



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

Х

ДО
„ВАЛИ ВИЛАС“ ЕООД
КОМПЛЕКС „ВИНИЯРДЕС“,
СГРАДА № 2 – ТРАМИНЕР 3, ВХ. 1, ЕТ. 4, АП. 36
ГР. КАБЛЕШКОВО

КОПИЕ ДО
ОБЩИНА ПОМОРИЕ

Относно: План „Изменение на ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатор 35033.8.464 по КК на град Каблешково, община Поморие, с цел разделяне на имота на 41 на брой УПИ”, с възложител: „Вали Вилас“ ЕООД

Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-4102/2025г. 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 35033.8.464 по КК на град Каблешково, община Поморие, с цел разделяне на имота на 41 на брой УПИ” попада в обхвата на чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС.

В обхвата на ПИ с идентификатор 35033.8.464 по КК на град Каблешково, община Поморие образуван от обединяване на ПИ № 008393, 008394, 008395, 008396 и 008103, са издадени следните документи:

- За ПИ № 008103 е одобрен ПУП-ПЗ със Заповед № РД-16-296/06.03.2007г. на Кмета на Община Поморие. С Решение № 3/22.03.2007г. на Комисията по чл. 17, ал. 1, т. 1 от ЗОЗЗ е променено предназначението на земеделската територия за “жилищно строителство”;

- 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 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 № 008394 е одобрен ПУП-ПЗ със Заповед № РД-16-82/01.02.2007г. 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 жилищно строителство”;

- 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 жилищно строителство”;

- Писмо с изх. № ПД-178(3)/23.02.2017 г. от Директора на РИОСВ-Бургас за план „Изменение на ПУП-ПЗ, с цел изграждане на жилищни и вилни сгради за сезонно ползване в ПИ №35033.8.464, м. „Рекица“, земл. гр. Каблешково, общ. Поморие“, с което е определил, че само по себе си описаното изменение на плана не подлежи на процедури по реда на Глава шеста от Закона за опазване на околната среда (ЗООС), поради което попада в обхвата на чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС. Преценката на компетентния орган е че за изменението на плана не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС. Като заключение в писмото е отразено, че не се изяснява броя, вида, капацитета на сградите, т.е. на този етап предвижданията на възложителя не са достатъчно ясни и конкретни, поради което не може да се потвърди, че се очертава рамката на бъдещо развитие на инвестиционни предложения, които попадат в позициите на Приложение № 1 и 2, съответно към чл. 92 и чл. 93 от ЗООС, респективно да се определи приложима процедура по Глава шеста от ЗООС и чл. 31 от ЗБР.

- Писмо с изх. № ПД-178(5)/14.03.2017 г. от Директора на РИОСВ-Бургас за план „Изменение на ПУП-ПЗ, с цел изграждане на жилищни и вилни сгради за сезонно ползване в ПИ №35033.8.464, м. „Рекица“, земл. гр. Каблешково, общ. Поморие“, с което се е произнесъл, че: с писмо изх. № ПД-178(3)/23.02.2017 г. на РИОСВ Бургас, е уведомен възложителя, че изменението на ПУП-ПЗ не попада под разпоредбите на задължителните процедури изискващи се по реда на Глава шеста от ЗООС във връзка с чл. 81, ал. 1, т. 1 и т. 2, както и приложимите процедури във връзка с чл. 31 на Закона за Биологично разнообразие по отношение на Натура зоните; по отношение на предвидените дейности по пречистване на отпадъчните води и съобразяване с писмо на БДЧР-Варна, РИОСВ - Бургас не възразява за начина на отвеждане до канализационната система на гр. Каблишково.

- Разрешение за строеж № 428/04.05.2017 г. на Главния архитект на Община Поморие, влязло в сила на 19.05.2017 г., за строеж на „Жилищни сгради „Виниярдс Вали“ с басейни и заведение, фаза 1, подпроект - къща близък 28, II фаза - всички останали сгради и инфраструктура“ в ПИ с ид. 35033.8.464, м. „Рекица“ гр. Каблешково, общ. Поморие.

- Протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа, от 20.05.2017 г. за строеж „Жилищни сгради за сезонно ползване, „Виниярдс Вали“ с басейни и заведение, фаза 1“, местонахождение ПИ с ид. 35033.8.464, местност „Рекица“, землище на гр. Каблешково, общ. Поморие.

- **Представено е Становище с изх. № 33-01-66/27.02.2026 г., издадено от Главния архитект на Община Поморие**, съгласно което за ПИ с идентификатор 35033.8.464 по КК на гр. Каблешково (образуван от ПИ №№ 008103, 008396, 008395, 008394, 008393) има:

- одобрено изменение на ПУП-ПЗ със Заповед № РД-16-388/12.04.2017 г. на Кмета на Община Поморие, с което ПИ с идентификатор 35033.8.464 се урегулира и се обособява УПИ I, кв. 100, с отреждане „за вилно строителство“ и свободно застрояване, като за него се допускат показатели на застрояване за устройствена зона „Ов“: Плътност до 40%, Кинт до 0,8 Височина до 7 м, Озел. 50% и предвидено паркиране в имота.

- Решения на Комисията по чл. 17, ал. 1, т. 1 от ЗОЗЗ: № 2/22.12.2007 г. по т. 16 и т. 76; № 3/22.03.2007 г. по т. 54 и т. 139; № 5/17.05.2007 г. по т. 41 и т. 153, както и платежни нареждания



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 такса по чл. 30 от ЗОЗЗ, с дата юни 2007г., с което се удостоверява, че Решенията са влязли в сила преди 24.05.2011г.

- Разрешение за строеж № 428/04.05.2017 г. за строеж на „Жилищни сгради „Виниярдс Вали“ с басейн и заведение, фаза I, подпроект - къща близък 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 прави заключение, че предвид гореизложеното 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: № 2/22.12.2007 г. по т. 16 и т. 76; № 3/22.03.2007 г. по т. 54 и т. 139; № 5/17.05.2007 г. по т. 41 и т. 153 не са загубили правно действие и към настоящия момент ПИ с идентификатор 35033.8.464 по КК на гр. Каблешково е вид територия „урбанизирана“.

С настоящото изменение на ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатор 35033.8.464 по КК на град Каблешково, община Поморие се предвижда разделяне на имота на 41 нови УПИ: УПИ I с площ 406,2 кв. м, УПИ II с площ 475,6 кв. м, УПИ III с площ 442,0 кв. м, УПИ IV с площ 444,0 кв. м, УПИ V с площ 443,8 кв. м, УПИ VI с площ 442,4 кв. м, УПИ VII с площ 440,8 кв. м, УПИ VIII с площ 439,1 кв. м, УПИ IX с площ 437,5 кв. м, УПИ X с площ 483,8 кв. м, УПИ XI с площ 531,2 кв. м, УПИ XII с площ 505,0 кв. м, УПИ XIII с площ 585,2 кв. м, УПИ XIV с площ 513,0 кв. м, УПИ XV с площ 510,3 кв. м, УПИ XVI с площ 513,0 кв. м, УПИ XVII с площ 511,6 кв. м, УПИ XVIII с площ 573,0 кв. м, УПИ XIX с площ 565,4 кв. м, УПИ XX с площ 541,2 кв. м, УПИ XXI с площ 478,0 кв. м, УПИ XXII с площ 486,8 кв. м, УПИ XXIII с площ 453,9 кв. м, УПИ XXIV с площ 432,0 кв. м, УПИ XXV с площ 432,0 кв. м, УПИ XXVI с площ 432,0 кв. м, УПИ XXVII с площ 432,0 кв. м, УПИ XXVIII с площ 424,0 кв. м, УПИ XXIX с площ 424,0 кв. м, УПИ XXX с площ 413,8 кв. м, УПИ XXXI с площ 479,3 кв. м, УПИ XXXII с площ 480,0 кв. м, УПИ XXXIII с площ 432,0 кв. м, УПИ XXXIV с площ 645,8 кв. м, УПИ XXXV с площ 578,9 кв. м, УПИ XXXVI с площ 578,9 кв. м, УПИ XXXVII с площ 578,9 кв. м, УПИ XXXVIII с площ 578,9 кв. м, УПИ XXXIX с площ 578,9 кв. м, УПИ XL с площ 578,9 кв. м, УПИ XLI с площ 369,2 кв. м. Новообразуваните УПИ ще бъдат в устройствена зона „2/Жс“, с показатели: плътност до 60%, Височина до 2 ет. (7 м), Кинт до 1,2, Озеленяване мин 40% (1/2 с дървесна растителност). Съгласно представена Скица № 15-1310375/08.08.2025г. е видно, че имотът е урбанизирана територия, с НТП „за друг вид застрояване“.

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

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



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



гл. архитект на Община Поморие, че ПИ с идентификатор 35033.8.464, землище на гр. **Каблешково, Община Поморие** представлява урбанизирана територия и характера на плана (разделяне на имота на 41 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 уводими РИОСВ-Бургас за определяне на приложимата процедура по реда на ЗООС и ЗБР.

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

