



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

10.9.2026 г.

X ПД-2474-2/10.09.2026 12:...

Подписано от: RENETA GEORGIEVA КЕНАЙОВА

ДО

„ИР СОФИЯ“ ООД

Р-Н „ТРИАДИЦА“, БУЛ. „ВИТОША“ № 90, ЕТ. 5, АП. 6

ГР. КАБЛЕШКОВО

КОПИЕ ДО

ОБЩИНА ПОМОРИЕ

Относно: План „Изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ I-494 и УПИ II-494, кв.6, масив 2 (ПИ с идентификатори 35033.2.668 и 35033.2.669 по КК), местност „Двете чешми“, землище на гр. Каблешково, Община Поморие“, с възложител: „Ир София“ ООД

Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-2474/2026г. 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 УПИ I-494 и УПИ II-494, кв.6, масив 2 (ПИ с идентификатори 35033.2.668 и 35033.2.669 по КК), местност „Двете чешми“, землище на гр. Каблешково, Община Поморие“ попада в обхвата на чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС.

Директорът на РИОСВ-Бургас е издал Писмо с изх. № ПД-359(1)/27.02.2023 г. за ИП „Изграждане на вилна сграда в УПИ II-494, кв. 6, масив 2 (ПИ с идентификатор 35033.2.669 по КК), местност „Двете чешми“, землище на гр. Каблешково, Община Поморие“, с възложител: „БАЛКАН - НЕТ“ ЕООД, с което е определил, че дейностите, свързани с реализация на инвестиционното предложение не попадат в позициите на Приложения №1 и №2, съответно към чл.92 и чл.93 от Закона за опазване на околната среда (ЗООС) и не подлежат на регламентираните с Глава шеста от ЗООС процедури по преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка и/или оценка на въздействието върху околната среда, задължителна екологична оценка и/или оценка на въздействието върху околната среда, както и на процедури по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.

ПИ с идентификатор 35033.2.668, също е част от ПИ №002494, с обща площ 39100 кв.м/, трайно предназначение на територията „урбанизирана“ и начин на трайно ползване „за вилна сграда“, за която група имоти е представено Становище с изх. рег.



ISO 9001:2015

Certificate No: BG/1398Q/1411

гр. Бургас, к-с Лазур, ул. „Перушица“ 67, ет.3, п.к.388

Тел: +359 56 813205, Факс:+359 56 813 200

е-mail: office@riosv-burgas.bg

www.riosv-burgas.bg



№ТСУ-1498Н1/27.07.2021г. издадено от гл. архитект на Община Поморие в което е отразено, че са издадени следните документи:

- Заповед № РД-16-505/01.06.2006г. на Кмета на Община Поморие за одобряване на ПУП – ПРЗ, с цел разделяне на ПИ № 002494, местност „Двете чешми“, землище на гр. Каблешково, Община Поморие на 65 бр. УПИ (УПИ I÷XI, кв. 6 (идентични с ПИ с идентификатори 35033.2.668÷678), УПИ I÷ XIX, кв. 7 (идентични с ПИ с идентификатори 35033.2.681÷699), УПИ I÷VII, кв. 8, УПИ I÷XIV, кв. 9 и УПИ I÷XIV, кв. 10 (идентични с ПИ с идентификатори 35033.2.700÷734)) и отреждането им за изграждане на вилни сгради (УПИ I-494, кв. 6 е част от новообразуваните УПИ).

- Решение №11/11.10.2006г., на Комисията по чл. 17, ал. 1, т.1 от ЗОЗЗ при ОД „Земеделие“ - гр. Бургас за промяна предназначението на земеделска земя, представляваща ПИ № 002494 за неземеделски нужди и утвърждаване на площадка и трасе за проектиране.

- Разрешение за строеж № К-06/28.02.2013 г. за изграждане на сграда в УПИ I-494, кв. 7, масив 2, м. „Двете чешми“, землище на гр. Каблешково (част от ПИ №002494), издадена линия на 01.12.2015 г. и удостоверение № 49/23.04.2018г., за въвеждане в експлоатация на сградата.

В цитираното становище на Община Поморие е направено заключение, че съгласно разпоредбите на чл. 64, ал. 1 от ПП на ЗОЗЗ и §27, ал. 3, т. 2 от ПЗР на ЗИД на ЗОЗЗ, Решение №11/11.10.2006г. на Комисията за земеделски земи по чл. 17, ал. 1 от ЗОЗЗ е запазило правното си действие и актуалния статут **към днешна дата на всички имоти** ПИ с идентификатори 35033.2.668÷678, ПИ с идентификатори 35033.2.681÷699, ПИ с идентификатори 35033.2.681÷699 и ПИ с идентификатори 35033.2.700÷734, **включително и ПИ с идентификатори 35033.2.668**, м. „Двете чешми“, землище на гр. Каблешково, предмет на настоящото инвестиционно предложение е „урбанизирана територия“ за вилно строителство.

С настоящото изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ I-494 и УПИ II-494, кв.6, масив 2 (ПИ с идентификатори 35033.2.668 и 35033.2.669 по КК), местност „Двете чешми“, землище на гр. Каблешково, Община Поморие се предвижда двата имота да се обединят и да се обособи един нов УПИ I-21 кв. 6 (нов идентификатор 35033.2.2 по КК) с площ 1004 кв. м. Предвижда се едно общо застрояване, като от северозапад да отстои на 4.00 м, от югозапад на 6,00 м, от югоизток на 5,00 м и от североизток на 5,00 м. В основната част ще се реализира нискоетажно вилно строителство, при следните показатели на застрояване: за устройствена зона Ов: Плътност на застрояване – до 40%, Кинт до 0,8, П озеленяване - 50% и Височина до 7м и паркиране нв рамките на имота.

Представен е протокол № 04/11.02.2026 г. на Общински експертен съвет по устройство на територията – Община Поморие, с което се приема проект за изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ I-494 и УПИ II-494, кв.6, масив 2 (ПИ с идентификатори 35033.2.668 и 35033.2.669 по КК), местност „Двете чешми“, землище на гр. Каблешково, Община Поморие.

Предвид наличните данни, Ви уведомявам, че предвиденото изменение на плана не очертава рамката на бъдещо развитие на инвестиционни предложения, които попадат в позициите на Приложения № 1 и 2, съответно към чл. 92 и чл. 93 от Закона за опазване на околната среда и не подлежи на регламентираните с Глава шеста от Закона процедури по преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка и/или оценка на

въздействието върху околната среда, задължителна екологична оценка и/или задължителна оценка на въздействието върху околната среда.

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

Предвид гореизложеното, отчитайки местоположението и площта на имотите, приключилите процедури и заключението отразено в становището на гл. архитект на Община Поморие, че разглежданите имоти представляват урбанизирана територия и характера на плана, считам че при одобряването му няма вероятност от отрицателно въздействие върху посочената по-горе защитена зона. При одобряването на плана не се налага промяна на предназначението и/или начина на трайно ползване на имотите; 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 имотите. 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.**

РИОСВ Бургас обръща внимание: Да се спазва условието, заложено в Писмо с изх. № ПД-359(1)/27.02.2023 г. на Директора на РИОСВ-Бургас.

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.

10.9.2026 г.

X инж.Зинка Стойкова

ДИРЕКТОР НА РИОСВ-БУРГАС

Signed by: ZINKA KIRILOVA STOYKOVA



гр. Бургас, к-с Лазур, ул. „Перущица” 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

