



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

23.9.2026 г.

X П-01-350-2/23.09.2026

Деловодител

Signed by: MAKEDONKA GRAHOVSKA

Ниво на класификация 0 [TLP:WHITE]

ДО
Г-ЖА СНЕЖИНА КРЪСТЕВА-ЯКИМОВА
ДИРЕКТОР НА РИОСВ БЛАГОЕВГРАД

гр. Благоевград 2700,
ул. „Свобода“ № 1

Относно: *„Изграждане на 14 броя еднофамилни жилищни сгради в поземлен имот с идентификатор 61813.589.3, местност Кукурево по одобрените кадастрална карта и кадастрални регистри на гр. Разлог, община Разлог, област Благоевград“, с възложител „ВЕРДЕ ХОУМ“ ООД*

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО КРЪСТЕВА-ЯКИМОВА,

След преглед на представената от Вас информация за горепосоченото инвестиционно предложение, във връзка с разпоредбите на чл. 4а. ал. 2 от *Наредба за условията и реда за извършване на оценка на въздействие върху околната среда (Наредбата за ОВОС)* и чл. 155, ал. 1, т. 23 от *Закона за водите*, БДЗБР изразява следното становище:

1. Характеристика и цел на инвестиционното предложение, съгласно представената информация:

Предмет на разглеждане е инвестиционно предложение за комплексен проект за инвестиционна инициатива, предоставен по части ПУП-ПЗ-план за изменение на застрояване на УПИ –ПИ 61813.589.3, м. „Кукурево“, землище на гр. Разлог, община Разлог, област Благоевград от „Апартаментен комплекс в „Апартаментен комплекс и жилищно строителство“, попадащ в зона „Ок“ –зона за курортни и рекреационни дейности.

В имота се предвижда да се да се изградят 14 бр. еднофамилни жилищни сгради. Жилищните сгради са два типа – едноетажна и двуетажна сграда, всички без сутерени. Сградите ще са разположение в три приблизително успоредни на границите на имота групи от по няколко броя. Между тях се предвижда обходна комуникационна вътрешна алея, с ширина 3,5 метра, започваща и излизаща по източната граница на комплекса. Къщите тип А са едноетажни, с 3 спални, като се предвиждат 5 бр. На нивото са разположени дневна с камина, трапезария и кухня, три спални с две бани към тях, антре с гардеробно и сервизно помещение, санитарен възел, перално помещение. От дневната има достъп до голяма веранда на терен с

южно изложение и от там към озеленено дворно пространство. Към всяка къща от тип А има обособено покрито място за паркиране.

Къщите от тип Б са двуетажни, с 3 спални. От този тип в комплекса се предвиждат 9 бр. На първо ниво са разположени дневна с камина, трапезария и кухня, антре с обособено място а пералня и бойлер, сервисно помещение с достъп отвън, санитарен възел, стълбище и склад под стълбището. Всяка къща има покрито двойно паркомясто. На второ ниво има три спални, две бани с тоалетни и дрешник и малки балкони с достъп до спалните. От дневната има достъп до голяма веранда на терен с южно изложение и от там към озеленено дворно пространство.

Покривната конструкция ще е дървена, монтирана върху бетонови пояси по контура на стените. Отводняването на покривите ще е външно чрез покривни олуци и водосточни тръби. Балконите също ще се отводняват външно, чрез барбакани. Те са предвидени с ажурни стъклени парапети от закалено стъкло. Имотът ще бъде ограден с ограда.

Възложителят е посочил, че захранването на обекта с вода може да се осъществи от съществуващ уличен водопровод от водопроводната мрежа на гр. Разлог – курортно селищно образувание „Бетоловото-Църнако“, РЕ DN110, изградена в сервитута на прилежащия път, с идентификатор 61813.536.895. За целта ще се изгради водопроводно отклонение до ПИ 61813.589.3 с приблизителна дължина 30 м.

Битовите отпадъчни води от обекта ще се заустват в канализационен клон DN315, който стои на разстояние около 30 м от имота, като за целта ще се изгради нов канализационен клон, с дължина 30 м.

Захранването към електропреносната мрежа ще се осъществи чрез изграждане на нова кабелна линия, с дължина на трасето около 10 м, до съществуващ трафопост – Сграда 61813.589.17.1, гр. Разлог, м. „Бетоловото“.

За удостоверяване на възможността за присъединяване към ВиК мрежите на населеното място е представено становище с изх. № ТО-02-635(1)/21.07.2026г. на „Водоснабдяване и канализация“ ЕООД – Благоевград, съдържащи изходни данни и условия за присъединяване, необходими за проектиране на ВиК отклонения и на сградни ВиК инсталации и/или ВиК мрежи, разположени в имота.

В становището е пояснено, че дружеството не се ангажира да осигури водно количество за технологични нужди за поливане от водопроводната мрежа, както и цялото искано количество вода за противопожарни нужди.

Като условие е посочено да не се заустват дъждовни и дренажни води от имота в канализационната мрежа на курортно образувание „Бетоловото-Църнако“, като е указано да се посочи техническо решение за отвеждане на дъждовни и дренажни води от имота.

2. Оценка на допустимостта на ИП 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 повърхностни и/или подземни водни тела, състояние, определени екологични цели, последна налична годишна оценка и данните за влошаване или подобряване:

2.1.1. Повърхностни водни тела:

Поземлен имот с идентификатор 61813.589.3 попада във водосбора на повърхностно водно тяло р. Бела река от изворите до вливане в р. Изток, с код BG4ME800R087. В ПУРБ на ЗБР (2022–2027) същото е оценено в умерено екологично състояние, по елементи за качество и отклонение от доброто състояние БЕК: Макрозообентос и Основни ХФ показатели: БПК общ азот, общ фосфор и добро химично състояние. Заложената цел за водното тяло е постигане на добро екологично състояние за елементи за качество и показатели с отклонения от доброто

ЕС, запазване и недопускане влошаването на екологичното състояние на останалите качествени елементи и показатели и недопускане на влошаване на доброто химично състояние по всички приоритетни вещества.

2.1.1.1. Състояние по последна годишна оценка:

Съгласно Бюлетин за състоянието на повърхностните и подземните водни тела в Западнобеломорски район за басейново управление през 2025 г., оценката на ЕС и ХС за ВТ се запазва спрямо оценката в ПУРБ 2022-2027г.

2.1.2. Подземни водни тела:

Разглежданото инвестиционно предложение попада в обхвата на подземно водно тяло „Порови води в кватернер - Разлог“, с код BG4G000000Q008. Водното тяло е оценено в добро химично и количествено състояние, общата цел за него е запазване, поддържане и недопускане на влошаване на доброто количествено и химично състояние.

2.1.2.1. Състояние по последна годишна оценка:

Съгласно Бюлетин за състоянието на повърхностните и подземните водни тела в Западнобеломорски район за басейново управление през 2025 г., оценката на химичното състояние за ВТ е „Порови води в кватернер - Разлог“, с код BG4G000000Q008 е влошена спрямо оценката в ПУРБ 2022-2027г., като са установени превишения по нитрати и сулфати и оценката е лошо химично състояние.

2.2. Зони за защита на водите по чл. 119а от Закона за водите

Поземлен имот с идентификатор 61813.589.3 по одобрени кадастрална карта и кадастрални регистри на гр. Разлог попада в границите на зона за защита на водите по смисъла на чл. 119а, от Закона за водите, а именно:

- по чл. 119а, ал.1, т.1 от Закона за водите – зона за защита на водите, предназначени за питейно-битово водоснабдяване за подземно водно тяло „Порови води в кватернер - Разлог“, с код BG4DGW000000Q008;
- по чл. 119а, ал. 1, т. 3, буква „а“ – нитратно-уязвима зона „Югозападна зона“, определена със Заповед № РД-900/21.10.2024 г. на Министъра на околната среда и водите

2.3. Санитарно-охранителни зони около водовземните съоръжения за питейно-битово водоснабдяване и около водовземните съоръжения за минерални води по чл. 119, ал. 4 от Закона за водите:

Поземлен имот с идентификатор 61813.589.3, местност Кукурево, землище на гр. Разлог, община Разлог, област Благоевград попада в пояс III на санитарно-охранителна зона (СОЗ) около водовземна система „Извора“ за питейно-битово водоснабдяване на град Разлог от подземни води, определена със Заповед №СОЗ-М-14/25.08.2005 г. на директора на БДЗБР.

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

В приложение 7.2.2. към Раздел 7 – „Кратък преглед на програмата от мерки за постигане на целите за опазване на околната среда“ за постигане на заложените цели за цитираните водни тела са разписани основни и допълващи мерки, като предвидените дейности не им противоречат.

*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 ПоМ, ПУРБ 2022-2027г., публикуван на сайта на БДЗБР.

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

3. Оценка на допустимостта на ИП спрямо План за управление на риска от наводнения

на (ПУРН на ЗБР 2022–2027)

Дейностите, предмет на ИП, 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.

Заключение: 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.

- Водоснабдяването за питейно-битови нужди и отвеждането на отпадъчните води, следва да се осъществи, съгласно писмо с изходни данни и условия за присъединяване с изх. № ТО-02-635 (1)/21.07.2026г. на „Водоснабдяване и канализация“ ЕООД – Благоевград. Възложителят следва да се съобрази с условията в цитираното становище и да предвиди законосъобразен начин за водоснабдяване за поливни и противопожарни нужди, както и техническо решение за отвеждане на дъждовни и дренажни води от имота.

- Съгласно Регистрите на издадените разрешителни на БДЗБР комплекс „Бетеловото-Църнако“ и гр.Разлог се водоснабдява с вода за питейно-битови цели по силата на разрешително 41510019/26.04.2010г. с титуляр „Водоснабдяване и канализация“ ЕООД. Съгласно чл. 48, ал.1, т. 2 от Закона за водите водоползвателите - титуляри на разрешителни, имат задължение да използват водите и водните обекти в съответствие с целите, за които са предоставени.

- За дъждовните води следва да се има предвид, че съгласно разпоредбите на чл. 3, т. 5, т. 6 и т. 8 от *Наредба № 2/08.06.2011 г. за издаване на разрешителни за заустване на отпадъчни води във водни обекти и определяне на индивидуалните емисионни ограничения на точкови източници на замърсяване (Наредба № 2 от 08.06.2011 г.)*, не се счита за заустване на отпадъчни води: изтичането на води от охранителни канали за атмосферни води около обекти; изтичането на атмосферни води, формирани от отводняване на покриви на сгради, за които е осигурено самостоятелно отвеждане до вливането им в повърхностни води; естественото изтичане на води.

- Необходимо да се спазват разпоредбите на чл. 10 от *Наредба №3/16.10.2000 г. за условията и реда за проучване, проектиране, утвърждаване и експлоатация на санитарноохранителните зони около водоизточниците и съоръженията за питейно-битово водоснабдяване и около водоизточниците на минерални води, използвани за лечебни, профилактични, питейни и хигиенни нужди* по отношение на пояс III, според който се забраняват, ограничават и ограничават при доказана необходимост, дейностите, посочени в Приложение №2 от цитираната наредба.

- Съгласно разпоредбите на чл. 46, ал.2 от *Закона за водите*, изграждането на конструкции, инженерно-строителни съоръжения, постройки и други, при които се осъществява или е възможен контакт с подземни води се извършва при условията и по реда на

Закона за устройство на територията при спазване на изискванията за опазване на подземните води по глава осма от Закона за водите.

- В съответствие с разпоредбите на чл. 116 от *Закона за водите*, всички води и водни обекти следва да се опазват от замърсяване и увреждане. При реализиране на ИП да се предвидят мерки за недопускане на влошаването на състоянието на подземните и повърхностните води;

- В изпълнение на разпоредбите на чл. 156а, ал. 1 от *Закона за водите* е необходимо на всички етапи от планирането, проектирането и поддръжката на предвидените за монтиране брега на язовира съоръжения, да се предвидят мерки, обезопасяващи повърхностните и подземните води от замърсяване;

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 – неприложимо

6. Мотивирана оценка на значителното въздействие върху водите и водните екосистеми– Реализирането на инвестиционното предложение не следва да окаже негативно влияние върху водите в района и върху заложените цели за опазване на тяхното състояние, при условие, че бъдат спазени разпоредбите на Закона за водите и условията, описани в т. 4 от настоящото становище и се предвиди законосъобразен начин за водоснабдяване за поливни и противопожарни нужди.

7. Заключение за приложимостта на чл. 93, ал. 9, т. 3 от Закона за опазване на околната среда. - С оглед характеристиките на настоящото ИП, чл. 93, ал. 9, т. 3 от ЗООС е неприложим в конкретния случай.

8. Заключение: Предвид гореизложеното, представеното за разглеждане инвестиционно предложение 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 Закона за водите и условията в становището.

23.9.2026 г.

X

Стоянка Манолева
Директор на БДЗБР
Signed by: STOYANKA MANOLEVA