



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

1.10.2026 г.

X ПД-2868-2/01.10.2026 14:...

Подписано от: RENETA GEORGIEVA КЕНAYOVA

ДО
„АКАДЕМИКА СИЙ ПАЛАС“ ООД
РАЙОН ЛОЗЕНЕЦ, УЛ. „ХЕНРИК ИБСЕН“ № 15
ГР. СОФИЯ

**КОПИЕ ДО
ОБЩИНА НЕСЕБЪР**

ОТНОСНО: Инвестиционно предложение „Изграждане на хотел „ГАМА“ и хотел „ДЕЛТА“ в ПИ с идентификатор 51500.503.507 по КК на гр. Несебър, м. „Кокалу“, община Несебър“ с възложител „Академика Сий Палас“ ООД

Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-2868/14.09.2026 и ПД-2874/15.09.2026г. в РИОСВ-Бургас за цитираното инвестиционно предложение, 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:

Инвестиционно предложение „Изграждане на хотел „ГАМА“ и хотел „ДЕЛТА“ в ПИ с идентификатор 51500.503.507 по КК на гр. Несебър, м. „Кокалу“, община Несебър“ попада в обхвата на чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС.

Директорът на РИОСВ-Бургас е издал:

- Писмо с изх. № ПД-2861 (1)/15.11.2019 г., с което е определил, че инвестиционно предложение „Изграждане на една сграда с обслужващи функции-общезитие за персонал в ПИ с идентификатор 51500.503.507 и изграждане на обслужваща улица и техническа инфраструктура в ПИ с идентификатор 51500.503.509 по КК на гр. Несебър, Община Несебър“ не попада 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 процедури по реда на Глава шеста от ЗООС 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 и не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС;

- Писмо с изх. № ПД-2868(1)/17.09.2025 г., с което е определил, че промяна на инвестиционно предложение: „Изграждане на една сграда с обслужващи функции-общезитие за персонал в ПИ с идентификатор 51500.503.507 и изграждане на обслужваща улица и техническа инфраструктура в ПИ с идентификатор 51500.503.509 по КК на гр. Несебър, Община Несебър“ не попада в позициите на Приложения № 1 и 2, съответно към чл. 92 и чл. 93 от Закона за опазване на околната среда и не



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

уебсайт: riosv-burgas.bg



подлежи на процедури по реда на Глава шеста от ЗООС 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 и не е необходимо провеждане на процедури по реда на Глава втора от Наредбата за ОС. **С писмото е разгледана промяна касаеща броя на сградите предвидени за изграждане в имота. Сградите се предвижда да бъдат две с кухненски блок и столова между тях.**

- Писмо с изх. № ПД-2868(3)/30.10.2025 г., с което е определил, че предвидената промяна на инвестиционно предложение: „Изграждане на една сграда с обслужващи функции- общежитие за персонал в ПИ с идентификатор 51500.503.507 и изграждане на обслужваща улица и техническа инфраструктура в ПИ с идентификатор 51500.503.509 по КК на гр. Несебър, Община Несебър“ не следва да се счита за изменение по смисъла на чл. 93, ал. 1, т. 2 от ЗООС, което може да доведе до значително отрицателно въздействие върху околната среда и не подлежи на регламентираните в 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 задължителна оценка на въздействието върху околната среда, както и на процедури по реда на Глава втора от Наредбата за ОС. **С писмото е разгледана промяна на ИП касаеща изграждането на една сграда-хостел и кухненски блок със столова в имота.**

- Писмо с изх. № ПД-3792 (1)/23.12.2025 г., с което е определил, че дейностите, предвидени с инвестиционно предложение: „Изграждане на хостел (втора сграда в имота) с кухненски блок и столова в ПИ с идентификатор 51500.503.507 по плана на град Несебър, местност „Кокалу“, община Несебър“ с възложител: „АКАДЕМИКА СИЙ ПАЛАС“ООД кореспондират с вече разгледани идентични в писмо с изх. № ПД-2868(1)/17.09.2025 г. и изх. № ПД-2868(3)/30.10.2025 г., РИОСВ-Бургас не намира основание за ново произнасяне по реда на ЗООС и ЗБР, предвид на това, че обекта е вече оценен.

- Писмо с изх. № ПД-828-2/17.04.2026 г, с което е определил, че инвестиционно предложение „Външно площадково ел. захранване (след мерене 20 kV) на хостел с кухненски блок, находящ се в ПИ с идентификатор 51500.503.507 по КК на гр. Несебър, местност „Кокалу“, община Несебър“ с възложител: „Академика Сий Палас“ ООД не попада 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 процедури по реда на Глава шеста от ЗООС 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 и не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.

ПИ с идентификатор 51500.503.507 по КК на гр. Несебър е урбанизирана територия с НТП Друг вид поземлен имот без определено стопанско предназначение и площ 9510 кв.м.

Инвестиционното предложение предвижда изграждане на две нови сгради в имота - хостел „ГАМА“ и хостел „ДЕЛТА“. Двата хостела са проектирани на по пет етажа и мансарден етаж, без сутерен, със ЗП 452,00 кв. м и РЗП 2 900,77 кв. м (без топлоизолацията). Във всяка сграда са разпределени по 59 стаи със 142 легла, рецепция, санитарни и обслужващи помещения, включително стаи за хора с ограничена подвижност и помещение с перални за общо ползване. Съседният ПИ 51500.503.509 е отреден за техническа и транспортна инфраструктура и осигурява пешеходен и автомобилен достъп към общинските улици. Имотът ще се водоснабди от съществуващ водопровод. При сезонната експлоатация на хостелите ще се формират битово-фекални отпадъчни води, производствени отпадъчни води не се предвиждат. Отвеждането се предвижда към съществуващата улична канализация.

Посочените по-горе дейности, 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 и не подлежат на регламентираните с Глава шеста от Закона процедури по преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка и/или оценка на въздействието



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

уебсайт: riosv-burgas.bg



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

Имотът предмет на инвестиционното предложение не попада в границите на защитена територия, по смисъла на Закона за защитените територии, както и **не попада** в границите на защитена зона, по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (Натура 2000 място). Най-близо (на 0,47 км) е разположена защитена зона BG0000574 „Ахелой-Равда-Несебър” за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, обявена със Заповед №РД-400/12.06.2016 г. (ДВ, бр. 58/2016 г.), изменена и допълнена със Заповед № РД-720/28.09.2023 г. (ДВ, бр. 83/2023 г.) на министъра на околната среда и водите.

Предвид гореизложеното, отчитайки местоположението на имотите (извън границите на защитена зона), приключилите процедури и характера на инвестиционното предложение, считам че при реализацията му няма вероятност от отрицателно въздействие върху посочената по-горе най-близо разположена защитена зона. 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.**

След извършена проверка по наличната към момента в РИОСВ-Бургас цифрова информация и модели за разпространение на дюнни природни местообитания по Черноморското крайбрежие е установено, че в имотите **няма пясъчни дюни**. Настоящото становище по отношение на пясъчните дюни, предвид Заповед № РД-299/29.03.2013г. на Министъра на околната среда и водите, следва да се счита и като становище по смисъла на §25, ал.3 на Закона за устройството на Черноморското крайбрежие.

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 подзаконовни нормативни актове.

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

1.10.2026 г.

X инж.Зинка Стойкова

ИНЖ. ЗИНКА СТОЙКОВА
ДИРЕКТОР НА РИОСВ-БУРГАС
Signed by: ZINKA KIRILOVA STOYKOVA



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

уебсайт: riosv-burgas.bg

