РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Басейнова дирекция „Дунавски район“

20.10.2026 г.

X ПУ-01-902-1/20.10.2026

Рег. №

Подписано от: BASEYNOVA DIREKTSIYA DUNAVSKI RAYON

ДО
ИНЖ. ИРЕНА ПЕТКОВА
ДИРЕКТОР НА РИОСВ - СОФИЯ

На Ваш №17355-12906/24.09.2026 г.

Относно: Подробен устройствен план – План за застрояване (ПУП-ПЗ) за поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 44063.6231.445 и 44063.6231.446 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с. Лозен, район „Панчарево“, Столична община.

УВАЖАЕМА Г-ЖО ПЕТКОВА,

В Басейнова дирекция „Дунавски район“ (БДДР) е постъпило Ваше писмо с изх. №17355-12906/24.09.2026 г. и наш вх. №ПУ-01-902/24.09.2026 г., с искане за изготвяне на становище, съгласно чл. 12, ал. 5 от *Наредба 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*, за горепосоченият ПУП-ПЗ. На основание чл. 155, ал. 1, т. 23 от Закона за водите (ЗВ), изразявам следното становище:

1. Идентификация.

Възложители на ПУП-ПЗ са г-жа Ралица Сакутова, г-н Танчо Сакутов и г-н Трайко Стоянов, в качеството им на собственици на разглежданите поземлени имоти 44063.6231.445 и 44063.6231.446, с. Лозен, район „Панчарево“, Столична община.

Разглежданият ПУП-ПЗ е разрешен за изработване на основание заповед №САГ26-РА53-306/12.05.2026 г на кмета на Столична община и е с обхват ПИ с идентификатори 44063.6231.445 и 44063.6231.446, с. Лозен, Столична община. Цел на плана е смяна предназначението на двата съседни имота от „земеделска земя“ на „за жилищно строителство (ЖС) – малкоетажно застрояване“. Предвижда се в двата имота да се застроят до две жилищни сгради във всеки имот.

Водоснабдяването на имотите ще се осигурят както следва: вода за битови нужди – от собствени водоизточници в двата имота, с дълбочина до 10м и вода за питейни нужди - бутилирана вода. Отпадните води при ползване на имотите ще се заустват във водоплътни изгребни ями.

2. Източници на информация относими към разглежданият ПУП-ПЗ.

При изготвяне на настоящето становище е използвана следната информация:

- Информация от възложителите: Уведомление и допълнителна информация за изготвяне на план/програма; Заповед за допускане на ПУП; ПУП - план за застрояване;

- План за управление на речните басейни (ПУРБ) и План за управление на риска от наводнения (ПУРН) за период 2022-2027 г. в Дунавски район (плановете са публикувани на интернет страницата на дирекцията 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), която БДДР поддържа;

-публично достъпните данни на Кадастрално-административната информационна система (КАИС) на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК);

Съгласно налична информация в БДДР, с наш вх. № РР-08-130/01.07.2026 г. е подадено Уведомление по чл. 44, ал. 4 от ЗВ за изграждане на кладенец за собствени потребности в границите на имот 44063.6231.445, с. Лозен, район „Панчарево“, Столична община. С наш вх. № РР-08-218/29.10.2019 г. и повторно № РР-08-218-7/01.07.2026 г. е подадено Уведомление по чл. 44, ал. 4 от ЗВ и за имот 44063.6231.446, с. Лозен. Съгласно общ устройствения план на Столична община, разглежданите поземлени имоти представляват „Територия на населено място“ по смисъла на т. 6 от §5 на Допълнителните разпоредби на Закона за устройство на територията (ЗУТ).

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

ПУП-ПЗ не предвижда дейности свързани с водовземане от повърхностни води и няма планирани действия свързани с ползване на повърхностен воден обект. Не се предвиждат дейности, които биха могли да окажат негативно въздействие върху екологичното и/или химичното състояние на повърхностни водни тела.

След извършена проверка в публично достъпна част на Кадастрално-административната информационна система, се установи че разглежданите имоти не граничат с повърхностен воден обект.

ПУП-ПЗ и дейностите произтичащите от него, не се очаква да окажат негативно въздействие върху повърхностните води.

Предвид посочената дълбочина на водовземните съоръжения, водовземането ще се осъществява от подземно водно тяло (ПВТ) с код BG1G00000NQ030 и име *„Порови води в Неоген-Кватернера - Софийска долина“*. ПВТ е оценено в лошо химично състояние (поради отклонение от стандарта за качество (СК) по следните показатели: желязо и манган) и добро количество състояние. В ПУРБ 2022–2027 г. поставените цели за ПВТ са: *Предотвратяване на влошаването и запазване на добро количествено състояние; Постигане на стандартите за качество за желязо и манган, за добро химично състояние; Предотвратяване влошаването и запазване на добро химично състояние по останалите показатели.*

ПУП-ПЗ и съпътстващите го дейности няма да окажат въздействие върху химичното състояние на ПВТ. Въздействието е възможно да се окаже върху количественото състояние на ПВТ, същото е представено в т. 6 от настоящото становище.

ПИ с идентификатори 44063.6231.445 и 44063.6231.446, с. Лозен, обект на разглеждания ПУП-ПЗ попадат в 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); в зони в които водите са чувствителни към биогенни елементи - югозападна уязвими зони; чувствителна зони във водосборния басейн на река Искър с код BGCSARI04. Разглежданите имоти не попадат в зони за защита на питейно-битово водоснабдяване от повърхностни води; зони определени или обявени за опазване на местообитания и биологични видове, в които поддържането или подобряването на състоянието на водите е важен фактор за тяхното опазване. В ПУРБ 2022–2027 г. на Дунавски район не са предвидени специфични изисквания и забрани по отношение на засегнатите зони за защита на водите, касаещи дейностите в ПУП-ПЗ.

Разглежданите имоти в ПУП-ПЗ, **не попадат 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).

Съгласно Регистрите на разрешителни за водовземане от подземни води ПИ с идентификатори 44063.6231.445 и 44063.6231.446, с. Лозен **попадат в буферна зона** около водовземно съоръжение за самостоятелно питейно-битово водоснабдяване – „ТК-1 МАЛИНА ХАУС, ЛОЗЕН, СОФИЯ, без определена СОЗ по реда на Наредба № 3. Водовземането се осъществява от ПВТ с код BG1G00000NQ030, въз основа Разрешително № 11511638/5.8.2026 г., с краен срок на действие – 05.08.2032 г. Приблизителното отстояние на имота, предвиден за реализацията на ПУП-ПЗ, от съществуващото водовземно съоръжение е около 600 м.

В настоящия ПУП-ПЗ за ПИ с идентификатори 44063.6231.445 и 44063.6231.446, с. Лозен, се разглежда промяна предназначението на имотите от „земеделски земя“ в имоти „за жилищно строителство“, и като съпътстваща дейност е посочено изграждането на кладенец за собствени потребности във всеки имот, вследствие на което планът не попада под забраните, ограниченията и ограниченията при доказана необходимост, които следва да се спазват в буферните зони, съгласно констатациите в т. 8

В ПУРБ 2022–2027 г. на Дунавски район няма забрани и ограничения за реализация на ПУП-ПЗ.

Заключение по ПУРБ: ПУП-ПЗ за ПИ с идентификатори 44063.6231.445 и 44063.6231.446 по КККР на с. Лозен, район „Панчарево“, Столична община, е допустим спрямо ПУРБ 2022–2027 г. в Дунавски район.

4. Преценка по ПУРН 2022-2027 г. в Дунавски район:

Съгласно представената информация, имота обект на ПУП-ПЗ не попада в райони със значителен потенциален риск от наводнения, утвърдени от Министъра на околната среда и водите със Заповед №РД-804/10.08.2021 г. Планираните дейности не създават предпоставки за увеличаване на риска от наводнения.

В ПУРН 2022-2027 г. в Дунавски район, няма забрани и мерки касаещи ПУП-ПЗ.

Заключение по ПУРН: ПУП-ПЗ за ПИ с идентификатори 44063.6231.445 и 44063.6231.446 по КККР на с. Лозен, район „Панчарево“, Столична община, е **допустим** спрямо ПУРН 2022 – 2027 г. в ДРБУ.

5. Преценка по ЗВ.

В ЗВ и подзаконовите нормативни актове по неговото прилагане няма предвидени забрани, касаещи промяна предназначението и начина на ползване на ПИ с идентификатори 44063.6231.445 и 44063.6231.446, с. Лозен, обект на ПУП-ПЗ.

Съгласно представената информация водоснабдяването на имотите ще се осигури както следва: вода за битови нужди – от собствени водоизточници в двата имота, с дълбочина до 10м и вода за питейни нужди - бутилирана вода. Разглежданите поземлени имоти представляват „Територия на населено място“ и за тях в БДДР се представени Уведомления по чл. 44, ал. 4 от ЗВ за изграждане на кладенец за собствени потребности.

Следва да се има предвид, че физическите лица, собственици или ползватели на недвижим имот, който е 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 имота подземни води (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, с изключение на потребностите от вода за извършването на стопанска дейност и упражняване професия или занаят. Предвид разпоредбите на чл. 120 от Наредба № 1, 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;

собственикът на имота, в който е разположен кладенецът, носи отговорност за причинените щети, свързани с промяна в качеството и количеството на водите, предизвикани от неподходящо избрано място на кладенеца; поема всички рискове от ползването на водата от кладенеца за домакински нужди – пиене и битови цели.

Предвид, че собствениците на имотите вече са уведомили БДДР за намеренията си за изграждането на кладенци за индивидуално безплатно водовземане на подземни води, следва същите в тримесечен срок от изграждането им да ги обявят в съответната басейнова дирекция за нанасянето му в регистъра по чл. 118г, ал. 3, т. 5 от ЗВ (съгласно изискванията на чл. 44, ал. 5 от ЗВ).

Във всички останали случаи, когато исканото водовземане не е за „задоволяване на собствените потребности на граждани“, водовземането от подземни води чрез нови съоръжения подлежи на разрешителен режим, съгласно законовите норми, разписани в Глава четвърта от ЗВ, при съблюдаване на изискванията на Наредбата № 1 за проучване, ползване и опазване на подземните води (Наредбата № 1).

Капацитетът на изгребните ями следва да е съобразен с количеството отпадъчни води, които ще се формират от живущите в сградите. За отпадъчните води от ямите следва да се осигури периодично извозване от лицензирана фирма и предаване в канализационна система за последващо третиране. Местоположението на изгребните ями следва да бъде съобразено с местоположението на кладенеца с цел недопускане на замърсяване на подземните води.

С цел опазване на подземните води от замърсяване, при изграждането на произтичащи от ПУП-ПЗ обекти, следва да се спазват забраните в чл. 46, ал. 2 и чл. 118а, ал. 1 от ЗВ.

Заключение по ЗВ: ПУП-ПЗ за ПИ с идентификатори 44063.6231.445 и 44063.6231.446 по КККР на с. Лозен, район „Панчарево“, Столична община, е **допустим** спрямо ЗВ и подзаконовите нормативни актове по неговото прилагане.

6. Значително въздействие.

Промяна предназначението и начина на ползване на ПИ с идентификатори 44063.6231.445 и 44063.6231.446, с. Лозен няма да окаже негативно въздействие върху състоянието на повърхностните и/или подземните води. По отношение намерението за изграждане на водовземни съоръжения от подземни води за задоволяване на собствени потребности, е няма да се окаже значително въздействие върху количественото състояние на подземните води, предвид правното основание за безвъзмездно водовземане до 10 $м^3$ на денонощие за собствени потребности.

Заключение: С реализацията ПУП-ПЗ, не се очаква негативно въздействие върху състоянието върху състоянието на повърхностните води и химичното състояние на подземните води , както и допълнителен кумулативен натиск по отношение количественото състояние на ПВТ с код BG1G00000NQ030, при спазване на законовите изисквания, описани в т. 5 от настоящото становище.

7. Чл. 93, ал. 9, т. 3 от ЗООС.

Разпоредбите на чл. 93, ал. 9, т. 3 от ЗООС са неприложими към месец октомври 2026 г. за планираното водовземане от ПВТ, тъй като съгласно чл. 156е от ЗВ предвидените дейности за ПУП-ПЗ:

- не предвиждат изменение на физичните характеристики на повърхностни водни тела и водовземане от повърхностни води;

- параметрите на водовземането (до 10 куб. м на денонощие) не предполагат понижаване на нивото на подземните води, надвишаващо допустимото за подземното водно тяло.

8. Условия и мерки относими за ПУП-ПЗ.

Физическите лица, собственици или ползватели на недвижим имот, който е 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 имота подземни води (съгласно чл. 43, ал. 2 от ЗВ).

След подаване на Уведомяване по чл. 44, ал. 4 от ЗВ за изграждане на кладенец за собствени потребности до БДДР, следва в тримесечен срок от изграждането на кладенеца, същия да бъде обявен в съответната басейнова дирекция за нанасянето му в регистъра по чл. 118г, ал. 3, т. 5 от ЗВ (съгласно изискванията на чл. 44, ал. 5 от ЗВ).

Във всички останали случаи, когато искането водовземане не е за „задоволяване на собствените потребности на граждани“, водовземането от подземни води чрез нови съоръжения подлежи на разрешителен режим, съгласно законовите норми, разписани в Глава четвърта от ЗВ, при съблюдаване на изискванията на Наредбата № 1.

9. Обобщено заключение.

В ПУП-ПЗ се предвижда промяна предназначението и начина на ползване на ПИ с идентификатори 44063.6231.445 и 44063.6231.446, с. Лозен, като и за двата имота, намиращи се в границите на населеното място, са представени Уведомления по чл. 44, ал. 4 от ЗВ за изграждане на кладенец за собствени потребности. Планираното водовземане от подземни води при реализирането на ПУП-ПЗ не следва да окаже негативно въздействие върху химичното състояние на ПВТ с код BG1G00000NQ030, както и не се очаква значително въздействие върху количественото му състояние в т. ч. кумулативен натиск. С реализацията на проекта не се създават условия за увеличаване на риска от наводнения.

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

В ПУРБ 2022–2027 г. и ПУРН 2022–2027 г. в Дунавски район няма предвидени забрани и ограничения, касаещи реализирането на ПУП-ПЗ.

Реализацията на ПУП-ПЗ за ПИ с идентификатори 44063.6231.445 и 44063.6231.446 по КККР на с. Лозен, район „Панчарево“, Столична община, е **допустима** спрямо ПУРБ и ПУРН в Дунавски район за периода 2022–2027 г., и спрямо Закона за водите и наредбите към него, при спазване на мерките и законовите изисквания, посочени в т. 5 и т. 8 от настоящото становище.

С уважение,

20.10.2026 г.

X Румелия Петрова

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