



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

25.9.2026 г.

X П-01-213-5/25.09.2026

Деловодител
Signed by: MALINA TODOROVA

Ниво на класификация:
1 [TLP-GREEN]

ДО
Г-ЖА СНЕЖИНА КРЪСТЕВА-ЯКИМОВА
ДИРЕКТОР НА РИОСВ БЛАГОЕВГРАД
гр. Благоевград 2700,
ул. „Свобода“ № 1

Относно: Уведомление за „Проект на Подробен устройствен план (ПУП) - План за застрояване (ПЗ) с отреждане за „Жилищно строителство“ в обхвата на поземлен имот с идентификатор 27293.1.144 в местността Делниците по одобрените кадастрална карта и кадастралните регистри на с. Елешница, община Разлог, област Благоевград“, с възложител С. Фарфаров

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО КРЪСТЕВА-ЯКИМОВА,

След преглед на представената информация във връзка с изискванията на чл. 12, ал. 6 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 (Наредба за ОС) и чл.155, ал.1, т.23 от Закона за водите (ЗВ), относно гореописаното инвестиционно предложение, БДЗБР изразява следното становище:

1. Характеристика и цел на Проект на Подробен устройствен план (ПУП) - План за застрояване, съгласно представената информация.

Представен за разглеждане е проект на Подробен устройствен план – План за застрояване (ПУП-ПЗ) с отреждане за „Жилищно строителство“ в обхвата на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 27293.1.144, местност „Делниците“, по одобрените кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР) на с. Елешница, община Разлог, област Благоевград. Имотът е с площ от 4 653 кв. м. Предвижда се изграждането на 8 (осем) едноетажни жилищни сгради със застроена площ от около 170 кв. м всяка и капацитет до 6 посетители на сграда.

Съгласно писмо изх. № ТО-05-100/31.03.2026 г. на „Водоснабдяване и канализация“ ЕООД – Благоевград, не се предвижда присъединяване на обекта към обществените ВиК мрежи. Според приложената ВиК схема водоснабдяването на имота ще се осъществи от собствен водоизточник – сондажен кладенец с дълбочина 6 м., а за питейни нужди ще се осигурява бутилирана минерална вода. За противопожарни цели се предвижда монтирането

на противопожарен резервоар в границите на имота. Водните количества от сондажа ще се използват единствено за битови нужди в обем до 0,115 л/сек (до 10 куб. м/денонощие). Географските координати на водовземното съоръжение са: N 41°52'09.1" и E 23°35'45.1". Поради липса на улична канализация в района, битовите отпадъчни води ще се отвеждат в локално пречиствателно съоръжение (ЛПСОВ), разположено на координати X = 4 638 898 и Y = 341 883, което обслужва целия имот. Пречистените води ще се събират в полиетиленов резервоар и ще се оползотворяват за поливане в рамките на имота. През останалата част от годината ще се насочват и събират в дренажни блокчета. Очаквани количества отпадъчна вода – до 2 л/сек. ЛПСОВ е проектирана с капацитет до 38 еквивалент жители (ЕЖ) и общ обем от 17 000 литра, от които 8 500 литра съставляват буферния резервоар. Пречиствателният цикъл е автоматизиран и протича в пет последователни фази: пулсово зареждане чрез еърлифт от буфера (10–20 мин.), интензивна аерация и био-стъпало с активна утайка (200–250 мин.), гравитационна седиментация в пълно спокойствие (90 мин.), отвеждане на бистрата вода (20 мин.) и рециркулация на излишната утайка (1–2 мин.).

Следва да се има предвид, че терминът водовземане за битови нужди е некоректен. Съгласно Допълнителните разпоредби към „Тарифата за таксите за водовземане, ползване на воден обект и за замърсяване“, параграф 1, е пояснено, че: "питейно-битово водоснабдяване" – е когато отнетата вода се използва за пиене, приготвяне на храна и други битови цели или за производство на хранителни, лекарствени или козметични продукти или вещества, предназначени за консумация от човека, в случай че качеството на водата може да окаже влияние върху качеството на крайните продукти.

2. Оценка на допустимостта на проекта спрямо целите за опазване на околната среда и мерките определени в Плана за управление на речните басейни на Западнобеломорски район (ПУРБ на ЗБР (2022–2027)).

2.1. Засегнати подземни водни тела, състояние, определени екологични цели, последна налична годишна оценка и данните за влошаване или подобряване:

Планираното водовземане от тръбния кладенец ще оказва натиск върху подземно водно тяло „Порово-пукнатинни води в Гоцеделчевски палеогенски водоносен хоризонт“ (код BG4G00001Pg018). Съгласно ПУРБ на ЗБР (2022–2027 г.), приет с РМС № 919 от 31.12.2024 г., водното тяло е оценено в добро количествено и химично състояние, като основната цел е неговото запазване и недопускане на влошаване. Въпреки че дебелината на пласта достига до 500 м съгласно допълнителното характеризирание, заложената плитка дълбочина на съоръжението (6 м) създава вероятност да не бъде достигнат търсеният водообилан хоризонт.“

2.1.1. Информация, която следва да се вземе предвид за подземно водно тяло „Порово-пукнатинни води в Гоцеделчевски палеогенски водоносен хоризонт“ с код BG4G00001Pg018, което ще бъде засегнато от водовземането:

- разполагаемите ресурси - 194,00 л/сек;
- общо разрешено водовземане от него по издадени разрешителни – 5,064 л/сек;
- водовземане от кладенци за задоволяване на собствени потребности – 0,1953 л/сек;
- свободните водни количества – 188,936 л/сек;
- експлоатационен индекс за подземното водно тяло – 2,610 %;

2.1.2. Площ на землището на с. Елешница, попадаща в подземно водно тяло „Порово-пукнатинни води в Гоцеделчевски палеогенски водоносен хоризонт“ – 37,083756 кв. км;

- модул на оттока – 0,62 л/сек. км²;
- разполагаем ресурс на подземното водно тяло в землището на с. Елешница – 23,014 л/сек;

2.1.3. Общо съществуващо и бъдещо водовземане от подземното водно тяло „Порово-пукнатинни води в Гоцеделчевски палеогенски водоносен хоризонт“ с код BG4G00001Pg018 в землището на с. Елешница – 0,00 л/сек.

2.1.4. Данни за установените към момента и очакваните в резултат от реализиране на план на ПУП-ПЗ, замърсяващи вещества и/или показатели на замърсяване: подземно водно тяло „Порово-пукнатинни води в Гоцеделчевски палеогенски водоносен хоризонт“ с код BG4G00001Pg018 е оценено в добро химично състояние. Не са установени превишения на СКОС (стандарт за качество за околната среда) и ПЗ (праг на замърсяване) за нито едно от замърсяващите вещества. В резултат от реализиране на проекта не се очакват замърсявания и превишения на СКОС и ПЗ за нито едно от замърсяващите вещества.

2.1.5. Критерии за добро количествено и химично състояние на подземното водно тяло, които може да бъдат засегнати, включително: надвишаване на разполагаемите ресурси, създаване на интрузия на солени или замърсени води, влошаване на състоянието на повърхностни водни тела и сухоземни екосистеми, понижаване на водното ниво в пунктове за мониторинг, по които се определят естествените ресурси и посоката на потока на подземните води и/или в съоръжения за питейно водоснабдяване: в резултат от реализиране на проекта не се очаква да бъдат засегнати критериите за добро количествено и добро химично състояние на подземно водно тяло „Порово-пукнатинни води в Гоцеделчевски палеогенски водоносен хоризонт“ с код BG4G00001Pg018.

2.1.6. Информация за опасността от пряко или непряко отвеждане на замърсители в подземните води: в резултат от реализиране на проекта не съществува опасност от пряко или непряко отвеждане на замърсители в подземно водно тяло „Порово-пукнатинни води в Гоцеделчевски палеогенски водоносен хоризонт“ с код BG4G00001Pg018.

2.2. Засегнати повърхностни водни тела, състояние, определени екологични цели, последна налична годишна оценка и данните за влошаване или подобряване – неприложимо:

2.3. Зони за защита на водите по чл. 119а от ЗВ:

проекта попада в границите на зони за защита на водите по смисъла на чл. 119а, ал. 1, т. 1 ЗВ – зони за защита на водите, предназначени за питейно-битово водоснабдяване на подземно водно тяло „Порово-пукнатинни води в Гоцеделчевски палеогенски водоносен хоризонт“, с код BG4DGW00001PG018.

2.4. Санитарно-охранителни зони около водоземните съоръжения за питейно-битово водоснабдяване и около водоземните съоръжения за минерални води по чл. 119, ал. 4 от ЗВ:

ПИ с идентификатор 27293.1.144, местност „Делниците“ към настоящия момент не попада в санитарно-охранителни зони около водоземни съоръжения за питейно-битово водоснабдяване и/или около водоземни съоръжения за минерални води по смисъла на чл. 119, ал. 4 от ЗВ.

2.4. Приложими мерки, ограничения и забрани по ПУРБ ЗБР за БУ (2022-2027) - и програмата от мерки:

В приложение 7.2.2. (Програма от мерки за повърхностни и подземни води в ЗБР) от Раздел 7 – „Кратък преглед на програмата от мерки за постигане на целите за опазване на околната среда“ са разписани мерки, основни и допълващи, с които се цели поддържане и постигане на добро състояние на водните тела, чрез изпълнение на конкретни действия. Дейностите, предмет на проекта, не противоречат на предвидените мерки.

** По-подробна информация за всички мерки и действия към тях за поддържане на доброто състояние на водните тела, е налична в Приложение 7.2.2. „Програма от мерки за повърхностни и подземни водни тела“ от Раздел 7 на ПУРБ на ЗБР (2022-2027), публикувана на сайта на БД ЗБР.*

Заклучение: Реализирането на инвестиционното предложение е допустимо спрямо целите и мерките за постигане на доброто състояние на водите, заложи в ПУРБ на ЗБР (2022-2027).

3. Оценка на допустимостта на проекта спрямо План за управление на риска от наводнения на (ПУРН на ЗБР 2022–2027):

Дейностите, предмет на проекта, не попадат в границите на заливане при наводнения с вероятност за повторно настъпване 20 г. (5%), 100 г. (1%) и 1000 г. (0,1%) вълна, на определените райони със значителен потенциален риск от наводнения по чл. 5 от Директивата за наводненията, утвърдени със Заповед № РД-802/10.08.2021г. на Министъра на околната среда и водите, съгласно чл. 146г, ал. 2 от ЗВ.

В ПУРН на ЗБР (2022–2027) (Приложение Ж. Национална програма от мерки) е разработена програма от мерки, насочена към намаляване на риска от наводнения, като част от мерките са планирани за конкретни РЗПРН, а други са общи за района на басейново управление (РБУ), т.е. могат да бъдат прилагани и на места извън РЗПРН. Няма предвидени забрани и ограничения, касаещи реализирането на предвидените дейности.

Заклучение: Реализирането на инвестиционното предложение е допустимо спрямо ПУРН на ЗБР (2022-2027).

4. Забрани и ограничения, предвидени в Закона за водите, по отношение на този вид инвестиционни предложения и/или въздействия, в резултат от реализирането им.

4.1. Водовземането от подземни води с цел питейно-битово водоснабдяване подлежи на разрешителен режим, съгласно изискванията на Глава четвърта от ЗВ, при спазване изискванията, определени в Наредба № 1 за проучване, ползване и опазване на подземните води (Наредба № 1), в т. ч. условията на чл. 43, чл. 50 и чл. 52 от същата Наредба № 1. В случая следва да се вземат предвид и разпоредбите на чл.50, ал.3 от ЗВ, според които разрешително за водовземане и/или ползване на воден обект се издава на юридически лица, на еднолични търговци и регистрирани земеделски производители.

4.2. Следва да се има предвид, че ПИ с идентификатор 27293.1.144, местност „Делниците“, по одобрените КККР на с. Елешница, община Разлог, област Благоевград, в който се предвижда изграждане на собствен водоизточник, попада в район, в който са установени замърсявания на повърхностни и подземни води с радионуклиди от гоетехнологичен добив на уран в миналото. В тази връзка е възможно и добиваните подземни води от предвиденото за изграждане водовземно съоръжение да бъдат засегнати от това радиологично замърсяване и да не могат да бъдат използвани за посочените цели.

4.3. С оглед гореописаното и предвид, че водите от предвидения за изграждане собствен водоизточник ще се използват за питейно-битови цели е необходимо да бъдат спазени следните условия:

- да бъде извършен анализ на добиваната вода и резултатите от физико-химичните и микробиологични изследвания да докажат, че тя отговаря на изискванията на Наредба № 9/2011 г. за качество на водата, предназначена за питейно-битови цели;

- необходимо е определяне на СОЗ около водоизточника съгласно 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.

В случай, че не могат да бъдат изпълнени тези две условия, ползването на вода за питейно-битови цели от предвиденото за изграждане водовземно съоръжение се определя като недопустимо.

4.4. Предвид описания начин за отвеждане на отпадъчните води, след пречистването им в ЛПСОВ, същите ще се събират в полиетиленов резервоар и ще се използват за напояване на зелените площи в имота. Извън поливния сезон водите ще се насочват към система от дренажни блокчета. Като алтернативен допустим вариант се определя отвеждането на неоползотворените за напояване води във водоплътното съоръжение (резервоар), изградено по начин, изключващ възможността за просмукване в подземните води. За обслужване на съоръжението е необходимо сключване на договор с лицензиран ВиК оператор.

4.5. В съответствие с разпоредбите на чл. 116 от ЗВ, всички води и водни обекти следва да се опазват от изтощаване, замърсяване и увреждане. При реализиране на дейностите по проекта да се предвидят мерки за недопускане на влошаването на състоянието на подземните и повърхностните води.

5. Информация за съществуващи и разрешени въздействия върху водните тела в района, които трябва да бъдат взети предвид при последваща процедура по глава шеста от ЗООС – съгласно Регистрите на издадените разрешителни от БДЗБР в района на разглежданото инвестиционно предложение няма разрешително за водовземане от подземни води, издадено по реда на ЗВ:

6. Мотивирана оценка на значителното въздействие върху водите и водните екосистеми: Реализирането на дейностите, предмет на инвестиционното предложение, не се очаква да доведе до негативно въздействие върху водите в района и върху заложените цели за достигане и поддържане на тяхното добро състояние, при спазване разпоредбите на ЗВ и нормативната база към него.

7. Заклучение: Предвид гореизложеното, Ви уведомявам, че представения за разглеждане „Проект на Подробен устройствен план (ПУП) - План за застрояване (ПЗ) с отреждане за „Жилищно строителство“ в обхвата на поземлен имот с идентификатор 27293.1.144 в местността Делниците по одобрените кадастрална карта и кадастралните регистри на с. Елешница, община Разлог, област Благоевград“, е допустимо спрямо режимите, определени в утвърдените План за управление на речните басейни на „Западнобеломорски район“ (ПУРБ на ЗБР 2022–2027г.) и План за управление на риска от наводнения на (ПУРН на ЗБР 2022–2027г.), при спазване разпоредбите на ЗВ.

25.9.2026 г.

X

Стоянка Манолева
Директор на БДЗБР
Signed by: STOYANKA MANOLEVA