ ООД
УЛ. „ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА-3“ № 15
С. ПОКРОВНИК, П.К. 2708
ОБЩ. БЛАГОЕВГРАД

Относно: Частично изменение на Общия устройствен план (ОУП) на община Кюстендил и Подробен устройствен план – план за застрояване (ПУП-ПЗ) за поземлен имот с идентификатор 41112.28.126, м. „Жабокрътски рид“, гр. Кюстендил, общ. Кюстендил

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ЙОРДАНОВ,

Във връзка с внесена в Регионалната инспекция по околната среда и водите (РИОСВ) – София преписка и на основание чл. 15, т. 1 от Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми (Наредбата за ЕО, ДВ, бр. 57/2004 г., изм. и доп.) приложено Ви предоставям **Решение № СО – 70 – ЕО/2026 г.** на директора на Регионална инспекция по околната среда и водите – София за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка.

Съгласно горепосочената разпоредба от Наредбата за ЕО, **е необходимо да обявите решението в 3-дневен срок от получаването му чрез страницата на възложителя в интернет и/или по друг подходящ начин**.

На основание чл. 29, ал. 3 от Наредбата за ЕО **следва да уведомите РИОСВ – София в 14-дневен срок след одобряването/приемането/утвърждаването на плана**, включително за оповестяване на одобряването/приемането/утвърждаването.

Приложение: Решение № СО – 70 – ЕО/2026 г.

С уважение,

РУМЯНА МАРИНОВА
За директор на Регионална инспекция по околната среда и водите – София
Съгласно Заповед за заместване № РД – 97/24.09.2021 г.

София 1618, п.к. 332, бул. „Цар Борис III“ № 136, ет. 10;
Деловодство: (+3592) 955 55 98; Зелен тел.: (+3592) 856 51 52, e-mail: riosv@riew-sofia.org

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Министерство на околната среда и водите
Регионална инспекция по околната среда и водите – София

РЕШЕНИЕ № СО – 40 – ЕО/2026 г.

за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка

На основание чл. 85, ал. 4 и ал. 5 от Закона за опазване на околната среда (ЗООС), чл. 4, т. 2 и чл. 14, ал. 1 и 2 от Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми (Наредба за ЕО, ДВ, бр. 57/2004 г., изм. и доп.), чл. 31, ал. 4 и 6 от Закона за биологичното разнообразие (ЗБР), чл. 37, ал. 4 във връзка с чл. 2, ал. 1, т. 1 от Наредбата 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, ДВ, бр. 73/2007 г., изм. и доп.), представени писмено искане и информация от възложителя по чл. 8а, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за ЕО и по чл.10, ал. 1 и 2 от Наредбата за ОС и постъпило становище от Регионална здравна инспекция (РЗИ) – Кюстендил

Р Е Ш И Х

да не се извършва екологична оценка на проект за Частично изменение на Общия устройствен план (ОУП) на община Кюстендил и Подробен устройствен план – план за застрояване (ПУП-ПЗ) за поземлен имот с идентификатор 41112.28.126, м. „Жабокрътски рид“, гр. Кюстендил, общ. Кюстендил, при прилагането на които **няма вероятност** да се окаже значително отрицателно въздействие върху околната среда и човешкото здраве

Възложител: „ЗиРи“ ООД, ЕИК 208241350, седалище и адрес на управление: общ. Благоевград, с. Покровник, п.к. 2708, ул. „Индустриална зона-3“ № 15

Характеристика на плана: Съгласно Общия устройствен план (ОУП) на Община Кюстендил, одобрен с Решение № 291/29.09.2016 г., Протокол № 13 на Общински съвет – Кюстендил, поземлен имот с идентификатор 41112.28.126, м. „Жабокрътски рид“ по КККР на гр. Кюстендил, община Кюстендил, област Кюстендил, предмет на планиране, попада в територия с общо предназначение земеделски земи – ниви. По КККР на гр. Кюстендил поземленият имот е с начин на трайно предназначение на територията „Земеделска“ и с начин на трайно ползване „Нива“.

Целта на изменението на ОУП на община Кюстендил е промяна на устройствената зона, определена за поземлен имот с идентификатор 41112.28.126. По действащия ОУП посоченият имот попада в територия с общо предназначение – земеделски земи – ниви. С настоящия проект за изменение на ОУП се предвижда за посочения имот да се определи предимно производствена устройствена зона, като се спазят определените с действащия ОУП параметри на застрояване:

- Максимална височина /кота корниз/ - до 10 м;
- Плътност за застрояване от 40 до 80%;
- Кинт – от 1,0 до 2,5;
- Минимална озеленена площ – от 20 до 40%.

С ПУП-ПЗ се цели образуване на един урегулиран поземлен имот, с конкретно предназначение „за складови дейности и център за данни“, с регулационни линии, съвпадащи с кадастралните граници на поземления имот, като ще бъдат определени ограничителните линии

гр. София 1618, п.к. 332, бул. „Цар Борис III“ № 136, ет.10
Деловодство: 0887 804 533; Зелен тел.: (+359 2) 856 51 52; e-mail: riosv@riew-sofia.org

на застрояване. С проекта се предвижда въвеждане на следните показатели за устройство и застрояване:

- Н – до 10 м;
- Плътност на застрояване (Пзастр.) – до 80%;
- Интензивност на застрояване (Кинт) – до 2.5;
- Озеленяване (Позел) – мин. 20%;
- Начин на застрояване – е.

В новообразувания УПИ възложителят има намерение да изгради складова база за безвредни стоки и материали, център за данни и самостоятелна система за съхранение на енергия с мощност 60 МВт и капацитет 225 МВт/ч, състояща се от метални контейнери с асемблирани в тях акумулаторни батерии на базата на твърдотелни литиеви желязо-фосфатни батерийни елементи. В складовата база ще се осъществява съхранение на селскостопанска продукция (плодове и зеленчуци) или други промишлени или битови стоки, в зависимост от конюнктурата на пазара. Няма да се съхраняват опасни химични вещества и смеси, както и отпадъци, с изключение на временно съхранение на мястото на образуването им.

Предвиденият център за данни ще представлява високотехнологичен обект за разполагане и експлоатация на компютърна, сървърна, комуникационна, мрежова и съпътстваща техническа инфраструктура. Основните дейности в него ще включват:

- Експлоатация на сървърно и компютърно оборудване;
- Обработка, съхранение и пренос на цифрова информация;
- Експлоатация на комуникационно и мрежово оборудване;
- Електрозахранване и електроразпределение към техническото оборудване;
- Охлаждане и поддържане на необходимите параметри на средата в техническите помещения;
- Системи за контрол, автоматизация, мониторинг и управление;
- Системи за физическа и техническа сигурност;
- Административни и обслужващи дейности.

За електрозахранване на обекта ще бъде разработен проект на План схема на електрификация към ПУП-ПЗ. Предвидено е присъединяване към нов трафопост, изграден в съседния поземлен имот с идентификатор 41112.28.125. За целта ще бъде изградена подземна кабелна линия. Точното местоположение, тип и схема на електрозахранването ще се определят при разработването на технически проект.

Водоснабдяването с вода за питейно-битови нужди ще се осигурява от собствен водоизточник, който ще бъде изграден в рамките на имота. Образуваните битово-фекални отпадъчни води ще се събират във водоплътна изгребна яма/резервоар, чието изчерпване ще се осъществява периодично по договор със специализирано дружество. Транспортният достъп е осигурен от съществуващ път, поради което не се предвижда изграждане на нова или промяна на съществуваща пътна инфраструктура.

На основание чл. 2, ал. 2, т. 2 от Наредбата за ЕО за описаното частично изменение на Общия устройствен план на Община Кюстендил и ПУП-ПЗ е проведена процедура по преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка.

Съгласно чл. 84, ал. 1 от ЗООС и чл. 4, т. 2 от Наредбата за ЕО, компетентен орган за вземане на решение е директорът на РИОСВ – София.

Имотът, предмет на планиране, не попада в границите на защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии (ЗЗТ), както и в границите на защитени зони по смисъла на ЗБР. Най-близко разположена защитена зона от мрежа Натура 2000 е BG0001011 „Осоговска планина“ за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, обявена със Заповед № РД-304/31.03.2021 г. на министъра на околната среда и водите (ДВ бр. 49/2021 г.), която е разположена на отстояние от 3,87 км. от цитирания имот.

На основание чл. 2, ал. 1, т. 1 от Наредбата за ОС, ЧИОУП и ПУП-ПЗ подлежат на процедура по оценка за съвместимостта (ОС) им с предмета и целите на опазване на описаната по-горе защитена зона, като съгласно чл. 31, ал. 4 от ЗБР и чл. 35 от Наредбата за ОС, процедурата по ОС се извършва чрез процедурата по ЕО.
ЧИОУП и ПУП-ПЗ, както сами по себе си, така и във взаимодействие с други планове, програми и инвестиционни предложения, няма вероятност да окажат значително отрицателно въздействие върху защитени зони и природни местообитания, популации и местообитания на видове, предмет на опазване в защитените зони, и във връзка с чл. 37, ал. 4 от Наредбата за ОС, с настоящото решение се преценява да не се извършва оценка за степен на въздействие върху споменатата по-горе защитена зона от екологичната мрежа от „Натура 2000".

МОТИВИ:

1. С Решение № 975/28.05.2026 г., Протокол № 35 на Общински съвет – Кюстендил е разрешено изработването на разглежданите проекти на ЧИОУП и ПУП-ПЗ на поземлен имот с идентификатор 41112.28.126, м. „Жабокрътски рид", гр. Кюстендил, общ. Кюстендил. Въз основа на представената документация може да се направи заключението, че разглежданите устройствени планове не влизат в противоречие с други относими стратегии, планове и програми.
2. С изменението на ОУП на община Кюстендил площта на предимно производствените територии ще се увеличи с 2,13 ха, а земеделските територии ще намалеят с 2,13 ха, което е незначителна промяна в общия баланс на териториите, определени с ОУП.
3. Изготвянето и одобряването на ЧИОУП и ПУП-ПЗ е свързано с последващо реализиране на инвестиционно предложение за изграждане на складова база за безвредни стоки и материали, център за данни и самостоятелна система за съхранение на енергия, което не е свързано с отделяне на емисии на вредни вещества в околната среда, в количества и състав, които биха влошили нейните качества. Експлоатацията на обекта не представлява източник на емисии в атмосферния въздух.
4. ЧИОУП и ПУП-ПЗ не предполагат генериране на отпадъци и емисии, застрашаващи околната среда.
5. Транспортният достъп до имота е осигурен от съществуващ път, поради което не се налага изграждане на нова пътна инфраструктура.
6. Съгласно удостоверение с изх. № 26-00-5249/15.12.2025 г., издадено от Община Кюстендил, в зона с обхват от 50 м около поземлен имот с идентификатор 41112.28.126 попадат единствено земеделски имоти, като за тях в техническата служба на общината няма данни за извършено преотреждане на земеделската земя за неземеделски нужди, както и одобрени строителни книжа и издадени разрешения за строеж.
7. Няма вероятност от пряко въздействие върху защитените зони с оглед структурата им, функциите и природозащитните цели, тъй като реализацията на проекта е предвидена извън границите им.
8. Предвид местоположението на имота и характера на инвестиционните намерения, няма вероятност реализирането на проектното предложение да предизвика значително безпокойство и прогонване на видове, предмет на опазване в най-близко разположената защитена зона.
9. При реализацията на предвидените дейности, не се очаква генериране на шум, вредни емисии в атмосферния въздух, водите и почвите, които да доведат до увреждане на природни местообитания и местообитания на видове, предмет на опазване в най-близко разположената защитена зона.
10. Не се очаква реализацията на проекта да доведе до кумулативно въздействие със значителен отрицателен ефект върху природни местообитания и/или местообитания и популации на

видове, предмет на опазване в защитените зони, в съчетание с реализирани, одобрени или в процес на одобряване инвестиционни предложения, планове, програми и/или проекти със сходен характер.

11. Обхватът на ЧИОУП и ПУП-ПЗ не засяга защитени територии по смисъла на ЗЗТ.
12. Съгласно становище на РЗИ – Кюстендил, документацията съдържа достатъчно данни и информация, въз основа на които са направени анализи и заключения, обосновани в необходимата степен, относно това, че реализацията на инвестиционното предложение няма да доведе до създаване на предпоставки за възникване на здравен риск за населението в най-близко разположените обекти, подлежащи на здравна защита.
13. В изпълнение на изискванията на чл. 13, ал. 5 от Наредбата за ЕО постъпилото искане за преценяване на необходимостта от извършване на ЕО е оповестено на интернет страницата на РИОСВ – София. До датата на постановяване на настоящото решение няма постъпили становища/мнения/възражения от засегнатата общественост.
14. Реализирането на предвижданията на описаните планове не е свързано с трансгранично въздействие върху околната среда предвид местоположението на засегнатата територия и същността на планираните дейности.

Настоящото решение не отменя задълженията на възложителя за изпълнение на изискванията на Закона за опазване на околната среда, други специални закони и подзаконови нормативни актове, и не може да служи като основание за отпадане на отговорността съгласно действащата нормативна уредба.

На основание чл. 88, ал. 6 от Закона за опазване на околната среда, Решението губи правно действие, ако в срок 5 години от влизането му в сила не е одобрен съответния план.

На основание чл. 88, ал. 7 от Закона за опазване на околната среда, при промяна на възложителя и/или преди изменение на плана възложителят, съответно новият възложител трябва да уведоми своевременно РИОСВ – София.

Решението може да бъде обжалвано чрез директора на Регионална инспекция по околната среда и водите – София в 14-дневен срок от съобщаването му пред министъра на околната среда и водите или пред съответния Административен съд съобразно правилата за подсъдност по чл. 133, ал. 1 или ал. 2 от Административнопроцесуалния кодекс.

Дата: 30.10.2024

РУМЯНА МАРИНОВА
За директор на Регионална инспекция по околната среда и водите – София
Съгласно Заповед за заместване № РД – 97/24.09.2021 г.