



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Басейнова дирекция „Дунавски район“

Изх. № ПУ-01-766-[1]
гр. Плевен, 09.10. 2025 г.

ниво на класификация 1: [TLP:GREEN]

ДО

ИНЖ. ИРЕНА ПЕТКОВА

ДИРЕКТОР НА РИОСВ – СОФИЯ

БУЛ. „ЦАР БОРИС III“ № 136, ЕТ. 10

1618, ГР. СОФИЯ

На Ваш изх. № 15216-10212/30.09.2025 г.

Относно: Подробен устройствен план - План за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) в условията на чл. 16 на територията на поземлени имоти с идентификатори по КККР: 68134.6723.104, 68134.6723.123, 68134.6723.124, 68134.6723.125, 68134.6723.673, 68134.6723.1728, 68134.6723.1910, 68134.6723.1911, 68134.6723.1912, 68134.6723.1913, 68134.6723.1914, 68134.6723.1953 за образуване на нови УПИ I - 1911, 1913, 1914, 125, 673 „за жилищно строителство, търговски дейности, обществено обслужване, логистика и спорт“, УПИ II - „за техническа инфраструктура и озеленяване“, УПИ III – „за училище“ в кв. 1, УПИ I - 1910, 1911, 1912 – „за търговски дейности, обществено обслужване и логистика“ в кв. 2, УПИ I - 1910 – „за търговски дейности обществено обслужване и логистика“ в кв. 3, УПИ I 1910 – „за ОО и техническа инфраструктура“ в кв. 4, м. „Градина – запад“ и създаване на улица с о.т. 704 - о.т. 705, улица с о.т. 400а - о.т. 707 - о.т. 706 - о.т. 705 - о.т. 708 - о.т. 708а и улица с о.т. 708- о.т. 708б- о.т. 708в - о.т. 708д - о.т. 708е, м. „Лозето - знаме на мира“, м. „Разширение на терена за детски град - Панчарево“ и свързаните с това ПУП - ИПР за УПИ II - 341 в кв. 1, м. „Лозето - знаме на мира“, ПУП-ИПУР за създаване на нова улица с о.т 281- о.т 282-о.т 283-о.т 284-о.т 285-о.т 286-о.т 287 - о.т. 287а, м. „Разширение на терена за детски град - Панчарево“ и обособяване на вход - изходи от ул. „Околовръстен път“ към новообразувани УПИ I - 1910 - „за търговски дейности, обществено обслужване и логистика“ в кв. 3 и УПИ I - 1910, 1911, 1912 - „за търговски дейности, обществено обслужване и логистика“ в кв. 2, район „Панчарево“, Столична община

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПЕТКОВА,

В Басейнова дирекция „Дунавски район“ (БДДР) е постъпило Ваше писмо с изх. № 15216-10212/30.09.2025 г., наш вх. № ПУ-01-766/30.09.2025 г., с искане за становище по чл. 13, ал. 2 от Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми, за горепосочения ПУП. В изпълнение на разпоредбите на чл. 155, ал. 1, т. 23 от Закона за водите (ЗВ), БДДР изразява следното становище:



ISO 9001:2015

Certificate No: BG/1398Q/1411

5800 гр. Плевен, ул. „Чаталджа“ № 60

тел.: +359 64 88 51 00

e-mail: dunavbd@bddr.bg, web: www.bd-dunav.bg



1. Оценка на допустимостта на предложението от гледна точка на мерките за постигане добро състояние на водите, определени в плановете за управление на речните басейни:

Настоящото становище се издава спрямо следните планове:

- План за управление на речните басейни (ПУРБ) 2022 - 2027 г., приет с Решение № 917/31.12.2024 г. на Министерски съвет;
- План за управление на риска от наводнения (ПУРН) 2022 - 2027, приет с Решение № 941/28.12.2023 г. на Министерски съвет.

Съгласно представената информация:

С плана се предвижда урегулиране на поземлени имоти с идентификатори по КKKP 68134.6723.104, 68134.6723.123, 68134.6723.124, 68134.6723.125, 68134.6723.673, 68134.6723.1728, 68134.6723.1910, 68134.6723.1911, 68134.6723.1912, 68134.6723.1913, 68134.6723.1914, 68134.6723.1953, като се съобразява местоположението на поземлените имоти в местността, но не и точните им кадастрални граници, находящи се в м. „Градина-Запад“, землището на с. Горубляне, район „Панчарево“, Столична община.

Създават се нови УПИ I-1911,1913,1914,125,673 „за жилищно строителство, търговски дейности, обществено обслужване, логистика и спорт“, УПИ II „за техническа инфраструктура и озеленяване“, УПИ III „за училище“, кв. 1, УПИ I-1910,1911,1912 „за търговски дейности, обществено обслужване и логистика“, кв. 2, нов УПИ I-1910 „за търговски дейности обществено обслужване и логистика“, кв. 3 и УПИ I 1910 – „за ОО и техническа инфраструктура“ в кв. 4, м. „Градина - запад“.

С проекта за План за застрояване се предвижда застрояване, както следва:

кв. 1:

• За УПИ I – 1911,1913,1914,125,673 – „за жилищно строителство, търговски дейности, обществено обслужване, логистика и спорт“ – Средно по характер застрояване с височина до 15.0 м и свободно по начин на застрояване. Бъдещото застрояване предвижда сградите да бъдат разположени по правилата за комплексно жилищно застрояване в съответствие със схематичните положения по Приложение 2 към чл. 81 на Наредба 7 за ПНОУВТУЗ. Сградите се предвижда да се разполагат долепени една до друга и/или на разстояние една от друга. Предвиждат се сгради за жилища и обществено обслужване за търговия и услуги.

• За УПИ III – „за училище“ - Средно по характер застрояване с височина до 15.0 м и свободно по начин на застрояване; Предвиждат се сгради за учебна дейност, спорт и техническа инфраструктура. Сградите ще бъдат разположени долепени една до друга и/или на разстояние една от друга.

кв. 2:

• За УПИ I-1910,1911,1912 – „за търговски дейности, обществено обслужване и логистика“ – Ниско по характер застрояване с височина до 10.0 м и свободно по начин на застрояване; Предвиждат се сгради за търговия и техническа инфраструктура, които да бъдат разположени долепени една до друга и/или на разстояние една от друга.

кв. 3:

• За УПИ I-1910 – „за търговски дейности обществено обслужване и логистика“ – Ниско по характер застрояване с височина до 10.0 м и свободно по начин на застрояване; Предвиждат се сгради за търговия и техническа инфраструктура, разположени долепени една до друга и/или на разстояние една от друга.

кв. 4:

За УПИ I-1910 – „за ОО и инженерна инфраструктура“ – Ниско по характер застрояване с височина до 10.0 м и свободно по начин на застрояване, за сграда за техническа инфраструктура или обществено обслужване.

Предвидени са подземни гаражи и паркиране на терен, с което е спазен чл.43. ал.1 от ЗУТ.

Предвиденото застрояване отговаря на изискванията на Раздел IV за Правила и нормативи за разполагане на сградите на основното застрояване от ЗУТ.

Водоснабдяване на новообразуваните имоти - предвижда се изграждане на улични водопроводи с цел осигуряване на водозахранването на новообразуваните имоти. Това включва изместване и реконструкция на съществуващ водопровод по ул. Самоковско шосе.

Отвеждане на отпадъчни води - предвижда се изграждане на улични канали с цел осигуряване на отвеждането на отпадъчните води от новообразуваните имоти. Новата канализация ще се зауства в съществуващия колектор по ул. Самоковско шосе.

Заявлението е подадено от юридическо лице.

На основание предоставената към настоящия момент информация и документация за горепосочения ПУП, БДДР изразява следното становище:

1.1. Относно ПУРБ 2022-2027 г. в Дунавски район.

1.1.1. ПУП попада в следните повърхностни водни тела, подземни водни тела и зони за защита на водите:

1.1.1.1. Повърхностни водни тела

Код на ВТ	Воден обект	Географски обхват	Естествено /СМВТ/ ИВТ	Екологично състояние/ потенциал	Химично състояние
BG1IS135R1726	ИСКЪР	р. Искър след язовир Панчарево, до вливане на р. Владайска	естествено	умерено	неизвестно

В териториалния обхват на проекта попада повърхностен воден обект, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.6723.1953 област София (столица), община Столична, гр. София, район Панчарево, м. БУЛИН МОСТ, с НТП „Дере“ - публична общинска собственост. С ПУП за територията на водния обект се отрежда нов УПИ II „за техническа инфраструктура и озеленяване“, кв. 1, в м. „Градина-Запад“, район „Панчарево“, Столична община.

Съгласно представената информация ПУП не предвижда водовземане от повърхностни води и/или ползване на повърхностни водни обекти. В тази връзка не се очаква реализацията на ПУП да окаже негативно влияние върху елементите за качество, определящи екологичния потенциал и химичното състояние на повърхностното водно тяло и не постигане на поставените цели.

1.1.1.2. Подземни водни тела (ПВТ)

Код на ПВТ	Име на ПВТ	Количествено състояние	Химично състояние
BG1G00000NQ030	Порови води в Неоген-Кватернера - Софийска долина	добро	лошо

Поставените екологични цели за ПВТ с код BG1G00000NQ030 са: 1. Предотвратяване на влошаването и запазване на добро количествено състояние; 2. Постигане на СК за Fe, Mn за добро химично състояние; 3. Предотвратяване влошаването и запазване на добро химично състояние по останалите показатели.

Не се очаква реализирането на предвидените в ПУП дейности да окаже пряко въздействие върху количественото и химичното състояние на ПВТ.

1.1.1.3. Зони за защита на водите, съгласно чл. 119а, ал. 1 от ЗВ

Зони за защита на водите	Вид на зоната	ПУП не попада/попада (име, код) в зона за защита
чл. 119а, ал. 1, т. 1 от ЗВ	Зона за защита на питейните води от повърхностни водни тела	Не попада
	Зона за защита на питейните води от подземни водни тела	Попада (всички подземни водни тела) - зона с код BG1DGW00000NQ030
чл. 119а, ал. 1, т. 2 от ЗВ	Зона за отдих и водни спортове	Не попада
чл. 119а, ал. 1, т. 3 от ЗВ	Чувствителна зона	Попада - зона с код BGCSARI04
	Уязвима зона	Попада - Югозападна зона
чл. 119а, ал. 1, т. 4 от ЗВ	Зона за стопански ценни видове риби	Не попада
чл. 119а, ал. 1, т. 5 от ЗВ	Защитени територии	Не попада
	Зона за местообитания	Не попада
	Зона за птици	Не попада

1.1.1.4. Санитарно-охранителни зони (СОЗ), съгласно чл. 119, ал. 4, т. 2 от ЗВ и буферни зони около водовземните съоръжения/системи, в случаите когато не са определени СОЗ

Съгласно наличната в БДДР информация териториалния обхват на проекта **не попада** в СОЗ определени в съответствие с изискванията на *Наредба № 3/16.10.2000 г. за условията и реда за проучване, проектиране, утвърждаване и експлоатация на санитарно-охранителните зони около водоизточниците и съоръженията за питейно-битово водоснабдяване и около водоизточниците на минерални води, използвани за лечебни, профилактични, питейни и хигиенни нужди* (Наредба № 3 от 16.10.2000 г.) и **не попада** в буферна зона (радиус 1 000 м) около водовземни съоръжения за питейно-битово водоснабдяване без определени СОЗ по реда на Наредба № 3/16.10.2000 г.

1.1.2. Мерки, заложи в ПУРБ 2022 – 2027 г., които трябва да се вземат предвид при реализиране на ПУП.

А. Забрани и ограничения, свързани с дейностите, предвидени в ПУП

Код на мярката	Наименование на мярката	Действие за изпълнение на мярката	Код на действие
GD_1	Опазване на химичното състояние на подземните води от замърсяване и влошаване	Забрана или ограничаване на дейности, които увеличават риска за пряко или непряко отвеждане на приоритетни и опасни вещества или други замърсители в подземните води, включително разкриването на подземните води на повърхността, чрез изземване на отложенията и почвите, покриващи водното тяло.	GD_1_2
PM_2	Опазване на химичното състояние на подземните води от замърсяване и влошаване	Забрана за извършването на дейности водещи до отвеждането в подземните води на опасни вещества	PM_2_2
HY_7	Подобряване на хидроморфологичното състояние на реките	Забрана за нарушаването на естественото състояние на леглата, бреговете на реките и крайбрежните заливаеми ивици, с изключение на дейности за осигуряване на енергийната сигурност, удълбочаване на фарватера и коригиране на речното корито за осигуряване/подобряване на безопасно корабоплаване в общия българо-румънски участък на р. Дунав и при дейности за защита от наводнения, както и други дейности съобразени с действащото законодателство	HY_7_10

Код на мярката	Наименование на мярката	Действие за изпълнение на мярката	Код на действие
DP_13	Опазване на водите от замърсяване с препарати за растителна защита	Забрана за складиране на пестициди, депониране и третиране на отпадъци в крайбрежните заливаеми ивици и принадлежащите земи на водохранилищата	DP_13_4

При реализиране на предвидените в ПУП дейности е необходимо да се спазват горепосочените мерки за опазване на водите от замърсяване и влошаване.

Б. Други мерки, които следва да се имат предвид при реализация на ПУП

Код на мярката	Наименование на мярката	Действие за изпълнение на мярката	Код на действие
DP_14	Намаляване на дифузното замърсяване от отпадъци от населени места	Депониране на битови отпадъци в съответствие с изискванията за третиране на отпадъци	DP_14_2

Програмите от мерки са описани в Приложенията към Раздел 7 на ПУРБ 2022 - 2027 г. в Дунавски район.

Заклучение: Реализирането на ПУП е **допустимо** спрямо целите и мерките за постигане на доброто състояние на водите, заложи в ПУРБ 2022 - 2027 г. и не се очаква да окаже значително въздействие върху водите при спазване на мерките посочени в т. 1.1.2. от настоящото становище.

1.2. Относно ПУРН 2022-2027 г. в Дунавски район.

Съгласно ПУРН 2022 - 2027 г. територията на разработката на ПУП **не попада** в райони със значителен потенциален риск от наводнения (РЗПРН), утвърдени от Министъра на околната среда и водите със Заповед № РД-804/10.08.2021 г.

В ПУРН 2022 - 2027 г., няма заложи конкретни мерки, предвидени забрани и ограничения касаещи реализацията на дейностите в ПУП.

Заклучение: Реализирането на ПУП е **допустимо** спрямо ПУРН 2022 - 2027 г. Предвидените дейности в ПУП не са в противоречие с предвидените мерки в Програмата от мерки за намаляване на риска от наводнения и неблагоприятните последици по отношение на човешкото здраве, стопанската дейност, околната среда и културното наследство към ПУРН 2022 - 2027 г.

2. Забрани и ограничения, предвидени в Закона за водите и подзаконовите нормативни актове по неговото прилагане, по отношение на този вид инвестиционни предложения и/или въздействия, в резултат от реализирането им.

Реализирането на ПУП е необходимо да се извършва в съответствие с изискванията на Закона за водите (ЗВ) и подзаконовите нормативни актове, в т. ч. при не нарушаване на обществените интереси (съгласно чл. 49 от ЗВ).

За ПУП са приложими забраните на чл. 134 от ЗВ, а именно: *В крайбрежните заливаеми ивици и принадлежащите земи на водохранилищата се забранява 1. складиране на пестициди, депониране и третиране на отпадъци; 2. строителство на животновъдни ферми; 3. строителство на стопански и жилищни постройки; 4. миенето и обслужването на транспортни средства и техника; 5. засаждането на трайни насаждения с плитка коренова система; 6. изхвърлянето на отпадъци.*

За защита от вредното въздействие на водите е необходимо да се спазват забраните на чл. 143 от ЗВ.

Изграждане на инженерно-строителни съоръжения и други, при които се осъществява или е възможен контакт с подземните води се извършва при условията и по реда на Закона за устройство на територията при спазване на изискванията за опазване на подземните води по Глава осма, съгласно чл. 46, ал. 2 от ЗВ.

С цел опазване на подземните води от замърсяване е необходимо да се спазват изискванията на Глава осма от ЗВ, в т. ч. забраните на 118а от същия закон.

Потенциалните въздействия в резултат от реализирането от ПУП са описани и взети предвид при направените заключения за допустимостта на проекта в т. 1. и т. 4. от настоящото становище.

Заключение: Реализирането на ПУП е допустимо при спазване на законовите и подзаконовите нормативни документи.

3. Информация за съществуващи или разрешени въздействия върху водното тяло в района, които трябва да бъдат взети предвид при последваща процедура по глава шест от ЗООС.

В района на ПУП няма издадени разрешителни за водовземане от ПВТ с код BG1G00000NQ030. Актуална информация за съществуващи или разрешени въздействия е налична в Регистри на издадените разрешителни, публикувани на интернет страницата на БДДР: <http://www.bd-dunav.bg/content/registri/razreshitelni-i-resheniia>.

4. Информация за свободните водни ресурси в частта от подземно водно тяло, от което се предвижда водовземане (чрез съществуващи или чрез нови съоръжения), опасността от замърсяване на подземните води в процеса на изграждане на нови тръбни (сондажни) кладенци и изисквания за предотвратяване на замърсяването.

Не се предвижда водовземане от подземни води.

5. Мотивирана оценка на значителното въздействие върху водите и водните екосистеми.

Реализирането на *Подобен устройствен план - План за регулация и застрояване в условията на чл. 16 на територията на поземлени имоти с идентификатори по КKKP: 68134.6723.104, 68134.6723.123, 68134.6723.124, 68134.6723.125, 68134.6723.673, 68134.6723.1728, 68134.6723.1910, 68134.6723.1911, 68134.6723.1912, 68134.6723.1913, 68134.6723.1914, 68134.6723.1953 за образуване на нови УПИ I - 1911,1913,1914,125,673 „за жилищно строителство, търговски дейности, обществено обслужване, логистика и спорт“, УПИ II - „за техническа инфраструктура и озеленяване“, УПИ III – „за училище“ в кв. 1, УПИ I - 1910,1911,1912 – „за търговски дейности, обществено обслужване и логистика“ в кв. 2, УПИ I - 1910 – „за търговски дейности обществено обслужване и логистика“ в кв. 3, УПИ I 1910 – „за ОО и техническа инфраструктура“ в кв. 4, м. „Градина – запад“ и създаване на улица с о.т. 704 - о.т. 705, улица с о.т. 400а - о.т. 707 - о.т. 706 - о.т. 705 - о.т. 708 - о.т. 708а и улица с о.т. 708- о.т. 708б- о.т. 708в - о.т. 708д - о.т. 708е, м. „Лозето - знаме на мира“, м. „Разширение на терена за детски град - Панчарево“ и свързаните с това ПУП - ИПР за УПИ II - 341 в кв. 1, м. „Лозето - знаме на мира“, ПУП-ИПУР за създаване на нова улица с о.т 281- о.т 282-о.т 283-о.т 284-о.т 285-о.т 286-о.т 287 - о.т. 287а, м. „Разширение на терена за детски град - Панчарево“ и обособяване на вход - изходи от ул. „Околовръстен път“ към новообразувани УПИ I - 1910 - „за търговски дейности, обществено обслужване и логистика“ в кв. 3 и УПИ I - 1910, 1911, 1912 - „за търговски дейности, обществено обслужване и логистика“ в кв. 2, район „Панчарево“, Столична община е допустимо:*

- Прямо целите и мерките, определени в ПУРБ 2022 - 2027 г. и ПУРН 2022 - 2027 г., и не се очаква да окаже негативно въздействие върху водите и водните екосистеми, при спазване на мерките, посочени в т. 1.1.2;
- При спазване на законовите изисквания посочени в т. 2 от настоящото становище.

С уважение,

ЦВЕТЕЛИН ПАВЛОВ

Директор на Басейнова дирекция „Дунавски район“

