РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Басейнова дирекция „Дунавски район“

2.11.2026 г.

X ПУ-01-943-1/02.11.2026

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 №15304-13383/06.10.2026 г.

Относно: *Инвестиционно предложение (ИП) за „Изграждане на логистични база в поземлен имот (ПИ) с идентификатор 38978.37.42, 38978.37.33 и 38978.37.54 и изграждане на транспортен достъп до имотите през ПИ с идентификатори 38978.37.3, 38978.37.2, 38978.42.1 и 38978.35.1, гр. Костинброд, община Костинброд“.*

УВАЖАЕМА Г-ЖО ПЕТКОВА,

В Басейнова дирекция „Дунавски район“ (БДДР) е получено Ваше писмо с изх. №15304-13383/06.10.2026 г. и наш вх. №ПУ-01-943/07.10.2026 г., с искане за становище по чл. 4а от *Наредбата за условията и реда за извършване на оценка на въздействието върху околната среда*, за горепосоченото ИП.

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

1. Идентификация.

Възложител на ИП е „АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД.

ИП има за цел изграждане на логистични центрове в ПИ 38978.37.42, 38978.37.33 и 38978.37.54 и изграждане на път с трайна настилка за достъп до тях през ПИ 38978.37.3, 38978.37.2, 38978.42.1 и 38978.35.1 по КККР на гр. Костинброд, община Костинброд. Във всеки един от имотите ще се изградят по две логистични бази, състоящи се от складове за временно съхранение на стоки, като не се предвижда съхранение на препарати за растителна защита, опасни химикали и други опасни химически вещества. Във всеки склад ще се обособи офис със санитарен възел и съблекалня.

Имотите ще се водоснабдят посредством три сондажа с дълбочина 7 метра, по един във всеки имот.

Отпадъчните води от обектите ще се отвеждат във шест водоплътни изгребни ями, по една за всяка логистична база.

2. Източници на информация относими към разглежданият ИП.

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

- предоставена от възложителя информация: Уведомление съгласно Приложение №5 към чл. 4, ал. 1 от *Наредбата за условията и реда за извършване на оценка на въздействието върху околната среда*;

- 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);

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

3.1. Повърхностни водни тела - При извършена справка в Едромащабната топографска карта (ЕТК) на КАИС, се установи, че ИП не граничи с повърхностен воден обект, като най-близко разположеният такъв е река Черна бара (приток от водосбора на река Блато), намиращ се на около 450 южно от имотите обект на ИП.

ИП не предвижда дейности свързани с водовземане от повърхностни води или ползване на повърхностен воден обект, както и не предвижда дейности които могат да окажат негативно потенциално въздействие върху повърхностни водни обекти, респективно върху повърхностни водни тела.

3.2. Подземни водни тела (ПВТ) – ПИ с идентификатор 38978.37.42, 38978.37.33 и 38978.37.54 по КККР на гр. Костинброд, попадат в района на разпространение на подземно водно тяло „Порови води в Неоген-Кватернера - Софийска долина“ с код BG1G00000NQ030. Водното тяло е оценено в лошо химично състояние по показатели с оклонение: Fe, Mn, и добро количествено състояние. Поставените екологични цели до 2027 г. са: 1. Предотвратяване на влошаването и запазване на добро количествено състояние; 2. Постигане на СК за Fe, Mn за добро химично състояние; 3. Предотвратяване влошаването и запазване на добро химично състояние по останалите показатели.

В информацията за ИП е посочено, че водоснабдяването на имотите ще се осъществи посредством изграждане на 3 бр. сондажни кладенци с дълбочина 7 метра. Не се очаква предвиденото водовземане 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 - Имотите обект на разглежданото ИП попадат в зона за защита на питейните води от подземни водни тела с код BG1DGW00000NQ030 (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.

ИП не предвижда дейности, които могат да окажат негативно въздействие върху горепосочените зони за защита на водите и респективно не попада под забранени или ограничени съгласно ПУРБ, целящи опазването на съответните зони.

3.4. 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 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);

– попада в буферна зона с радиус 1000 метра, около съоръжение за питейно водоснабдяване от подземни води, без определени СОЗ: „ШК Костинброд ритейл, Костинброд“. Шахтовият кладенец водовзема от ПВТ с код BG1G00000NQ030 и за него има издадено разрешително №11511614/21.05.2025 г. със срок на действие до 21.05.2031 г. и титуляр „Костинброд ритейл“ ЕООД. Приблизителното разстояние между имотите обект на ИП и съществуващото водовземно съоръжение е около 740 метра.

За опазване на питейните води от водовземни съоръжения без определена СОЗ е необходимо спазване на забраните и ограниченията съгласно Приложение №1 към Национален каталог от мерки към ПУРБ. Съгласно Приложение №1 в буферните зона около съоръжения без определена СОЗ, водовземащи от подземни водни тела се забранява: Водовземане, което създава риск за количеството и качеството на питейните води.

Предвид отстоянието от около 740 м на имотите обект на ИП от водовземно съоръжение „ШК Костинброд ритейл, Костинброд“, разполагаемият ресурс на ПВТ в землището на населеното място, отчетеното количествено състояние на ПВТ в мониторингов пункт с код BG1G00000NQMP149, и данни за структурата на подземният поток (изследвана при определянето на вече учредени СОЗ в района на ИП), към настоящият момент предвиденото в ИП водовземане не попада под горепосочената забрана от Приложение №1.

В ПУРБ 2022-2027 г. в Дунавски район, няма конкретни забрани и ограничения, касаещи предвидени в ИП дейности. С цел опазване на повърхностните и подземните води, както и зоните за защита на водите, при реализация на ИП следва да се спазват приложимите специфични мерки с превантивен характер от ПУРБ 2022-2027 г., които са представени в т. 8 от настоящото становище.

Заключение по ПУРБ: ИП за *„Изграждане на логистични база в ПИ с идентификатор 38978.37.42, 38978.37.33 и 38978.37.54 и изграждане на транспортен достъп до имотите през ПИ с идентификатори 38978.37.3, 38978.37.2, 38978.42.1 и 38978.35.1, гр. Костинброд, община Костинброд“,* включващо изграждане на три сондажни кладенци за добив на подземни води с дълбочина 7 метра, е **допустимо** спрямо ПУРБ 2022–2027 г. в Дунавски район.

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

Съгласно представената информация, имотите обект на ИП 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 реализацията на ИП.

Заключение по ПУРН: ИП за *„Изграждане на логистични база в ПИ с идентификатор 38978.37.42, 38978.37.33 и 38978.37.54 и изграждане на транспортен достъп до имотите през ПИ с идентификатори 38978.37.3, 38978.37.2, 38978.42.1 и 38978.35.1, гр. Костинброд, община Костинброд“,* е **допустимо** спрямо ПУРН 2022 – 2027 г. в Дунавски район.

5. Преценка по ЗВ.

В ЗВ и наредбите към него, няма конкретни забрани и ограничения относими към предвидената с ИП дейности. Приложимите условия които следва да се спазват при реализацията на ИП в т. ч. предвиденото изграждане на водовземни съоръжения за добив на подземни води и водовземането чрез тях, са посочени в т. 8 на настоящето становище.

Заключение по ЗВ: ИП за *„Изграждане на логистични база в ПИ с идентификатор 38978.37.42, 38978.37.33 и 38978.37.54 и изграждане на транспортен достъп до имотите през ПИ с идентификатори 38978.37.3, 38978.37.2, 38978.42.1 и 38978.35.1, гр. Костинброд, община Костинброд“*, е **допустимо** спрямо ЗВ и подзаконовите нормативни актове по неговото прилагане.

6. Значително въздействие.

В района на ИП има издадени 6 бр. действащи разрешителни за водовземане от ПВТ „Порови води в Неоген-Кватернера - Софийска долина“ 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.

Справка за ПВТ с код BG1G00000NQ030 в регистъра на свободните водни количества на подземните водни тела, към 01.10. 2026 г. установи следното: разполагаеми ресурси - 1135 л/сек; разполагаеми ресурси на ПВТ в землището на населеното място - 43,44 л/сек; общото разрешено водовземане от ПВТ по издадени разрешителни - 430 л/сек; за кладенци за задоволяване на собствени потребности на гражданите - 234 л/сек; свободни водни количества - 471 л/сек; изчисленият експлоатационен индекс е 58%.

Предвид горепосочената информация за ресурса и свободните водни количества на ПВТ, както и предполагаемият добив на малки количества вода (предвид, че ще се водоснабдяват складови бази, където няма да се извършва производствена дейност и съответно не се изисква голям брой обслужващ персонал), не се очаква планираното водовземане да окаже значително въздействие върху количественото състояние на ПВТ с код BG1G00000NQ030.

Следва да се има предвид, че експлоатационния индекс е променлива във времето величина (преизчислявана ежемесечно), и до достигане на ИП до процедура по издаване на разрешително за водовземане от подземни води чрез нови водовземни съоръжения по реда на глава IV, „Разрешителен режим“ от ЗВ и свързаните подзаконови нормативни актове, експлоатационния индекс е възможно да претърпи промени в стойността си.

7. Чл. 93, ал. 9, т. 3 от ЗООС.

Предвидените дейност по водовземане от подземни води не е свързано с черпене на води от подземно водно тяло с експлоатационен индекс над 60 % (съгласно чл. 156е). Предвид гореизложеното разпоредбите на чл. 93, ал. 9, т. 3 от ЗООС са неприложими за ИП за *„Изграждане на логистични база в поземлен имот (ПИ) с идентификатор 38978.37.42, 38978.37.33 и 38978.37.54 и изграждане на транспортен достъп до имотите през ПИ с идентификатори 38978.37.3, 38978.37.2, 38978.42.1 и 38978.35.1, гр. Костинброд, община Костинброд“.*

8. Условия и мерки относими за ИП.

С цел опазване на количественото състояние на подземните води и предвид изискванията на чл. 2, ал. 7, т. 12 и чл. 43, ал. 1, т. 5 от *Наредба №1/10.10.2007 г. за проучване, ползване и опазване на подземните води* (Наредба №1), за организирано използване на подземните води и разкриването им с минимален брой съоръжения за водовземане, при наличие на техническа възможност е желателно преди реализацията на ИП, да се разгледа алтернатива за водоснабдяване на обектите чрез общо водовземно съоръжение.

Изграждането на нови водовземни съоръжения (сондажни кладенци) и водовземането от подземни води чрез тях за захранване с вода на обекти извършващи стопанска дейност, 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 при съблюдаване на Наредба №1 в т. ч. при не нарушаване на обществени интереси (чл. 49 от ЗВ). В процедурата по издаване на разрешително (чл. 62, ал. 1 от ЗВ) се извършва преценка на искането, включително за наличието на други възможности за задоволяване на искането за водовземане и/или ползване и се представят специални изследвания, съгласно изискванията на Наредба №1. Когато в близост са разположени съществуващи съоръжения за подземни води, тези изследвания включват и наблюдение на водните нива (чл. 100, ал. 3 на Наредбата).

В случай, че добитата вода се използва за питейно-битово водоснабдяване, с цел нейното 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. за условията и реда за проучване, проектиране,*

утвърждаване и експлоатация на санитарно-охранителните зони около водоизточниците и съоръженията за питейно-битово водоснабдяванеи около водоизточниците на минерални води, използвани за лечебни, профилактични, питейни и хигиенни нужди (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 имота предмет на ИП 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 складови сграда и изгребна яма.

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

С цел опазване на подземните води от замърсяване, при реализиране на ИП следва да се спазват разпоредбите на чл. 46, ал. 2 и чл. 118а, ал. 1 от ЗВ.

При реализацията и експлоатацията на ИП следва да се спазват и приложимите мерки планирани от Програмата от мерки (ПоМ) към ПУРБ, в т. ч.: EW_3 с действие EW_3_1 - Монтиране/изграждане на устройства за измерване на ползваните водни количества; CA_2 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; DP_14 с действие DP_14_2 - Депониране на битови отпадъци в съответствие с изискванията за третиране на отпадъци.

9. Обобщено заключение.

ИП за *„Изграждане на логистични база в ПИ с идентификатор 38978.37.42, 38978.37.33 и 38978.37.54 и изграждане на транспортен достъп до имотите през ПИ с идентификатори 38978.37.3, 38978.37.2, 38978.42.1 и 38978.35.1, гр. Костинброд, община Костинброд“*, включващо изграждане на три сондажни кладенци за добив на подземни води с дълбочина 7 метра, е **допустимо** 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 в т. ч. прилагане на разрешителен режим съгласно Глава четвърта и Глава осма от ЗВ.

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

С уважение,

2.11.2026 г.

X Румелия Петрова

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