



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите - Бургас

21.10.2026 г.

X ПД-3086-3/21.10.2026

Подписано от: DIANA RUSEVA TODOROVA

ДО
„ЧАРДАКЛИЕВ“ ООД
УЛ. „ВЕЛЕКА“ № 2
ГР. АХЕЛОЙ

КОПИЕ ДО
ОБЩИНА НЕСЕБЪР

ОТНОСНО: Инвестиционно предложение „Изграждане на Курортен комплекс - СПА хотел, открит басейн, допълващо застрояване-кафене и съблекални, ограда и съоръжения за туристическо ползване в ПИ с идентификатор 61056.56.71 (предишни идентификатори 61056.56.66 и 61056.56.67) по КК на с.Равда, м. „Хендек тарла“, общ. Несебър“ с възложител „Чардаклиев“ ООД

Във връзка с внесената от Вас документация с вх. № ПД-3086/2026 г. 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 Курортен комплекс - СПА хотел, открит басейн, допълващо застрояване-кафене и съблекални, ограда и съоръжения за туристическо ползване в ПИ с идентификатор 61056.56.71 (образуван от обединяване на ПИ с ид. 61056.56.66 и 61056.56.67) по КК на с.Равда, м. „Хендек тарла“, общ. Несебър“, **попада в обхвата на чл.2, ал.2 от Наредбата за ОС.**

ПИ с идентификатор 61056.56.71 по КК на с. Равда е образуван в резултат на обединяване на ПИ с идентификатори 61056.56.66 и 61056.56.67.

Директора на РИОСВ-Бургас е издал:

- Писмо с изх. № ПД-159(4)/13.03.2017г. за инвестиционно предложение „Изграждане на шест броя магазини за промишлени стоки в ПИ с идентификатор 61056.56.66, местност „Хендек Тарла“, землище на с. Равда, община Несебър“, с което е определил, че посочените дейности, свързани с реализацията му не попадат в позициите на Приложения № 1 и 2, съответно към чл. 92 и чл. 93 от ЗООС и не подлежат на процедури по реда на Глава шеста от Закона (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 че не е необходимо провеждане на процедури по реда на Глава втора от Наредбата за ОС; Издадено е Разрешение за строеж № 36/20.03.2017 г. от гл. експерт



ISO 9001:2015

Certificate No: BG/1398Q/1411

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



„Архитектура и контрол на строителството“ на Община Несебър, за строеж: Шест броя магазини за промишлени стоки със ЗП 120, 30 кв.м в имот с идентификатор 61056.56.66 по КК на с. Равда, местност „Хендек тарла“, община Несебър.

- Писмо с изх. № ПД-1362(1)/28.05.2019г. за инвестиционно предложение „Изграждане външно електрозахранване на 6 броя магазини за промишлени стоки в ПИ с идентификатор 61056.56.66 по КК на с. Равда, община Несебър“, с което е определил, че посочените дейности, свързани с реализацията му не попадат в позициите на Приложения № 1 и 2, съответно към чл. 92 и чл. 93 от ЗООС и не подлежат на процедури по реда на Глава шеста от Закона (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 че не е необходимо провеждане на процедури по реда на Глава втора от Наредбата за ОС;

- Решение № БС-117-ЕО/17.07.2024 г. за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка (ЕО) за план „Изработване на ПУП-ПРЗ в обхвата на ПИ с идентификатор 61056.56.67 по КК на с. Равда, местност „Хендек тарла“, община Несебър, с цел урегулиране на имота и отреждането му „за курортен комплекс, атракции и КОО“ в устройствена зона „Ок“, с възложител: „Чардаклиев“ ООД. Решението е с характер да не се извършва ЕО, при спазване на заложените в него условия. Към днешна дата Решението е в срок на правно действие.

- Решение № БС-39-ЕО/10.03.2025 г. за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка (ЕО) за план „Изработване на ПУП-ПП за външно електрозахранване и ПУП-ПП за СВО и СКО за ПИ с идентификатор 61056.56.67 по КК на с. Равда, местност „Хендек тарла“, община Несебър“, с възложител: „Чардаклиев“ ООД. Решението е с характер да не се извършва ЕО, при спазване на заложените в него условия. Към днешна дата Решението е в срок на правно действие.

- Писмо с изх. № ПД-2439(3)08.08.2025 г. за План „Изменение на ПУП-ПРЗ в обхвата на ПИ с идентификатори 61056.56.66 и 61056.56.67 по КК на с. Равда, местност „Хендек тарла“, община Несебър“ с възложител „ЧАРДАКЛИЕВ“ ООД, с което е определил, че предложени план 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 оценка на въздействието върху околната среда, и не подлежи на процедури по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.

Със Заповед № 1039/28.11.2005г. на Кмета на Община Несебър е одобрен Частичен ПУП-план за застрояване на имот пл. № 056066, касаещ промяна предназначението на земеделска земя за неземеделски нужди на площ 4220 кв.м. - за „Жм“ (жилищно малко) застрояване и установяване на новопредвидена застройка с макс. височина до 10 м, при устройствени показатели: Кплътност = 40%, Кинтензивност = 1,20 и минимално озеленена площ 20%.

С Решение № 432, по т. 27 от дневния ред, препис извлечение Протокол № 16/ 30.04.2025г. на Общински съвет Несебър е одобрен ПУП-ПП за обект „ПУП-ПЗ за ПИ с идентификатор 61056.56.67 по КК на с. Равда, местност „Хендек тарла“, община Несебър“, Подобект: „ПУП-ПП за СВО и СКО на ПИ с идентификатор 61056.56.67 по КК на с. Равда“.

С Решение № 433 по т. 28 от дневния ред, препис извлечение Протокол № 16/ 30.04.2025г. на Общински съвет Несебър е одобрен ПУП-ПП за обект „ПУП-ПЗ за ПИ с идентификатор 61056.56.67 по КК на с. Равда, местност „Хендек тарла“, община Несебър“, Подобект: „ПУП-ПП за външно електрозахранване на ПИ с идентификатор 61056.56.67 по КК на с. Равда“.

Инвестиционното предложение е свързано с изграждане на курортен комплекс - СПА хотел, открит басейн, допълващо застрояване-кафене и съблекални, ограда и съоръжения за



ISO 9001:2015

Certificate No: BG/1398Q/1411

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



туристическо ползване в ПИ с идентификатор 61056.56.71 по ККР на с.Равда, м. „Хендек тарла“, общ. Несебър.

Предвижда се изграждане на сграда с предназначение морски СПА хотел, състояща се от пет надземни етажа и един подземен. В сградата ще бъдат обособени ресторант (ЗОХ), лоби бар, бар към закрития басейн, 108 стаи със собствени санитарни възли, 26 апартамента, 4 камериерски стаи, 2 заседателни зали, боулинг, детски кът, зала за игри, открит и закрит басейн, фитнес зала, зала за групови тренировки, медицински кабинет, 3 магазина, козметично студио, СПА зона, открит външен бар, както и необходимите складови и обслужващи помещения. На сутеренния етаж ще бъдат разположени паркинг, басейн, СПА зона, детски кът, боулинг, приемни и складови помещения към кухнята, перално помещение, козметично студио, фитнес зала, зала за тренировки, както и необходимите съблекални и санитарни възли към тях. Светлата височина на надземните етажи ще бъде 274 см, а на сутеренния етаж – 322 см. Конструкцията на сградата ще бъде стоманобетонова, скелетен тип. Ограждащите и вътрешните стени ще бъдат изпълнени от тухлена зидария с дебелина съответно 25 см и 12 см. Покривът ще бъде плосък, с оформен борд.

Водоснабдяването ще бъде осъществено от съществуващ уличен водопровод а битово фекалните-отпадъчни води се се заустват в съществуваща канализационна мрежа, съгласно изходни данни с изх. № ТД-1710-1/10.09.2026 г. изд. от „ВиК“ ЕАД. Мястото на присъединяване към ел. мрежата е: съединително муфи с географски координати 42.65105; 27.68328, между БКТП Варва 2 и БКТП кв.34, ТП /ТП БКТП КВ.34, КЛ/ВЛ БОР, п/ст Каблешково, съгласно становище на „Електроразпределение ЮГ“ ЕАД №4756644/2026 г.

ПИ с идентификатор 61056.56.71 (предишен идентификатор 61056.56.67; 61056.56.56.66; номер от предходен план 056066, 056067)по КК на с. Равда е урбанизирана територия с площ 8439 кв.м. и НТП: За друг курортно-рекреационен обект.

На основание чл. 140 от ЗУТ, Гл. архитект на Община Несебър е издал виза за проектиране на на Курортен комплекс, спа хотел, открит басейн и съоръжение за туристическо ползване в ПИ с идентификатор 61056.56.71 по КК на с. Равда, местност „Хендек тарла“, община Несебър, в рамките на предвиденото застрояване с ПУП-ПЗ, одобрен със Заповед № 2868/28.11.2025 г., при устройствени показатели- плътност на застрояване – 30%, кинт 1,5, Н-15, озеленяване 50%.

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 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 0,19 км) са разположени защитена зона с код BG0002043 „Емине“ за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-560/21.08.2009г. (обн. ДВ, бр. 69/2009г.), изм. и доп. със Заповед № РД-76/ 28.01.201 Зг. (ДВ, бр. 10/05.02.2013г.), изм. и доп. със Заповед № РД-721/28.09.2023г. (ДВ, бр. 83/2023г.) всички на министъра на околната среда и водите и защитена зона с код BG0000574 „Ахелой-Равда-Несебър“ за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, обявена със Заповед № РД-400/ 12.06.2016г. (ДВ, бр. 58/2016г.), изм. и доп. със Заповед № РД-720/28.09.2023г. (ДВ, бр. 83/ 2023г.) и двете на министъра на околната среда и водите.

Предвид гореизложеното, отчитайки местоположението на имота (в регулационните граници на с. Равда, извън защитена зона) и характера на инвестиционното предложение, считам че при реализацията му няма вероятност от отрицателно въздействие върху посочените 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.**



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

e-mail: office@riosv-burgas.bg

www.riosv-burgas.bg



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 имота **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 подзаконови 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.

21.10.2026 г.

X инж.Зинка Стойкова

ДИРЕКТОР НА РИОСВ-БУРГАС
Signed by: ZINKA KIRILOVA STOYKOVA



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
e-mail: office@riosv-burgas.bg
www.riosv-burgas.bg

