РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Басейнова дирекция „Дунавски район“

4.11.2026 г.

X ПУ-01-989-1/04.11.2026

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 №10998-13930/19.10.2026 г.

Относно: Подробен устройствен план – План за застрояване (ПУП-ПЗ) за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.4184.17 от КККР в кв. 85б, м. „Козарници“, м. „в,.з. Горна баня-Брусо-Козарници“, район „Овча купел“, Столична община.

УВАЖАЕМА Г-ЖО ПЕТКОВА,

В Басейнова дирекция „Дунавски район“ (БДДР) е получено Ваше писмо с изх. №10998-13930/19.10.2026 г. и наш вх. №ПУ-01-989/19.10.2026 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 горепосоченият ПУП-ПЗ.

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

1. Идентификация.

Възложител на ПУП-ПЗ е г-н Роман Кендеров.

Разглежданият ПУП-ПЗ е разработен съгласно заповед №САГ25-РА53-685/10.11.2025 г. на кмета на Столична община и е с обхват ПИ с идентификатор 68134.4184.17 по КККР на гр. София, Столична община. Цел на проекта е обособяване на имота във „Жилищна зона с малкоетажно застрояване в природна среда (ЖС1)“ с устройствени показатели: максумална плътност на застрояване 20%; Кинт. 0,6; минимална озеленена площ 70%, в съответствие с общият устройствен план на гр. София.

С плана за застрояване се предвижда свободно като начин и ниско като характер застрояване на два броя жилищни сгради с максимална кота корниз 7 метра.

Водоснабдяването на къщите с вода ще се осъществи от сондаж с дълбочина 9 метра.

Формираните отпадъчни води ще се отвеждат в две изгребни ями.

Настоящото становище се отнася единствено за ПУП-ПЗ за ПИ 68134.4184.17 от КККР на гр. София и всички произтичащи от него 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-ПЗ.

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

- предоставена от възложителя информация: Уведомление съгласно Приложение №3 към чл. 8, ал. 1 от *Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми*;
- 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;
- 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 най-близко разположеният повърхностен воден обект: река без име (десен приток на Суходолска река), отстои на около 130 северозападно от ПИ 68134.4184.17, гр. София.

Съгласно информацията в т. 1 на настоящето становище ПУП-ПЗ не е свързан с водовземане и/или ползване на повърхностен воден обект, както и не предвижда дейности които могат да окажат негативно потенциално въздействие върху повърхностните водни тела.

3.2. Подземни водни тела (ПВТ) – ПИ с идентификатор 68134.4184.17 по КККР на гр. София, попада в района на разпространение на подземно водно тяло „Пукнатинни води в района на р.Ерма и р.Искър“ с код BG1G00000K2038. Водното тяло е оценено в добро химично и количествено състояние. Поставените екологични цели до 2027 г. са: Предотвратяване на влошаването и запазване на добро химично и количествено състояние.

Предвиденото в ПУП-ПЗ обособяване жилищна зона „ЖС1“ със съответните устройствени показатели не е свързано с водовземане и/или ползване на ПВТ, както и не предвижда дейности които могат да окажат негативно потенциално въздействие върху ПВТ.

3.3. Зони за защита на водите, съгласно чл. 119а, ал. 1 от ЗВ - ПИ 68134.4184.17 обект на разглежданият ПУП-ПЗ попада в зона за защита на питейните води от подземни водни тела с код BG1DGW00000K2038 (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-ПЗ не предвижда дейности, които могат да са окажат потенциално въздействие върху горепосочените зони за защита на водите.

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 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);

– 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-ПЗ обособяване жилищна зона „ЖС1“ със съответните устройствени показатели.

Заключение по ПУРБ: ПУП-ПЗ за ПИ с идентификатор 68134.4184.17 от КККР в кв. 85б, м. „Козарници“, м. „в,.з. Горна баня-Брусо-Козарници“, район „Овча купел“, Столична община, е допустим 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, 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. 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-ПЗ.

Заключение по ПУРН: ПУП-ПЗ за ПИ с идентификатор 68134.4184.17 от КККР в кв. 85б, м. „Козарници“, м. „в,.з. Горна баня-Брусо-Козарници“, район „Овча купел“, Столична община, е **допустимо** 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-ПЗ обособяване на ПИ 68134.4184.17 в зона „ЖС1“, и определяне на параметри на застрояването. Приложимите условия които следва да се спазват при реализацията на произлизащите от плана дейности в т. ч. предвиденото изграждане на водовземно съоръжение (сондаж) за добив на подземни води и водовземането чрез него, са посочени в т. 8 на настоящето становище.

Заключение по ЗВ: ПУП-ПЗ за ПИ с идентификатор 68134.4184.17 от КККР в кв. 85б, м. „Козарници“, м. „в,.з. Горна баня-Брусо-Козарници“, район „Овча купел“, Столична община, е **допустим** спрямо ЗВ и подзаконовите нормативни актове по неговото прилагане.

5. Значително въздействие.

ПУП-ПЗ за обособяване на жилищна зона „ЖС1“ със съответните устройствени показатели в ПИ 68134.4184.17 по КККР на гр. София, не е свързан 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-ПЗ за ПИ с идентификатор 68134.4184.17 от КККР в кв. 85б, м. „Козарници“, м. „в,.з. Горна баня-Брусо-Козарници“, район „Овча купел“, Столична община, 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-ПЗ.

В ПУРБ, ПУРН, ЗВ и подзаконовите нормативни актове по неговото прилагане, няма условия и мерки относими за ПУП-ПЗ. Предвид, че съгласно представената информация за водоснабдяването на обекта ще се изгради водоизточник за добив на подземни води (сондаж), при разработване на инвестиционни предложения, произлизащите от ПУП-ПЗ 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.

Следва да се има предвид, че 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, исканото 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.

Изграждането на водовземно съоръжение за самостоятелно питейно-битово водоснабдяване, и водовземането чрез него 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 изискванията на *Наредба №1/10.10.2007 г. за проучване, ползване и опазване на подземните води* (Наредба №1), 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).

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, като 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 изградения и регистриран водоизточник за задоволяване на собствените потребности на физическото лице е в правомощията на главния архитект на общината.

Относно предвиденото отвеждането на отпадъчните води в две изгребни ями, следва да се има предвид, че ямите 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 им, следва да бъде съобразено с местоположението на водовземното съоръжение от което ще се водоснабдява обекта. Също така, капацитетът им следва да е съобразен с количеството отпадъчни води, които ще се формират от обитателите на сградите. За отпадъчните води от ямата следва да се осигури периодично извозване от лицензирана фирма и предаване в канализационна система за последващо третиране.

9. Обобщено заключение.

ПУП-ПЗ за ПИ с идентификатор 68134.4184.17 от КККР в кв. 85б, м. „Козарници“, м. „в,.з. Горна баня-Брусо-Козарници“, район „Овча купел“, Столична община, е **допустима** 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-ПЗ.

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

С уважение,

4.11.2026 г.

X Румелия Петрова

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