



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

Ниво на класификация 0
[TLP-WHITE]

21.9.2026 г.

X П-01-369-1/21.09.2026

Деловодител
Signed by: MALINA TODOROVA

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

Относно: *Изразяване на становище по чл.155, ал.1, т.23 от Закона за водите по Инвестиционно предложение „Вътрешно преустройство и ремонт на покриви и фасади към спортно-възстановителен комплекс в сграда с идентификатор 02676.26.2.1 в поземлен имот с идентификатор 02676.26.2 по одобрените кадастрална карта и кадастрални регистри на гр. Банско, община Банско, област Благоевград (КККР на гр. Банско)“ и инвестиционно предложение „Жилищни сгради и допълващо застрояване – гараж в поземлен имот с идентификатор 02676.26.1 по КККР на гр. Банско“ с възложител „ЕДЕЛВАЙС БУТИК ХОТЕЛ“ ЕООД*

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО КРЪСТЕВА-ЯКИМОВА,

След преглед на представената от Вас информация за горепосоченото инвестиционно предложение, във връзка с разпоредбите на основание 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 инвестиционните предложения (ИП), съгласно представената информация

Съгласно писмо с изх. №ПД-2215-1/24.08.2026 г. на Регионална инспекция по околната среда и водите (РИОСВ – Благоевград), горесцитираните инвестиционни предложения ще бъдат обединени в едно общо инвестиционно предложение. Основният предмет на двете съвместни инвестиционни предложения предвижда:

- В поземлен имот (ПИ) с идентификатор 02676.26.2 по КККР на гр. Банско: Цялостно вътрешно преустройство и ремонт на покриви и фасади на съществуващата хотелска сграда, включващо обособяването на 44 стаи/студиа, нов ресторант на мястото на басейна, два нови бара, фризьорски салон и „loft“ стаи.

- В поземлен имот с идентификатор 02676.26.1 по КККР на гр. Банско: Изграждане на нова двуетажна паркинг-сграда (гараж) с 63 паркоместа, ски гардероб и ски под наем,

както и строителство на две самостоятелни двуетажни жилищни сгради (шалета) в алпийски стил. Гаража е предвиден да се изгради като допълващо застрояване на обща имотна граница с ПИ 02676.26.23.

По отношение на ВиК мрежите за двата обекта се предвижда:

- Захранването за питейно-битови нужди ще се осъществява от градската водопроводна мрежа. Хотелът ще ползва своето съществуващо присъединяване, а за новата паркинг-сграда и шалетата ще се изгради ново свързване към уличния водопровод.

- Битовите отпадъчни води от двата имота ще се заустват изцяло в съществуващата градска канализационна мрежа на гр. Банско.

- По време на строителството - няма да се ползва вода от мрежата — водата за строителни нужди ще се доставя с цистерни, а за питейни нужди на работниците ще се осигурява бутилирана вода.

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:

Подземни водни тела: Инвестиционното предложение попада в обхвата на подземно водно тяло „Порови води в кватернер - Разлог“, с код BG4G000000Q008. Съгласно ПУРБ на ЗБР (2022-2027), водното тяло е оценено в „добро количествено състояние“ и „добро химично състояние“. Поставената обща цел по химично и количествено състояние за него е запазване, поддържане и недопускане на влошаване на добро химично и количествено състояние.

Състояние, съгласно последната годишна оценка – 2025 г., тялото запазва химичното си състояние.

Повърхностни водни тела: Инвестиционното предложение попада във водосбора на повърхностно водно тяло „р. Демяница (Глазне) от вливане на р. Бъндерица до вливане в р. Изток“ с код BG4ME800R086. Поставената цел по екологично състояние 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. Поставената цел по химично състояние е запазване, поддържане и недопускане на влошаване на доброто химично състояние по всички приоритетни вещества.

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

Дейностите, предмет на ИП, попадат в границите на зона за защита на водите, по смисъла на чл. 119а от ЗВ, а именно:

- по чл. 119а, ал.1, т. 1 от ЗВ – зони за защита водите, предназначени за питейно-битово водоснабдяване с код BG4DGW000000Q008;
- по чл. 119а, ал. 1, т. 3, буква „а“ – попадат в границите на 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 водоземните съоръжения за питейно-битово водоснабдяване и около водоземните съоръжения за минерални води по чл. 119, ал. 4 от Закона за водите:

Предвидените дейности не попадат в границите на санитарно-охранително зони съгласно изискванията 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 ИП, 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 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 Закона за водите.

В ПУРН на ЗБР (2022-2027) в Приложение Ж 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) и 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 и подзаконовата нормативна уредба:

➤ 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 изпълнение на разпоредбите на чл. 156а, ал. 1 от Закона за водите е необходимо на всички етапи от планирането, проектирането, строежа и поддръжката на предвидените за изграждане съоръжения, да се предвидят мерки, обезопасяващи подземните и повърхностните води от замърсяване.

➤ Съгласно чл.116 от Закона за водите - всички води и водни обекти се опазват от изтощаване, замърсяване и увреждане с цел поддържане на необходимото количество и качество на водите и здравословна околна среда, съхраняване на екосистемите, запазване на ландшафта и предотвратяване на стопански щети, като за постигане на тези цели се определят зони за защита на водите.

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 издадени разрешителни за водовземане от подземни води, издадени по реда на Закона за водите.

6. Мотивирана оценка на значителното въздействие върху водите и водните екосистеми: С реализиране на дейностите, предвидени в инвестиционното предложение, не се очаква негативно въздействие върху водите в района и върху заложените цели за поддържане на тяхното добро състояние, при спазване разпоредбите на *Закона за водите* и условията, описани в настоящото становище.

7. Заключение за приложимостта на чл. 93, ал. 9, т. 3 от Закона за опазване на околната среда. - Предвид характера на дейностите предмет на представеното за разглеждане инвестиционно предложение считам, че чл. 93, ал. 9, т. 3 от ЗООС е неприложим.

8. Заключение: Предвид гореизложеното, представеното за разглеждане инвестиционно предложение в 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.

21.9.2026 г.

X

Стоянка Манолева
Директор на БДЗБР
Signed by: STOYANKA MANOLEVA