



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Басейнова дирекция „Дунавски район“

Изм. № ПУ-01-991-[1]
гр. Плевен2026 г.

ДО
ИНЖ. ИРЕНА ПЕТКОВА
ДИРЕКТОР НА РИОСВ – СОФИЯ

На Ваш изх. № 12122-13217/18.12.2025 г.

КОПИЕ ДО
Г-ЖА ЕВГЕНИЯ АЛЕКСИЕВА
КМЕТ НА РАЙОН ПАНЧАРЕВО
УЛ. „САМОКОВСКО ШОСЕ“ № 230
1137, С. ПАНЧАРЕВО

Относно: *Подобен устройствен план - план за застрояване (ПУП-ПЗ) за поземлен имот с идентификатор 04234.6919.27 по КKKP на с. Бистрица, район „Панчарево“, Столична община.*

УВАЖАЕМА Г-ЖО ПЕТКОВА,

В Басейнова дирекция „Дунавски район“ (БДДР), с наш вх. № ПУ-01-991/18.12.2025 г., е постъпило Ваше писмо с искане за изготвяне на становище относно горепосоченото ИП на основание чл. 12, ал. 5 от Наредба за условията и реда за извършване на оценка на съвместимостта на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените зони (Наредбата за ОС), относно допустимостта на ИП спрямо режимите, определени в действащите План за управление на речните басейни и План за управление на риска от наводнения в Дунавски район.

Съгласно предоставената информация:

ПУП-ПЗ за поземлен имот с идентификатор 04234.6919.27 на с. Бистрица, район „Панчарево“, Столична община предвижда промяна предназначението на земеделска земя с цел изграждане на 4 бр. свободно стоящи жилищни сгради (къщи). Съгласно предвижданията на ОУП/2009г. на Столична община, имотът попада в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания“ за „далекоперспективно развитие“ след 2025 г.

В района на поземлен имот с идентификатор 04234.6919.27 липсват изградени ВиК мрежи. Предвижда се изграждане на тръбен (сондажен) кладенец с дълбочина до 8 м и експлоатационен дебит до 10 куб. м/ден. Водата ще може да се използва за пиене след анализи от акредитирана лаборатория за доказване на питейните качества съгласно БДС и разрешение от РЗИ. От живущите в сградите ще се формират битово-фекални отпадъчни води, които ще се отвеждат във водопътна изгребна яма съгласно изискванията на ЗУТ, до изграждането на канализация в района.

В изпълнение разпоредбите на чл. 155, ал. 1, т. 23 от Закона за водите (ЗВ), въз основа предоставената информация и документация за горепосоченото ИП, БДДР изразява следното становище:

1. Заключение за допустимостта на програмата спрямо мерките за постигане добро състояние на водите, определени в ПУРБ и ПУРН в Дунавски район.



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



1.1. План за управление на речните басейни (ПУРБ) в Дунавски район 2022 – 2027 г.

1.1.1. Повърхностни водни тела

Териториалният обхват на ИП попада в повърхностно водно тяло от поречие Искър, с код BG1IS135R1726 и географско описание - *р. Искър след язовир Панчарево, до вливане на р. Владайска*. Водното тяло е естествено, оценено в умерено екологично и неизвестно химично състояние. В ПУРБ 2022-2027 г. за водното тяло е обосновано изключение от постигане на добро екологично състояние поради отклонение от SKOC по показатели *Макрозообентос, AI*. Поставените цели за повърхностно водно тяло с код BG1IS135R1726 до 2027 г. са *„Постигане на SKOC за добро екологично състояние по показатели Макрозообентос, AI до 2027г. Предотвратяване влошаването и запазване на доброто екологично състояние по останалите елементи за качество. Достигане на добро химично състояние по всички показатели“*.

След извършена справка в наличната база данни на БДДР, както и в публично достъпната част на Кадастрално-административната информационна система (КАИС) на АГКК, се установи, че най-близкият повърхностен воден обект до ПИ с идентификатор 04234.6919.27, предмет на ИП, се намира на отстояние около 140 м в западна посока.

Съгласно предоставената към момента информация, дейностите в ИП не предвиждат водовземане и/или ползване на повърхностен воден обект, както и няма посочени дейности, които биха могли да доведат до замърсяване на повърхностните води. В тази връзка, не се очаква реализацията на ИП да доведе до влошаване на екологичното и/или химичното състояние на повърхностното водно тяло.

1.1.2. Подземни водни тела (ПВТ)

ИП попада в обхвата на разпространение на ПВТ с код BG1G00000K2038 и име *„Пукнатинни води в района на р. Ерма и р. Искър“*. ПВТ е оценено в добро химично и количествено състояние. Поставените цели за ПВТ до 2027 г. са *„Предотвратяване на влошаването и запазване на добро химично и количествено състояние“*.

Не се очаква реализацията на ИП да доведе до негативно въздействие върху химичното състояние на ПВТ. Предвиденото в ИП водовземане може да окаже въздействие върху количественото състояние на ПВТ с код BG1G00000K2038. Влиянието от водовземането върху подземното водно тяло е представено в т. 4. от настоящото становище.

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

Имотът, предмет на ИП, **попада** в зона за защита на питейните води от подземно водно тяло с код BG1G00000K2038 и в чувствителна зона с код BGCSARI04, в която водите са чувствителни към биогенни елементи. Не се очаква реализирането на ИП да доведе до въздействие върху горепосочените зони за защита на водите.

1.1.4. Санитарно-охранителни зони (СОЗ), съгласно чл. 119, ал. 4, т. 2 от ЗВ и буферни зони около водовземните съоръжения/системи без определени СОЗ

Към настоящия момент имотът, предмет на ИП, **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), и **не попада** в буферна зона с радиус 1 000 м около водовземни съоръжения за питейно-битово водоснабдяване без определена СОЗ по реда на Наредба № 3. С цел опазване на водоизточниците за питейно-битово водоснабдяване без определена СОЗ, в буферна зона с радиус 1 000 м около тях е необходимо спазване на забрани и ограничения съгласно списъка в Приложение 1 към Национален каталог от мерки на ПУРБ.

1.1.5. Мерки, заложи в ПУРБ 2022 - 2027 г., които следва да се вземат предвид при реализирането на програмата

В ПУРБ 2022 – 2027 г. няма предвидени забрани, касаещи реализацията на ПУП-ПЗ. При изпълнението на ПУП-ПЗ следва да се спазват приложимите мерки и действия към тях, планирани в Програмата от мерки към плана, в т.ч.: **PM_1** за Опазване на количественото състояние на подземните води; **DW_1_3** „*Определяне на СОЗ около съоръженията за ПБВ съгласно действащото законодателство*”; **GD_1, PM_2** за Опазване на химичното състояние на подземните води от замърсяване и влошаване; **CA_10** за Прилагане на разрешителен режим по реда на ЗВ за водовземане от подземни води, вкл. изграждане на свързаните с това съоръжения; **EW_3** за Осигуряване на измерване на количеството ползвани подземни води; **CA_2** за Подобриване на мониторинга на количественото състояние на подземните води и др.

Заклучение: Реализирането на *Подобен устройствен план - план за застрояване (ПУП-ПЗ) за поземлен имот с идентификатор 04234.6919.27 на с. Бистрица, район „Панчарево”, Столична община*, е **допустимо** спрямо целите за опазване на околната среда, заложиени в ПУРБ 2022 - 2027 г. в Дунавски район, и не се очаква да окаже значително въздействие върху водите при спазване на мерките, посочени в т. 1.1.5. от настоящото становище.

1.2 План за управление на риска от наводнения (ПУРН) в Дунавски район 2022-2027г.

Съгласно ПУРН 2022 - 2027 г., имотът, предмет на ИП, **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 заложиени мерки, забрани и ограничения, касаещи реализирането на предвидените дейности.

Заклучение: Реализирането на *Подобен устройствен план - план за застрояване (ПУП-ПЗ) за поземлен имот с идентификатор 04234.6919.27 на с. Бистрица, район „Панчарево”, Столична община*, е **допустимо** спрямо ПУРН 2022 - 2027 г. в Дунавски район. Предвидените дейности не са в противоречие с Програмата от мерки за намаляване на риска от наводнения.

ПУРБ 2022-2027 г. и ПУРН 2022-2027 г. в Дунавски район са публикувани на интернет страницата на БДДР <http://www.bd-dunav.bg> – в секция „Планове за управление”.

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

Използването на водите и водните обекти се осъществява при условията и по реда на Глава трета от ЗВ, при не нарушаване на обществените интереси, съгласно чл. 49 от ЗВ.

Съгласно чл. 43, ал. 2 от ЗВ, „Физическите лица - собственици или ползватели на недвижим имот, разположен в границите на населените места и селищните образувания, имат право на безвъзмездно водовземане до 10 куб.м на денонощие за собствени потребности от намиращите се в него повърхностни и подземни води, с изключение на минералните води. Извън случаите по ал. 2, за индивидуалното използване на водите и водните обекти се заплащат такси, определени с тарифа от Министерския съвет”.

По смисъла на ЗВ, съгласно § 1. ал. 1, т. 71 от Допълнителните разпоредби, „*собствени потребности на гражданите*” са *потребностите от вода за домакински цели, както и за водопой на животни и за поливане в границите на собствения имот, с изключение на потребностите от вода за извършването на стопанска дейност и упражняване професия или занаят”*.

Предвид разпоредбите на чл. 120 от Наредба № 1/10.10.2007 г. за проучване, ползване и опазване на подземните води (Наредба № 1/10.10.2007 г.), съоръженията за водовземане за задоволяване на собствени потребности на гражданите, ползвани от тях за домакински нужди, не са водовземни съоръжения за самостоятелно питейно-битово водоснабдяване по смисъла на ЗВ.

Когато отнетата чрез съществуващото съоръжение подземна вода се използва за нужди, различни от „*домакински цели*”, а именно: **захранване на обекта/имота, жилищната сграда с вода за пиене, приготвяне на храна и други битови цели**, то това **не е** задоволяване на собствените потребности на гражданите, а е питейно-битово водоснабдяване.

Съгласно Допълнителните разпоредби към Тарифата за таксите за водовземане, за ползване на воден обект и за замърсяване: „§1, т. 1. Целите на ползване на отнетата вода са: а) „питейно-битово водоснабдяване” – когато отнетата вода се използва за пиене, приготвяне на храна и други битови цели или за производство на хранителни, лекарствени или козметични продукти или вещества, предназначени за консумация от човека, в случай, че качеството на водата може да окаже влияние върху качеството на крайните продукти”. Съгласно същите разпоредби, „битови” цели на ползване на отнетата вода не са определени.

С оглед гореизложеното, изграждането на водовземно съоръжение за самостоятелно питейно-битово водоснабдяване и водовземането чрез него се осъществява на основание издадено разрешително. Разрешителните се издават при спазване на изискванията на Глава четвърта „Разрешителен режим” и Глава осма „Опазване на водите и водните обекти” от ЗВ и изискванията на Наредба № 1, в т.ч при не нарушаване на обществените интереси, и се издава на юридически лица и на еднолични търговци (чл. 50, ал. 3, т. 1 от ЗВ).

При използване на водите за питейно-битово водоснабдяване, с цел тяхното опазване, следва да се спазват разпоредбите на чл. 119, ал. 4, т. 2 от ЗВ и нормативните изисквания на Наредба № 3/16.10.2000 г. Водоползвателите - титуляри на разрешителни, имат задължение да предприемат действия по определяне на СОЗ около съоръженията за питейно-битово водоснабдяване. Съгласно разпоредбите на чл. 22 от Наредба № 3/16.10.2000 г., в имота, предмет на ИП, следва да бъде обособен пояс I на СОЗ за непосредствена защита около водовземното съоръжение за питейно-битови цели, в който се разрешават единствено дейности, свързани с експлоатацията на водоизточника/съоръжението и е недопустимо извършването на всякакви други дейности, в т.ч. изграждане на изгребна яма.

Проектирането и изграждането на еднофамилни жилищни сгради в имоти, собственост на физически лица, разположени в урбанизирани територии, се извършва съгласно Закона за устройство на територията (ЗУТ). Компетентен орган за прилагането му е министъра на регионалното развитие и благоустройството.

Издаването на разрешение за строеж по реда на ЗУТ е изцяло в правомощията на главния архитект на общината, съобразно намеренията на възложителя по реализиране на инвестиционното предложение. В проекта следва да е посочен начин за водоснабдяване на имота с питейна вода.

Преценка дали имотът ще се водоснабдява чрез изграденият и регистриран водоизточник за задоволяване на собствените потребности на физическото лице е в правомощията на главния архитект на общината.

Изгребната яма, в която ще се отвеждат битово-фекалните отпадъчни води, следва да бъде изградена от водонепропусклив материал и да отговаря на техническите и санитарно-хигиенните изисквания. Капацитетът ѝ следва да е съобразен с количеството отпадъчни води, които ще се формират от живущите в сградите. За отпадъчните води от ямата следва да се осигури периодично извозване от лицензирана фирма и предаване в канализационна система за последващо третиране.

Местоположението на кладенеца следва да бъде съобразено с местоположението на изгребната яма с цел недопускане на замърсяване на подземните води.

При реализацията на ПУП-ПЗ следва да се спазват изискванията на чл. 46, ал. 2 от ЗВ.

С цел опазване на водите и водните обекти е необходимо да се спазват изискванията на Глава осма от ЗВ, в т. ч. разпоредбите на чл. 118, чл. 118а и чл. 134.

Потенциалните въздействия в резултат от реализирането на ПУП-ПЗ са описани и взети предвид при направените заключения за допустимостта на плана в настоящо становище.

Заключение: Реализирането на *Подобен устройствен план - план за застрояване (ПУП-ПЗ) за поземлен имот с идентификатор 04234.6919.27 на с. Бистрица, район „Панчарево”, Столична община*, е **допустимо** при спазване изискванията на законовите и подзаконовите

нормативни документи. В Закона за водите няма забрани, касаещи предвидените в плана дейности.

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

Актуална информация относно съществуващи или разрешени въздействия е публикувана на интернет страницата на БДДР, в Регистри на издадените разрешителни - <http://www.bd-dunav.org/content/registri/razreshitelni-i-resheniia/>, и Регистър на съоръженията за стопански цели - <https://www.bd-dunav.bg/content/registri/saorajeniia-za-vodovzemane-ot-podzemni-vodi/>.

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.

Актуална информация за разполагаеми ресурси и свободни водни количества на ПВТ в Дунавски район се публикува ежемесечно на интернет страницата на БДДР в секция „Регистри“, подсекция „Ресурси на подземните водни тела“. Към настоящия момент, информацията за ПВТ с код BG1G00000K2038 е:

- Разполагаемите ресурси са 537 л/сек, като разполагаемите ресурси на ПВТ в землището на населеното място са 11,83 л/сек;
- Общо разрешено водовземане от ПВТ по издадени разрешителни е 121 л/сек, а от кладенци за задоволяване на собствени потребности на гражданите е 49 л/сек;
- Свободни водни количества са 368 л/сек. На основание чл. 46а и съгласно чл. 44 от Наредба №1, свободните водни количества на ПВТ се преценяват на етап заявление за издаване на разрешително за водовземане от подземни води, във връзка с прилагане на разпоредбите по чл. 60; чл. 61, ал. 2, т. 2; чл. 62, ал. 1, т. 5, и във връзка с изпълнение на изискванията по чл. 118в, т. 1 от ЗВ;
- Изчисленият експлоатационен индекс е 32 %.

Следва да се има предвид, че експлоатационният индекс е променлива във времето величина (преизчислявана ежемесечно), и до достигане на ИП до процедурите по реда на глава IV „Разрешителен режим“ от ЗВ и свързаните подзаконови нормативни актове, експлоатационният индекс е възможно да претърпи промени в стойността си.

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

Реализирането на *Подобен устройствен план - план за застрояване (ПУП-ПЗ) за поземлен имот с идентификатор 04234.6919.27 на с. Бистрица, район „Панчарево“, Столична община, е допустимо:*

- спрямо 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. 1.1.5;
- спрямо Закона за водите и наредбите към него, при спазване на мерките и законовите изисквания, посочени в т. 2 от настоящото становище, в т.ч.:
 - изграденият собствен водоизточник се използва от физическо лице, който е собственик или ползвател на недвижим имот, разположен в границите на населените места и селищните образувания, като отнената чрез него вода се използва за домакински цели, както и за водопой на животни и за поливане в границите на собствения имот;
 - във всички останали случаи извън горепосоченото, изграждането на водовземно съоръжение и водовземането от подземни води чрез него подлежи на разрешителен режим, съгласно разпоредбите на Глава четвърта „Разрешителен режим“ и изискванията на Наредба № 1;

- издаването на разрешение за строеж по реда на ЗУТ и преценката дали имота ще се водоснабдява чрез изградения и регистриран водоизточник за задоволяване на собствените потребности на физическото лице е в правомощията на главния архитект на общината.

Всички дейности, произтичащи от Подобен устройствен план - план за застрояване (ПУП-ПЗ) за поземлен имот с идентификатор 04234.6919.27 на с. Бистрица, район „Панчарево“, Столична община, подлежат на отделна процедура по реда на Глава шеста от ЗООС, като се имат предвид законовите изисквания в т. 2 от настоящото становище.

С уважение,

ЦВЕТЕЛИН ПАВЛОВ

Директор на Басейнова дирекция „Дунавски регион“

