РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Басейнова дирекция „Дунавски район“

13.11.2026 г.

X ПУ-01-1061-1/13.11.2026

Рег. №

Подписано от: BASEYNOVA DIREKTSIYA DUNAVSKI RAYON

ДО
ИНЖ. ИРЕНА ПЕТКОВА
ДИРЕКТОР НА РИОСВ – СОФИЯ
БУЛ. „ЦАР БОРИС III” №136, ет. 10
1618, ГР. СОФИЯ

На Ваш №16479-15063/10.11.2026 г.

Относно: Подробен устройствен план – План за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) за урегулиране на част от поземлен имот (ПИ) с идентификатор 37280.2121.146, по кадастрална карта и кадастралните регистри (КККР) на с. Клисура за образуване на четири нови УПИ: УПИ I-146 „за ЖС“, УПИ II-146 „за ЖС“ , УПИ III-146 „за ЖС“ и УПИ IV-146 „за ЖС“ в нов кв. 27Б и Изменение на план за улична регулация (ИПУР) – промяна на профил на улица от о.т.226-о.т.227 и откриване на нова задънена улица от о.т.1226-о.т.1227, м. „с. Клисура – м. Витковица“, район „Банкя“, Столична община.

УВАЖАЕМА Г-ЖО ПЕТКОВА,

В Басейнова дирекция „Дунавски район“ (БДДР) е получено Ваше писмо с изх. №16479-15063/10.11.2026 г. и наш вх. №ПУ-01-1061/10.11.2026 г., с искане за становище 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 горепосочените устройствени планове.

На основание чл. 155, ал. 1, т. 23 от Закона за водите (ЗВ), изразявам следното становище:

1. Идентификация.

Възложител на ПУП-ПРЗ и ИПУР са г-н Игнат Тодоров и г-н Валентин Александров.

Разглежданият ПУП-ПРЗ е разработен съгласно заповед №САГ26-РА53-126/30.01.2026 г. на кмета на Столична община и е с обхват ПИ с идентификатор 37280.2121.146, по КККР на с. Клисура, Столична община. Проекта за ПУП предвижда първоначално урегулиране на част от имота, попадаща в обхвата на устройствена зона „Жм2“ по ОУП на Столична община, като имотът се разделя за образуване на четири нови самостоятелни УПИ в нов кв. 27Б по регулационни граници с предвидено застрояване. С ПРЗ се предвижда застрояване с четири свободностоящи триетажни жилищни сгради с височина до 10,00 м.

Първоначално водоснабдяването на обектите с вода за битови нужди ще се извърши чрез монтиране във всяка сграда на резервоар за вода. Зареждането с вода на резервоарите ще се осъществява с автоцистерна, доставяна от лицензиран ВиК оператор (Софийска вода АД). След приключване на градоустройствените процедури, водоснабдяването за битови нужди ще се осъществи от две съществуващи водовземни съоръжения, за които повторно ще бъде подадено заявление за регистриране и вписани в регистъра на съоръженията за собствени потребности на гражданите.

Формираните битово-фекални отпадъчни води ще се отвеждат в новоизградени водоплътни изгребни ями, по една за всяка сграда.

ИПУР се предвижда промяна на профил на улица от о.т.226-о.т.227 за създаване на нова задънена улица по нови о.т.1226-о.т.1227, м. „с. Клисура – м. Витковица“, район „Банкя“, с оглед осигуряване на транспортен достъп до новообразуваните УПИ.

Настоящото становище се отнася единствено за ПУП-ПРЗ за ПИ 37280.2121.146 от КККР на с. Клисура и ИПУР за осигуряване на транспортен достъп до имота, и всички произтичащи от тях инвестиционни предложения (ИП), подлежат на самостоятелна процедура по реда на глава шеста от Закон за опазване на околната среда.

2. Източници на информация относими към разглежданият ПУП-ПРЗ и ИПУР.

При изготвяне на настоящето становище са използвани следните източници на информация:

- предоставена от възложителя информация: Уведомление с вх. №16479/23.07.2026 г. и допълнителна информация с вх. №16479-21246/25.09.2026 г. на РИОСВ-София.
- 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*);
- географска информационна система (ГИС), която БДДР поддържа;
- наличната в БДДР информация за ИП в т. ч. писмо изх. №РР-12-374-4/22.06.2026 г.
- публично достъпните данни на Кадастрално-административната информационна система (КАИС) на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК);

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

3.1. Повърхностни и подземни водни тела - При извършена справка в Едромащабната топографска карта (ЕТК) на КАИС, се установи, че най-близко разположеният повърхностен воден обект: Клисурска река, отстои на около 500 метра югозападно от ПИ 37280.2121.146 от КККР на с. Клисура.

Съгласно информацията в т. 1 на настоящето становище предвиденото разделяне на имота и образуването на четири нови УПИ и осигуряването на транспортен достъп не е свързано с водовземане и/или ползване на повърхностен или подземен воден обект, както и не предвиждат дейности които могат да окажат негативно потенциално въздействие върху повърхностните и подземните водни тела.

3.2. Зони за защита на водите, съгласно чл. 119а, ал. 1 от ЗВ - ПИ 37280.2121.146, обект на разглежданият ПУП-ПРЗ и терените обект на ИПУР, попадат в зона за защита на питейните води от подземни водни тела (земната повърхност над всички ПВТ в „Дунавски район“ е определена като зона от този тип); зони в които водите са чувствителни към биогенни елементи: югозападна уязвими зони и чувствителна зони във водосборния басейн на река Искър с код BGCSARI04.

ПУП-ПРЗ и ИПУР не предвиждат дейности, които могат да са окажат потенциално въздействие върху горепосочените зони за защита на водите.

3.3. Санитарно-охранителни зони (СОЗ), съгласно чл. 119, ал. 4, т. 2 от ЗВ и буферна зона около съоръжение за питейно водоснабдяване без определени СОЗ - Към настоящия момент ПУП-ПРЗ и ИПУР 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);

– буферни зони около съоръжения за питейно водоснабдяване без определени СОЗ, за които е необходимо спазване на забрани и ограничения съгласно Приложение №1 към Национален каталог от мерки към ПУРБ.

В ПУРБ 2022-2027 г. в Дунавски район няма забрани, ограничения и характерни мерки с превантивен характер, касаещи предвиденото с ПУП-ПРЗ и ИПУР разделяне на ПИ 37280.2121.146 с цел образуване на четири нови УПИ и осигуряването на транспортен достъп.

Заключение по ПУРБ: ПУП-ПРЗ за урегулиране на част от ПИ с идентификатор 37280.2121.146, по КККР на с. Клисура за образуване на четири нови УПИ: УПИ I-146 „за ЖС“, УПИ II-146 „за ЖС“ , УПИ III-146 „за ЖС“ и УПИ IV-146 „за ЖС“ в нов кв. 27Б и ИПУР – промяна на профил на улица от о.т.226-о.т.227 и откриване на нова задънена улица от о.т.1226-о.т.1227, м. „с. Клисура – м. Витковица“, район „Банкя“, Столична община, са **допустими** спрямо ПУРБ 2022–2027 г. в Дунавски район за басейново управление (ДРБУ).

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

Съгласно представената информация, имотът обект на ПУП-ПРЗ и терените обект на ИПУР не попадат в райони със значителен потенциален риск от наводнения, утвърдени от Министъра на околната среда и водите със Заповед №РД-804/10.08.2021 г. и не предвижда дейности, които биха създали предпоставка за увеличаване на риска от наводнения. В ПУРН 2022-2027 г. в Дунавски район, няма забрани и мерки касаещи ПУП-ПРЗ и ИПУР.

Заключение по ПУРН: ПУП-ПРЗ за урегулиране на част от ПИ с идентификатор 37280.2121.146, по КККР на с. Клисура за образуване на четири нови УПИ: УПИ I-146 „за ЖС“, УПИ II-146 „за ЖС“ , УПИ III-146 „за ЖС“ и УПИ IV-146 „за ЖС“ в нов кв. 27Б и ИПУР – промяна на профил на улица от о.т.226-о.т.227 и откриване на нова задънена улица от о.т.1226-о.т.1227, м. „с. Клисура – м. Витковица“, район „Банкя“, Столична община, са **допустими** спрямо ПУРН 2022 – 2027 г. в ДРБУ.

5. Преценка по ЗВ.

В ЗВ и подзаконовите нормативни актове по неговото прилагане няма предвидени забрани, касаещи предвиденото в ПУП-ПРЗ разделяне на ПИ 37280.2121.146 за образуване на четири нови УПИ и планираното в ИПУР осигуряването на транспортен достъп до имота.

Заключение по ЗВ: ПУП-ПРЗ за урегулиране на част от ПИ с идентификатор 37280.2121.146, по КККР на с. Клисура за образуване на четири нови УПИ: УПИ I-146 „за ЖС“, УПИ II-146 „за ЖС“ , УПИ III-146 „за ЖС“ и УПИ IV-146 „за ЖС“ в нов кв. 27Б и ИПУР – промяна на профил на улица от о.т.226-о.т.227 и откриване на нова задънена улица от о.т.1226-о.т.1227, м. „с. Клисура – м. Витковица“, район „Банкя“, Столична община, са **допустими** спрямо ЗВ и подзаконовите нормативни актове по неговото прилагане.

5. Значително въздействие.

ПУП-ПРЗ за образуване на четири нови УПИ от ПИ 37280.2121.146 по КККР на с. Клисура и ИПУР, не са свързани с водовземане и/или ползване на повърхностен и/или подземен воден обект, както и с дейности, които биха могли да доведат до замърсяване на повърхностните и подземните води, респ. кумулативен натиск и значително въздействие.

7. Чл. 93, ал. 9, т. 3 от ЗООС.

Чл. 93, ал. 9, т. 3 от ЗООС е неприложим за ПУП-ПРЗ за ПИ 37280.2121.146 по КККР на с. Клисура и ИПУР, тъй като устройствените планове не са свързани с изменение на физичните характеристики на повърхностни водни тела и с черпене на повърхностни и/или подземни води.

8. Условия и мерки относими за ПУП-ПРЗ и ИПУР.

В ПУРБ, ПУРН, ЗВ и подзаконовите нормативни актове по неговото прилагане, няма условия и мерки относими за ПУП-ПРЗ и ИПУР.

Предвид, че съгласно представената информация след приключване на градоустройствените процедури водоснабдяването на обектите ще се осъществи от две съществуващи водовземни съоръжения за добив на подземни води, при разработване на инвестиционните предложения, произлизащите от ПУП-ПРЗ следва да се вземат предвид следните законови изисквания:

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, с изключение на потребностите от вода за извършването на стопанска дейност и упражняване професия или занаят. Когато отнетата чрез водовземното съоръжение подземна вода се използва за различни нужди от „домакински цели“, а именно: водоснабдяване на имота/обекта, вкл. на жилищната сграда с вода за пиене, приготвяне на храна и други битови цели, искането водовземане от подземни води не е за задоволяване на собствените потребности на гражданите, предвид Допълнителните разпоредби (§ 1. ал. 1, т. 71) от ЗВ, а е питейно-битово водоснабдяване.

Съгласно наше писмо вх. №РР-12-374-3/11.06.2026 г., *„ПИ с идентификатор 37280.2121.146 е разположен извън границите на населено място – село Клисура“* и селищното образувание. Съответно планираното водовземане не може да се разглежда като задоволяване на собствени потребности на гражданите, тъй като не отговаря на разпоредбите на чл. 43, ал. 2 от ЗВ.

В § 1. ал. 1, т. 69 от Допълнителните разпоредби към ЗВ са регламентирани случаите, в които водовземането може да се определи като самостоятелно питейно-битово водоснабдяване, като това е водовземане, което се извършва чрез индивидуални собствени водовземни съоръжения извън водоснабдителните системи на населените места и селищните образувания и обхваща отделни обществени и стопански обекти, в които постоянно или временно пребивават или работят хора и/или се произвеждат хранителни, лекарствени или козметични продукти. Това водовземане подлежи на разрешителен режим, при спазване изискванията на Глава четвърта и Глава осма от ЗВ, в т. ч. при не нарушаване на обществените интереси (чл. 49 от ЗВ) и се издава на юридически лица или на еднолични търговци (чл. 50, ал. 3, т. 1 от ЗВ).

Съответно планираното в представената информация водовземане не отговаря на законовите критерии за самостоятелно питейно-битово водоснабдяване и възложителите в качеството им на физически лица не могат да бъдат титуляри на разрешително, предвид разпоредбите на чл. 50, ал. 3, т. 1 от ЗВ.

В допълнение следва да се има предвид, че 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, съгласно които водоползвателите - титуляри на разрешителни, имат задължение да предприемат действия за определяне на СОЗ на съоръженията за питейно-битово водоснабдяване. Съгласно разпоредбите на чл. 22 от Наредба №3, в съответният имот следва да бъде обособена площ за оразмеряване на пояс I на СОЗ около водовземното съоръжение за питейно-битови цели. В пояс I на СОЗ се разрешават единствено дейности, свързани с експлоатацията на водоизточника/съоръжението и е недопустимо извършването на всякакви други дейности в т. ч. изграждане на жилищна сграда и изгребна яма.

Издаването на разрешение за строеж по реда на ЗУТ и преценката дали имота ще се водоснабдява чрез изградените и регистрирани водоизточници за задоволяване на собствени потребности на физическите лица е в правомощията на главния архитект на общината.

Относно предвиденото отвеждането на отпадъчните води във водоплътни изгребни ями, следва да се има предвид, че ямите трябва да отговаря на техническите и санитарно-хигиенните изисквания. С цел недопускане на замърсяване на подземните води разположението им, следва да бъде съобразено с местоположението на водовземните съоръжения от които ще се водоснабдяват обектите. Също така, капацитетът им следва да е съобразен с количеството отпадъчни води, които ще се формират от обитателите на сградите. За отпадъчните води от ямите следва да се осигури периодично извозване от лицензирана фирма и предаване в канализационна система за последващо третиране.

9. Обобщено заключение.

ПУП-ПРЗ за урегулиране на част от ПИ с идентификатор 37280.2121.146, по КККР на с. Клисура за образуване на четири нови УПИ: УПИ I-146 „за ЖС“, УПИ II-146 „за ЖС“ , УПИ III-146 „за ЖС“ и УПИ IV-146 „за ЖС“ в нов кв. 27Б и ИПУР – промяна на профил на улица от о.т.226-о.т.227 и откриване на нова задънена улица от о.т.1226-о.т.1227, м. „с. Клисура – м. Витковица“, район „Банкя“, Столична община, са **допустими** спрямо ПУРБ и ПУРН в Дунавски район за периода 2022-2027 г., и спрямо Закона за водите и подзаконовите нормативни актове по неговото прилагане.

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

Всички инвестиционни предложения, произтичащи от разглежданият ПУП-ПРЗ и ИПУР, вкл. дейностите по водоснабдяване на обекта, подлежат на самостоятелна процедура по реда на глава шеста от Закон за опазване на околната среда.

С уважение,

13.11.2026 г.

X Румелия Петрова

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