



15.10.2026 г.

X ПУ-01-869-1/15.10.2026

Рег. №

Подписано от: BASEYNOVA DIREKSIYA DUNAVSKI RAYON

ДО
ИНЖ. ИРЕНА ПЕТКОВА
ДИРЕКТОР НА РИОСВ – СОФИЯ

На Ваш изх. № 15659-12523/11.09.2026 г.

Относно: *Подробен устройствен план – План за застрояване (ПУП-ПЗ) за поземлен имот с идентификатор 27303.58.36, местност „Селището“, гр. Елин Пелин, община Елин Пелин, с цел промяна начина на трайно ползване на имота от „зеделски“ в имот „за складова, търговска и административна дейност“*

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПЕТКОВА,

В Басейнова дирекция „Дунавски район“ (БДДР) е постъпило Ваше писмо с искане за изготвяне на становище за горепосочения ПУП-ПЗ на основание чл. 12, ал. 5 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*. На основание чл. 155, ал. 1, т. 23 от Закона за водите (ЗВ), БДДР изразява следното становище:

1. Идентификация на ПУП-ПЗ

Възложител на ПУП-ПЗ е Стоянка Томова.

ПУП-ПЗ ще се реализира в поземлен имот (ПИ) с идентификатор 27303.58.36, местност „Селището“, гр. Елин Пелин, община Елин Пелин. Целта на ПУП-ПЗ е промяна начина на трайно ползване на имота от „зеделски“ в имот „за складова, търговска и административна дейност“. За ПИ с идентификатор 27303.58.36 се предвижда изграждането на една свободностояща сграда. Допълнително към информацията за ПУП-ПЗ е посочено, че: водоснабдяването на обекта ще бъде осигурено чрез изграждане на тръбен кладенец за собствени нужди с дълбочина до 10 м. Битово-отпадъчните води ще бъдат отведени във водоплътна изгребна яма, а дъждовните води ще се оттичат свободно по терена. Не се очаква емитиране на приоритетни и/или приоритетно опасни вещества, както и наличие на опасни химични вещества.

2. Източници на информация

Използвани източници на информация при изготвяне на становището:

- Предоставени документи от възложителя: Уведомление за инвестиционно предложение и допълнителна информация; Мотивирано предложение за ПУП-ПЗ;
- План за управление на речните басейни (ПУРБ) и План за управление на риска от наводнения (ПУРН) за периода 2022–2027 г. в Дунавски район (плановите са публикувани на интернет страницата на БДДР <http://www.bd-dunav.bg> – в секция „Управление на водите“);
- Регистри, които БДДР поддържа съгласно изискванията на ЗВ (регистрите са публикувани на интернет страницата на дирекцията в секция „Регистри“);
- Географска информационна система (ГИС), поддържана от БДДР;
- Публично достъпна част на Кадастрално-административната информационна система (КАИС) на Агенцията по геодезия, картография и кадастр (АГКК).



3. Преценка по ПУРБ 2022-2027 г. в Дунавски район

3.1. Повърхностни водни тела – В информацията за ПУП-ПЗ няма посочени съпътстващи дейности, свързани с водовземане и/или ползване на повърхностни водни обекти. Не се предвиждат дейности, които биха могли да окажат негативно въздействие върху екологичното и/или химичното състояние на повърхностни водни тела.

След направена проверка в публично достъпната част на КАИС на АГКК се установи, че разглежданият ПИ с идентификатор 27303.58.36 не граничи с повърхностни водни обекти.

3.2. Подземни водни тела (ПВТ) – Допълнително към информацията за ПУП-ПЗ е посочено като съпътстваща дейност, че водоснабдяването на обекта ще бъде осигурено чрез изграждане на тръбен кладенец за собствени нужди с дълбочина до 10 м. ПИ с идентификатор 27303.58.36, гр. Елин Пелин, попада в обхвата на разпространение на ПВТ с код BG1G00000NQ030 и име „Порови води в Неоген-Кватернера – Софийска долина“. ПВТ е оценено с лошо химично (поради отклонение от стандартите за качество /СК/ по показателите желязо и манган) и добро количествено състояние. Поставените цели за ПВТ до 2027 г. са: *Предотвратяване на влошаването и запазване на добро количествено състояние; Постигане на стандартите за качество за желязо и манган, за добро химично състояние; Предотвратяване на влошаването и запазване на добро химично състояние по останалите показатели.*

С ПУП-ПЗ се предвижда промяна начина на трайното ползване на имота от „зеделски“ в имот „за складова, търговска и административна дейност“, като е посочено, че водоснабдяването на обекта ще се осигури чрез ново водовземно съоръжение и не се очаква емитиране на приоритетни и/или приоритетно опасни вещества. В тази връзка реализацията на ПУП-ПЗ няма да окаже въздействие върху химичното състояние на ПВТ. Оценката на въздействието върху количественото състояние на ПВТ е представена в т. 6 от настоящото становище.

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

Имотът, предмет на настоящия ПУП-ПЗ, попада в следните зони за защита на водите: зона за защита на водите, предназначени за питейно-битово водоснабдяване от подземни води (земната повърхност над всички ПВТ в „Дунавски район“ е определена като зона от този тип); зони, в които водите са чувствителни към биогенни елементи – Северна уязвима зона и чувствителна зона с код BGCSARI03. В ПУРБ 2022–2027 г. „Дунавски район“ не са предвидени специфични изисквания и забрани по отношение на горепосочените зони за защита на водите, касаещи дейностите в ПУП-ПЗ.

3.4. 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 с цел опазване на водоизточниците, използвани за питейно-битово водоснабдяване

Към настоящия момент имотът, обект на ПУП-ПЗ, **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).

Имотът, обект на ПУП-ПЗ, **попада в буферна зона** около водовземно съоръжение за самостоятелно питейно-битово водоснабдяване – „ТК МИЛЕНИУМ ЛОДЖИСТИКС, ЕЛИН ПЕЛИН“, без определена СОЗ по реда на Наредба № 3. Водовземането от тръбния кладенец се осъществява от ПВТ с код BG1G00000NQ030 и за него има издадено разрешително № 11511466/21.12.2021 г. със срок на действие до 21.12.2027 г. и с титуляр „МИЛЕНИУМ ЛОДЖИСТИКС“ ООД. Приблизителното отстояние на имота, предвиден за реализацията на ПУП-ПЗ, от съществуващото водовземно съоръжение е около 280 м.

Настоящият ПУП-ПЗ за поземлен имот с идентификатор 27303.58.36, местност „Селището“, гр. Елин Пелин, е с цел промяна начина на трайно ползване на имота от „зеделски“ в имот „за складова, търговска и административна дейност“, вследствие на което

не попада под забраните, ограниченията и ограниченията при доказана необходимост, които следва да се спазват в буферните зони, съгласно констатациите в т. 8

Заклучение по ПУРБ 2022–2027 г. в Дунавски район: Реализирането на ПУП-ПЗ за поземлен имот с идентификатор 27303.58.36, местност „Селището“, гр. Елин Пелин, с цел промяна начина на трайно ползване на имота от „зеделски“ в имот „за складова, търговска и административна дейност“ е **допустимо** спрямо целите за постигане на добро състояние на водите, определени в ПУРБ 2022–2027 г. в Дунавски район.

4. Преценка по ПУРН 2022–2027 г. в Дунавски район

Съгласно ПУРН 2022–2027 г. имотът, обект на ПУП-ПЗ, **попада в район със значителен потенциален риск от наводнения (РЗПРН)** с код BG1_APSFR_IS_041 и име „р. Искър – гр. София (Софийско поле)“, утвърден от Министъра на околната среда и водите със Заповед РД-804/10.08.2021 г. Съгласно картите на заплахата и риска от наводнения, поземлен имот с идентификатор 27303.58.36, находящ се в м. „Селището“, гр. Елин Пелин, попада в обхвата на заливане при период на повторение 1000 години.

Картите на заплахата и риска от наводнения за РЗПРН с код BG1_APSFR_IS_041 и име „р. Искър – гр. София (Софийско поле)“ са публикувани на интернет страницата на БДДР на адрес: <https://www.bd-dunav.bg>, в секция „Управление на водите“, подсекция „План за управление на риска от наводнения 2022–2027 г.“, в част „Кarti на заплахата и риска от наводнения“.

Следва да се има предвид, че резултатите от картите на заплахата и риска от наводнения се използват за разработване на програмата от мерки в ПУРН, насочена към намаляване на риска от наводнения. При използването на картите за цели, различни от планиране на мерки в ПУРН (например застрояване, пространствено планиране, застраховане и др.), следва да се отчитат неопределеностите при изготвянето им, което внася съответната степен на несигурност и ограничение при използването им.

Заклучение по ПУРН 2022–2027 г. в Дунавски район: За реализирането на ПУП-ПЗ за поземлен имот с идентификатор 27303.58.36, местност „Селището“, гр. Елин Пелин, с цел промяна начина на трайно ползване на имота от „зеделски“ в имот „за складова, търговска и административна дейност“ няма предвидени забрани и ограничения, касаещи предвидените дейности в проекта и не се очаква реализирането му да доведе до увеличаване на риска от наводнения. Реализацията на ПУП-ПЗ е **допустима** спрямо ПУРН 2022–2027 г. в Дунавски район.

5. Преценка по ЗВ

ПУП-ПЗ за поземлен имот с идентификатор 27303.58.36, местност „Селището“, гр. Елин Пелин, община Елин Пелин е с цел промяна начина на трайно ползване на имота от „зеделски“ в имот „за складова, търговска и административна дейност“, което на този етап не предполага извършване на строителство, както и предвидените дейности на следващия етап от развитието на плана, а именно: изграждането на складова сграда, която ще бъде водоснабдена чрез собствен водоизточник с дълбочина до 10 метра и изграждането на изгребна яма. Тяхната реализация е необходимо да се извърши в съответствие с изискванията на ЗВ и подзаконовите нормативни актове.

Право на безвъзмездно водовземане от подземни води (до 10 куб. м на денонощие) за собствени потребности имат само физическите лица, собственици или ползватели на недвижим имот, който е разположен в границите на населените места и селищните образувания, съгласно чл. 43, ал. 2 от ЗВ.

По смисъла на ЗВ съгласно Допълнителните разпоредби, § 1. ал. (1), т. 71: „*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, и не включват стопанска дейност.

В тази връзка, водоснабдяването на обекта за стопанска дейност чрез ново водовземно съоръжение от подземни води подлежи на „Разрешителен режим“ при спазване изискванията на Глава четвърта и Глава осма „Опазване на водите и водните обекти“ от ЗВ и изискванията

на Наредба № 1/10.10.2007 г. *за проучване, ползване и опазване на подземните води* (Наредба № 1), като се вземе под внимание, че разрешително за водовземане се издава на юридически лица и на еднолични търговци (чл. 50, ал. 3, т. 1 от ЗВ). Към заявлението се прилага и документ от ВиК оператора на обособената територия, удостоверяващ, че няма възможност за осигуряване на необходимите количества от съществуващата водоснабдителна система (чл. 60 от ЗВ).

Съгласно чл. 163 от Наредба № 1, в процедурата по издаване на разрешително се извършва преценка на искането по критериите, определени в чл. 62 от ЗВ.

Капацитетът на водоплътната изгребна яма следва да е съобразен с количеството отпадъчни води, които ще се формират от дейността. За водите от ямата е необходимо да се осигури периодично извозване от лицензирана фирма и предаване в канализационна система за последващо третиране. Местоположението на сондажа следва да бъде съобразено с местоположението на изгребната яма с цел недопускане на замърсяване на подземните води.

Заклучение по ЗВ: В Закона за водите няма забрани, касаещи предвидените дейности в ПУП-ПЗ и той **е допустим** спрямо законовите изисквания.

6. Значително въздействие

В района на ПУП-ПЗ са издадени 11 бр. разрешителни за водовземане от ПВТ с код BG1G00000NQ030. Съгласно изискванията на чл. 26 от Наредба №1, като „район на ПУП-ПЗ“ се определя землището на населеното място, в което се предвижда да се реализира ПУП-ПЗ, попадащо в ПВТ, от което се предвижда водовземане.

Към месец октомври 2026 г. за ПВТ с код BG1G00000NQ030:

- разполагаемите ресурси са 1 135 л/сек;
- разполагаемите ресурси на ПВТ в землището на населеното място са 28,99 л/сек;
- свободните водни количества са 471 л/сек (свободните водни количества на ПВТ се преценяват на етап подаване на заявление за издаване на разрешително за водовземане от подземни води, съгласно чл. 44 и чл. 46а от Наредба № 1);
- изчисленият експлоатационен индекс е 58 %. Следва да се има предвид, че експлоатационният индекс е променлива във времето величина, която се преизчислява ежемесечно.

Заклучение: Предвид гореизложеното, планираното водовземане от подземни води за водоснабдяване на имота, съпътстваща дейност на разглеждания ПУП-ПЗ, не следва да окаже значително въздействие върху количественото състояние на ПВТ с код BG1G00000NQ030.

7. Чл. 93, ал. 9, т. 3 от ЗООС

Разпоредбите на чл. 93, ал. 9, т. 3 от ЗООС са неприложими за настоящия *ПУП-ПЗ за поземлен имот с идентификатор 27303.58.36, местност „Селището“, гр. Елин Пелин, община Елин Пелин, с цел промяна начина на трайно ползване на имота от „земеделски“ в имот „за складова, търговска и административна дейност“.*

8. Условия и мерки

➤ При реализацията и експлоатацията на ПУП-ПЗ следва да се спазват приложимите мерки, планирани в Програмата от мерки (ПоМ) към ПУРБ, в т.ч.: мярка с действие DW_1_4 *Спазване на забрани и ограничения в СОЗ съгласно заповедта за определяне на зоната и списъка по Приложение № 1 към Националния каталог от мерки (ПУРБ);* мярка с действие EW_3_1 *Монтиране/изграждане на устройства за измерване на ползваните водни количества;* мярка с действие CA_2_4 *Оборудване на съоръженията за водовземане от подземни води със стационарно монтирани във водовземното съоръжение устройства за измерване на водното ниво;* мярка с действие DP_14_2 *Депониране на битови отпадъци в съответствие с изискванията за третиране на отпадъци.*

➤ Водоснабдяването на обекта за стопанска дейност, чрез ново водовземно съоръжение от подземни води, подлежи на „Разрешителен режим“ при спазване изискванията на Глава четвърта и Глава осма „Опазване на водите и водните обекти“ от ЗВ и изискванията на Наредба № 1.

➤ Във връзка с произтичащата дейност от ПУП-ПЗ за водоснабдяването на обекта чрез ново водовземно съоръжение от подземни води, на етап процедура за издаване на разрешително, е нужно да се представят специални изследвания, с които да се докаже, че дейностите няма да въздействат върху състоянието на водите в зоната за защита и в резултат от тях няма да се наложи допълнително пречистване за осигуряване на необходимото качество на питейната вода.

9. Обобщено заключение

Разпоредбите на чл. 93, ал. 9, т. 3 от ЗООС са неприложими за настоящия ПУП-ПЗ.

Реализацията на *ПУП-ПЗ за поземлен имот с идентификатор 27303.58.36, местност „Селището“, гр. Елин Пелин, община Елин Пелин, с цел промяна начина на трайно ползване на имота от „земеделски“ в имот „за складова, търговска и административна дейност“* е **допустима** спрямо ПУРБ и ПУРН в Дунавски район за периода 2022–2027 г., и спрямо Закона за водите и наредбите към него.

Настоящото становище е само за *Подобен устройствен план – План за застрояване (ПУП-ПЗ) за поземлен имот с идентификатор 27303.58.36, местност „Селището“, гр. Елин Пелин, община Елин Пелин, с цел промяна начина на трайно ползване на имота от „земеделски“ в имот „за складова, търговска и административна дейност“* и не се отнася за евентуално изграждане на собствен водоизточник, което следва да бъде предмет на отделно инвестиционно предложение.

С уважение,

15.10.2026 г.

X Румелия Петрова

Директор на
Басейнова дирекция "Дунавски район"
Подписано от: RUMELIYA MARKOVA PETROVA