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

26.10.2026 г.

X П-01-136-5/26.10.2026

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: *Инвестиционно предложение „Хотелски комплекс в поземлен имот с идентификатор 02693.52.45 местност Бански път по одобрените кадастрална карта и кадастрални регистри на с. Баня, община Разлог, област Благоевград“ с възложители Т. Сиракова и Л.Гайдов.*

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 Наредбата за условията и реда за извършване на оценка на въздействието върху околната среда (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:

Инвестиционното предложение предвижда изграждане на хотелски комплекс с ваканционно предназначение в УПИ I с обща площ 7341 дка, представляващ ПИ с идентификатор 02693.52.45 с трайно предназначение на територията – урбанизирана, образуван от ПИ №№ 052004, 052005, 052006, 052007, 052008, 052009 и 052010, местност „Бански път“, землище на с. Баня, община Разлог. Съгласно представената информация, с ПУП- ПРЗ от 2005 г. имотите се отреждат за „Хотелски комплекс“ в устройствена зона ОК – зона за курортни и рекреационни дейности.

Комплексът ще се състои от 6 бр. къщи всяка със ЗП 240 кв. м. Във всяка къща ще бъде обособен по един апартамент с капацитет 6 човека. Не се предвижда изграждане на ресторант както и други обслужващи съоръжения, като не се предвижда и захранване на имота с минерална вода.

Обектът е предназначен за туристическо настаняване. Не се предвиждат производствени дейности.

Водоснабдяването на обекта е предвидено да се осъществи чрез изграждане на външно водопроводно отклонение към съществуващ водопроводен клон. Представено е писмо с изх.

№ ТО-01-196(1)/07.07.2026г. от „Водоснабдяване и канализация“ ЕООД гр. Благоевград, с данни за съществуващи ВиК мрежи, съгласно което участък от довеждащ водопровод Ет. Ф125 е изграден в границите на поземлен имот с идентификатор 02693.52.45 в сервитута на път с. Баня – гр. Банско и в ПИ 02693.331.590 – селскостопански път.

Съгласно представените изходни данни, в близост до ПИ 02693.52.45 няма изградена канализационна мрежа, като най-близката такава е представена на скица 15-456391-02.05.2024г., която е приложена към допълнителната документация. Възложителят е посочил, че канализационната мрежа е на по-висока кота спрямо котата на имота. Поради денивелацията и конкретните технически условия на терена не е налице техническа възможност за гравитачно отвеждане на отпадъчните води към съществуващата канализационна мрежа.

С допълнителната информация, по отношение на формираните отпадъчни води е посочено, че от дейността на обекта ще се формират само битови отпадъчни води, като се предвижда същите да се пречистват в локално пречиствателно съоръжение с механично и биологично пречистване, след което ще се отвеждат във водоплътен резервоар за временно съхранение. Пречистените отпадъчни води през летния сезон ще се използват повторно за поливане на зелените площи и за измиване на площадката, както и за противопожарни нужди.

За периода, през който не е възможно или не е необходимо използването на пречистените отпадъчни води за поливане на зелените площи и за измиване, същите периодично ще се извозват със специализиран транспорт до ПСОВ – Разлог, за което ще бъде сключен договор с „ВиК“ ЕООД – Благоевград. Предвижда се целогодишно да се осигурява резерв за противопожарни нужди.

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 14492.24.85, попада във водосбора на повърхностно водно тяло „р. Демяница (Глазне) от вливане на р. Бъндерица до вливане в р. Изток“, с код BG4ME800R086. В ПУРБ на ЗБР (2022–2027) **с**ъщото е оценено в умерено екологично състояние, по елементи за качество и отклонение от доброто състояние БЕК: Макрозообентос, Основни ХФ показатели: БПК, общ азот, общ фосфор и добро химично състояние. Заложената цел за екологичното състояние на 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* Заложената екологична цел за химичното състояние е *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 водното тяло е умерено екологично състояние и добро химично състояние.

2.1.2. Подземни водни тела:

Разглежданото инвестиционно предложение попада в „Порови води в кватернер - Разлог“ с код BG4G000000Q008. Подземното водно тяло е оценено в добро състояние по отношение на химичен и количествен статус. Поставената екологична 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 лошо състояние.

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

Поземлен имот с идентификатор 14492.24.85 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 - подземно водно тяло „Порови води в кватернер - Разлог" с код на зоната за защита на водите, предназначена за питейно-битово водоснабдяване BG4DGW000000Q008.
- по чл.119а, ал.1, т.3а - уязвима „Югозападна зона" за защита на водите, включена в Приложение 3.3.1, Раздел 3, ПУРБ 2022-2027г на ЗБР.

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 02693.52.45 към настоящия момент не попада в границите на санитарно-охранителни зони изградени около водовземни съоръжения за питейно-битово водоснабдяване и/или около водовземни съоръжения за минерални води по смисъла на чл.119, ал. 4 от Закона за водите.

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.

Заключение: Инвестиционното предложение е допустимо спрямо целите и мерките, заложени 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.

- Необходимо е при проектиране и изграждане на изгребната яма да се спазят съществуващите нормативни изисквания. Същата трябва да бъдат с подходящ капацитет, водоплътна, без преливник и изградени по начин, който да не позволява просмукване на отпадъчни води в подземни води. За обслужване на съоръжението следва да бъде сключен договор с ВиК оператор или друг производствен/стопански обект, с изградена и въведена в редовна експлоатация пречиствателна станция, която може да осигури необходимото пречистване

- 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 подземните 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*.

- Съгласно *чл. 116, ал.2, т.3 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.

- В изпълнение на разпоредбите на чл. 156а, ал. от Закона за водите е необходимо на всички етапи от планирането, проектирането и строежа на предвидените за изграждане съоръжения да се предвидят мерки, обезопасяващи водите в подземното водно тяло от замърсяване.

- В съответствие с разпоредбите на чл. 116 от ЗВ, 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.

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.

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 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.

23.10.2026 г.

X

Стоянка Манолева
Директор на БДЗБР
Signed by: STOYANKA MANOLEVA