РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Министерство на околната среда и водите
Басейнова дирекция „Дунавски район“

5.11.2026 г.

X ПУ-01-898-1/05.11.2026
Рег. №

Подписано от: BASEYNOVA DIREKTSIYA DUNAVSKI RAYON

ДО
ИНЖ. ИРЕНА ПЕТКОВА
ДИРЕКТОР НА РИОСВ – СОФИЯ

На Ваш изх. № 20525-12898/24.09.2026 г.

Относно: Инвестиционно предложение (ИП) за *„Изграждане на вилна сграда и собствен водоизточник – сондаж с дълбочина до 10 м“, в поземлен имот с идентификатор 61248.54.39, м. „Стубело“, с. Равно поле, община Елин Пелин*

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПЕТКОВА,

В Басейнова дирекция „Дунавски район“ (БДДР) е постъпило Ваше писмо с искане за изготвяне на становище за горепосоченото ИП 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

Възложители на ИП са г-жа Аннабела-Весела Еллис и г-н Луи Гурме.

ИП предвижда изграждане на вилна сграда в поземлен имот (ПИ) с идентификатор 61248.54.39, м. „Стубело“, с. Равно поле, община Елин Пелин, с трайно предназначение на територията – Земеделска, НТП – Нива. За ПИ има изработено мотивирано предложение за разрешаване на ПУП-ПРЗ, с което се цели промяна на земеделската земя за неземеделски нужди. По предварителни данни от ВиК София не съществува техническа възможност за водоснабдяване и отвеждане на отпадъчните води от имота. Поради тази причина за осигуряване на обекта с вода за питейно-битови и противопожарни нужди се предвижда изграждане на сонда с дълбочина до 10 м. За питейни нужди на работниците ще се осигури бутилирана вода. По време на строителството за битовите отпадъчни води е предвидена химическа тоалетна. По време на експлоатацията битово-фекланите отпадъчни води ще се отвеждат към новоизградена водоплътна изгребна яма. Не се предвижда заустване на отпадъчните води в повърхностен воден обект.

2. Източници на информация

Използвани източници на информация при изготвяне на становището:

Уведомление за ИП и приложения към него; 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 БДДР http://www.bd-dunav.bg – в секция „Планове за управление“); 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 кадастър (АГКК).

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

➢ Повърхностни водни тела

В информацията за ИП няма посочени дейности, свързани с водовземане и/или ползване на повърхностни водни обекти. В тази връзка не се очаква натиск и въздействие, респ. влошаване на състоянието на водите или риск от непостигане на поставените цели.

След направена проверка в публично достъпната част на КАИС на АГКК се установи, че разглеждания ПИ с идентификатор 61248.54.39, с. Равно поле не граничи с повърхностни водни обекти.

➢ Подземни водни тела (ПВТ)

ПИ с идентификатор 61248.54.39, с. Равно поле, попада в обхвата на разпространение на 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: Fe и Mn) и добро количество състояние. В ПУРБ 2022-2027г за ПВТ е обосновано изключение от постигане на добро състояние по отношение на показателите с отклонение от СК на основание чл. 156в от Закона за водите, удължаване на срока за постигане на целите до 2027 г. Поставените целите за ПВТ до 2027 г. са: *„Предотвратяване на влошаването и запазване на добро количествено състояние. Постигане на СК за Fe, Mn за добро химично състояние. Предотвратяване влошаването и запазване на добро химично състояние по останалите показатели“*.

В информацията за ИП се предвижда изграждане на вилна сграда, като за осигуряване на обекта с вода за питейно-битови и противопожарни нужди се предвижда изграждане на водовземно съоръжение с дълбочина до 10 м и не се очаква емитиране на приоритетни и/или приоритетно опасни вещества. В тази връзка реализацията на ИП 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.

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

Имотът, предмет на ИП попада 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); зони, в които водите са чувствителни към биогенни елементи – нитратно уязвима зона и чувствителна зона. В Програмата от мерки към ПУРБ 2022-2027 г. няма предвидени мерки и специфични изисквания за зоните за защита на водите, относими към конкретното ИП. Реализацията на ИП не се очаква да доведе до негативно въздействие върху горепосочените зони за защита на водите.

➢ 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

Имотът, обект 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** около водовземни съоръжения за питейно-битово водоснабдяване, без определена СОЗ по реда на същата наредба.

В ПУРБ 2022-2027 г. няма предвидени забрани и ограничения, касаещи реализирането на ИП.

Заключение по ПУРБ: Реализирането на ИП е **допустимо** спрямо целите и мерките 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., ИП **попада в район със значителен потенциален риск от наводнения** с код BG1_APSFR_IS_041 и име „р. Искър – гр. София (Софийско поле)“, утвърдени от Министъра на околната среда и водите със Заповед РД-804/10.08.2021

г. Съгласно картите на заплахата и риска от наводнения, имота, предвиден за реализация на ИП попада в обхвата на заливане с период на повторение 100 и 1000 години.

Картите на заплахата и риска от наводнения 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“, в част „Карти на заплахата и риска от наводнения“.

Следва да се има предвид, че резултатите от картите на заплахата и на 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 пространствено планиране, застраховане и др.) следва да се отчитат неопределеностите при изготвянето им, което внася съответната степен на несигурност и ограничение при използването им.

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

Заключение по ПУРН: Реализирането на ИП е допустимо спрямо ПУРН 2022 – 2027 г. и не създава предпоставки за увеличаване на риска от наводнения.

5. Преценка по ЗВ

В ИП се предвижда изграждане на вилна сграда в ПИ с идентификатор 61248.54.39, м. „Стубело“, с. Равно поле, собственост на възложителите. За осигуряване на обекта с вода за питейно-битови и противопожарни нужди се предвижда изграждане на водовземно съоръжение с дълбочина до 10 м.

Физически лица, собственици или ползватели на недвижим имот, който е разположен в границите на населените места и селищните образувания, имат право на безвъзмездно водовземане от подземни води (до 10 куб. м за денонощие) за собствени потребности (чл. 43, ал. 2 от ЗВ). 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 на професия или занаят (допълнителните разпоредби на ЗВ, § 1. ал. (1), т. 71).

Съгласно извършена справка в КАИС, поземленият имот, в който се предвижда реализацията на ИП, е разположен извън регулационните граници на населеното място и селищното образувание. С оглед на това, разпоредбите на чл. 43, ал. 2 от ЗВ не могат да бъдат изпълнени и същите са неприложими за ИП. Предвид неизпълнението на горепосочените условия планираното водовземане в ИП не може да се разглежда като задоволяване на собствени потребности на гражданите.

В ЗВ (допълнителните разпоредби § 1. ал. (1), т. 69) са регламентирани случаите, в които водовземането може да се определи като самостоятелно питейно-битово водоснабдяване - 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. разрешителните се издават на юридически лица и на еднолични търговци (чл. 50, ал. 3, т. 1 от ЗВ).

Възложител на ИП в качеството му на физическо лице не може да бъде титуляр на разрешително, предвид разпоредбите на чл. 50, ал. 3, т. 1 от ЗВ, също така планираното водовземане в ИП чрез изграждане на водовземно съоръжение не отговаря на законовите критерии за самостоятелно питейно-битово водоснабдяване (§ 1, ал. 1, т. 69 от ДР на ЗВ).

Заключение по ЗВ: Предвид гореизложеното, планираното водовземане за питейно-битови и противопожарни нужди чрез изграждане на водовземно съоръжение с дълбочина до 10 метра е **недопустимо**, тъй като не отговаря на законовите изисквания на ЗВ. Реализирането на ИП в частта за изграждане на вилна сграда в поземлен имот с идентификатор 61248.54.39, м. „Стубело“, с. Равно поле е **допустимо** спрямо разпоредбите на ЗВ и подзаконовите нормативни актове.

6. Значително въздействие

В района на ИП, БДДР е издала 10 броя разрешителни за водовземане от подземно водно тяло с код BG1G00000NQ030. Съгласно изискванията на чл. 2б от Наредба №1, като *„район на ИП“* се определя землището на населеното място, в което се предвижда да се реализира ИП, попадащо в ПВТ, от което се предвижда водовземане.

Реализацията на дейностите по изграждане на вилна сграда не се очаква да доведе до допълнителен натиск, който би могъл да причини потенциално кумулативно въздействие върху подземните водни тела, зоните за защита на водите и водните екосистеми, респ. до влошаване на тяхното състояние и засягане на екологичните цели и възможност за увеличаване на риска от наводнения.

Планираното в ИП изграждане на водовземно съоръжение и водовземането чрез него са в несъответствие със законовите изисквания, предвид по-горе описаното в т. 5. В тази връзка не е извършена преценка за значително въздействие на планираното водовземане чрез изграждане на водовземно съоръжение.

7. Чл. 93, ал. 9, т. 3 от ЗООС

Въз основа на горе посоченото за ИП, разпоредбите на чл. 93, ал. 9, т. 3 от ЗООС са неприложими.

8. Условия и мерки

В ПУРБ 2022–2027 г. са предвидени следните мерки и действия към тях, които трябва да се вземат предвид при реализацията и експлоатацията на настоящото ИП, в т.ч.: мярка с действие **DP_14_2** *Депониране на битови отпадъци в съответствие с изискванията за третиране на отпадъци.*

Съгласно ЗВ не са изпълнени условията, при които може да се осъществи водовземане чрез изграждане на водовземно съоръжение, а именно:

- За собствени потребности на гражданите - ПИ е разположен извън регулационните граници на населеното място и селищното образуване.

- За издаване на разрешително по ЗВ - Възложителя на ИП не е юридическо лице или едноличен търговец и не се планира изграждане на обществен или стопански обект.

Капацитетът на водоплътната изгребна яма следва да е съобразен с количеството отпадъчни води, които ще се формират от живущите в сградата. За водите от ямата е необходимо да се осигури периодично извозване от лицензирана фирма и предаване в канализационна система за последващо третиране.

9. Обобщено заключение

Разпоредбите на чл. 93, ал. 9, т. 3 от ЗООС са неприложими за ИП.

Реализацията на ИП *„Изграждане на вилна сграда и собствен водоизточник – сондаж с дълбочина до 10 м“, в поземлен имот с идентификатор 61248.54.39, м. „Стубело“, с. Равно поле, община Елин Пелин* е:

- **допустима** в частта си за изграждане на вилна сграда спрямо ПУРБ и ПУРН в Дунавски район за периода 2022–2027 г. и спрямо разпоредбите на ЗВ и подзаконовите нормативни актове към него;

- **недопустима** по отношение на планираната дейност по изграждане на водовземно съоръжение с дълбочина до 10 м и водовземане чрез него, предвид законовите изисквания на чл. 43, ал. 2, чл. 50, ал. 3, т. 1 от ЗВ и § 1, ал. 1, т. 69 от ДР на ЗВ.

С уважение,

4.11.2026 г.

X Румелия Петрова

Директор на
Басейнова дирекция "Дунавски район"
Signed by: RUMELIYA MARKOVA PETROVA