



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

Х

ДО
„ГРИЙН КЛИЙН ХОУМ“ ЕООД
УЛ. „ВЕНЕЛИН“ № 30, ВХ. Б, АП. 2
ГР. СОФИЯ

КОПИЕ ДО
ОБЩИНА ПОМОРИЕ

Относно: План „Изменение на ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатор 35033.8.448 по КК на град Каблешково, община Поморие, с цел разделяне на имота на 25 на брой УПИ”, с възложител: „Грийн Клийн Хоум“ ЕООД

Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-527/2026г. в РИОСВ-Бургас за цитирания план, която приемам като уведомление по чл.10, ал.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, наричана за краткост Наредбата за ОС и на основание чл.6а, т.2 от същата, Ви уведомявам следното:

„Изменение на ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатор 35033.8.448 по КК на град Каблешково, община Поморие, с цел разделяне на имота на 25 на брой УПИ” попада в обхвата на чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС.

В обхвата на ПИ с идентификатор 35033.8.448 по КК на град Каблешково, община Поморие образуван от обединяване на ПИ № 008205, 008403, 008395, 008396 и 008393, в резултат на което се е образувал ПИ № 008446, който пък от своя страна се разделя на **ПИ с ид. 35033.8.448 (предмет на текущата преписка)** и ПИ с ид. 35033.8.447 са издадени следните документи:

- За ПИ № 008205 е одобрен ПУП-ПЗ със Заповед № РД-16-412/17.04.2007г. на Кмета на Община Поморие. С Решение № 5/17.05.2007г. по т.40, и т. 152 на Комисията по чл. 17, ал. 1, т. 1 от ЗОЗЗ е променено предназначението на земеделската територия за “жилищно строителство”;

- За ПИ № 008403 е одобрен ПУП-ПЗ със Заповед № РД-16-411/17.09.2007г. на Кмета на Община Поморие за изграждане на нискоетажно жилищно строителство. С Решение № 5/17.05.2007г. по т.40, и т. 152 на Комисията по чл. 17, ал. 1, т. 1 от ЗОЗЗ е променено предназначението на земеделската територия за “жилищно строителство”;



гр. Бургас, к-с Лазур, ул. „Перушица” 67, ет.3, п.к.388
Тел: +359 56 813205, Факс: +359 56 813 200
e-mail: office@riosv-burgas.bg
www.riosv-burgas.bg



- За ПИ № 008396 е одобрен ПУП-ПЗ със Заповед № РД-16-410/17.04.2007г. на Кмета на Община Поморие. С Решение №5/17.05.2007г. на Комисията по чл. 17, ал. 1, т. 1 от ЗОЗЗ е променено предназначението на земеделската територия “за жилищно строителство”.

- За ПИ № 008395 е одобрен ПУП-ПЗ със Заповед № РД-16-81/01.02.2007г. на Кмета на Община Поморие. С Решение №2/22.02.2007г. на Комисията по чл. 17, ал. 1, т. 1 от ЗОЗЗ е променено предназначението на земеделската земя за изграждане на обект „вилна сграда“;

- За ПИ № 008393 е одобрен ПУП-ПЗ със Заповед № РД-16-85/01.02.2007г. на Кмета на Община Поморие. С Решение № 2/22.02.2007г. на Комисията по чл. 17, ал. 1, т. 1 от ЗОЗЗ е променено предназначението на земеделската земя за изграждане на обект „вилна сграда“.

- За ПИ № 008447 е издадено Разрешение за строеж № К-06/15.04.2008г., за строеж на Пречиствателна станция за отпадъчни води с буферен резервоар за сурова битова отпадъчна вода“ в ПИ № 008447, местност Рекица, землище на гр. Каблешково, общ. Поморие. Приложено е копие от Протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа, с дата: 16.06.2008 г., съставен към РС № К-06/15.04.2008 г., издадено от гл. архитект на общ. Поморие.

Представено е Становище с изх. № 33-01-59/23.02.2026 г., издадено от Главния архитект на Община Поморие, в което са описани всички горесцитирани документи и е описано, че ПИ с идентификатор 35033.8.464 по КК на гр. Каблешково (образуван от ПИ №№ 008103, 008396, 008395, 008394, 008393) са издадени Разрешение за строеж № 428/04.05.2017 г. за строеж на „Жилищни сгради „Виниярдс Вали“ с басейн и заведение, фаза I, подпроект - къща близнак 28, II фаза - всички останали сгради и инфраструктура“; Протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа (образец 2) с дата 20.05.2017 г. съставен към РС № 428/04.05.2017 г., издадено от гл. архитект на община Поморие.

Гл. архитект на Община Поморие, предвид всички издадени документи за горесцитираните имоти прави заключение, че във връзка с прилагането на чл. 64а, ал. 1 от Правилника за прилагане на Закона за опазване на земеделските земи и §27 от ПЗР към ЗОЗЗ, съгл. чл. 24, ал. 5 от ЗОЗЗ, Решения на Комисията по чл. 17, ал. 1, т. 1 от ЗОЗЗ: № 5/17.05.2007 г. по т. 41 и т. 152 и № 5 /17.05.2007 г. по т. 47 и т. 159 **не са загубили правно действие. Във връзка с горното и на основание чл. 64а, ал. 3 от ППЗОЗЗ към настоящия момент ПИ с идентификатори 35033.8.447 и 35033.8.448 по КК на гр. Каблешково е вид територия „урбанизирана“.**

С настоящото изменение на ПУП-ПЗ в обхвата на ПИ с идентификатор 35033.8.448 по КК на град Каблешково, община Поморие се предвижда разделяне на имота на 25 нови УПИ: УПИ I с площ 257,2 кв. м, УПИ II с площ 343,8 кв. м, УПИ III с площ 440,6 кв. м, УПИ IV с площ 432,4 кв. м, УПИ V с площ 488,4 кв. м, УПИ VI с площ 544,5 кв. м, УПИ VII с площ 600 кв. м, УПИ VIII с площ 656,7 кв. м, УПИ IX с площ 992 кв. м, УПИ X с площ 432 кв. м, УПИ XI с площ 398,3 кв. м, УПИ XII с площ 403,9 кв. м, УПИ XIII с площ 614,9 кв. м, УПИ XIV с площ 365,9 кв. м, УПИ XV с площ 364 кв. м, УПИ XVI с площ 352,4 кв. м, УПИ XVII с площ 692,8 кв. м, УПИ XVIII с площ 587,9 кв. м, УПИ XIX с площ 587,9 кв. м, УПИ XX с площ 587,9 кв. м, УПИ XXI с площ 587,9 кв. м, УПИ XXII с площ 587,9 кв. м, УПИ XXIII с площ 587,9 кв. м, УПИ XXIV с площ 576,8 кв. м, УПИ XXV с площ 411,5 кв. м, всеки с отреждане „за жилищно строителство“ в устройствена зона „Жм2“ и показатели на застрояване: Плътност на застр. до 60%, Кинт. до 1,2, Височина до 7,00 м, Озеленяване мин. 40%. Предвижда се и обособяване на вътрешна алейна мрежа.

Предвид наличните данни, Ви уведомявам, че предвиденото изменение на ПУП-ПЗ не подлежи на регламентирани с Глава шеста от Закона процедури по преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка и/или задължителна екологична оценка.



гр. Бургас, к-с Лазур, ул. „Перушица“ 67, ет.3, п.к.388
Тел: +359 56 813205, Факс: +359 56 813 200
e-mail: office@riosv-burgas.bg
www.riosv-burgas.bg



Имотът, предмет на плана не попада в границите на защитени територии, по смисъла на Закона за защитените територии. **Попада** в защитена зона, по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (Натура 2000 място) - BG0002043 „Емине” за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-560/21.08.2009 г. (ДВ, бр. 69/2009 г.), изм. със Заповед №РД-76/28.01.2013 г. (ДВ, бр. 10/2013 г.), изменена и допълнена със Заповед № РД-721/28.09.2023г. (ДВ, бр. 83/2023г.), всички на министъра на околната среда и водите. При извършената проверка за допустимост по реда на чл.12 във връзка с чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС се констатира, че реализацията на инвестиционното предложение е допустима спрямо режима на защитена зона BG0002043 „Емине” за опазване на дивите птици, определен със заповедта за обявяването и изменението и допълнението ѝ.

Предвид гореизложеното, отчитайки местоположението на имота (в съседните 3 имота има реализирано строителство), приключилите процедури, заключението отразено в становището на гл. архитект на Община Поморие, **че ПИ с идентификатор 35033.8.448, землище на гр. Каблешково, Община Поморие представлява урбанизирана територия** и характера на плана (разделяне на имота на 25 бр. нови УПИ), считам че при одобряването му, няма вероятност от отрицателно въздействие върху горепосочената защитена зона. При одобряването на плана не се налага промяна на предназначението и/или начина на трайно ползване на имоти; не се засягат местообитания на видове птици, предмет на опазване в гореописаната защитена зона; не се създава трайна преграда, която да възпрепятства миграцията на видовете птици в границите на имота.. В тази връзка на основание чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС Ви уведомявам, че преценката на компетентния орган е, **че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.**

За бъдещи инвестиционни предложения, които възложителят предвижда да осъществи в разглежданата територия, следва да се уведоми РИОСВ-Бургас за определяне на приложимата процедура по реда на ЗООС и ЗБР.

Съобразно горното и предвид факта, че е приложено задание за проектиране за изменение на ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатор 35033.8.448 по КК на град Каблешково, община Поморие, настоящото писмо да бъде прието от община Поморие като становище по чл. 125, ал. 7 от Закона за устройство на територията.

Настоящото се отнася само за заявените параметри на плана и не отменя необходимостта от получаване на съгласувания или разрешителни, предвидени в други закони и подзаконовни нормативни актове.

При всички случаи на промяна в параметрите на плана или на някои от обстоятелствата, при които е издадено настоящото писмо, възложителят е длъжен да уведоми незабавно РИОСВ-Бургас за промените.

X

Павел Маринов
Директор на РИОСВ - Бургас



гр. Бургас, к-с Лазур, ул. „Перушица” 67, ет.3, п.к.388
Тел: +359 56 813205, Факс: +359 56 813 200
e-mail: office@riosv-burgas.bg
www.riosv-burgas.bg

