



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ

БАСЕЙНОВА ДИРЕКЦИЯ „ИЗТОЧНОБЕЛОМОРСКИ РАЙОН“

Ниво на класификация: 0 (TLP-WHITE)

19.2.2026 г.

X ПУ-01-228-1/19.02.2026

Per:JP

Signed by: BD - IBR

ДО
ИНЖ. ИРЕНА ПЕТКОВА
ДИРЕКТОР НА РИОСВ - СОФИЯ
БУЛ „ЦАР БОРИС III“ № 136, ЕТ. 10
1618, ГР. СОФИЯ, П. К. 332

На Изх. № 18334-18217/12.02.2026 г.

Относно: Становище за допустимост съгласно чл. 155, ал. 1, т. 23 от Закона за водите за ИП „Водовземане на минерални води от КВИ „Пчелин“, находище на минерални води „Пчелински бани“ за водоснабдяване на къщи за гости в ПИ № 18561.500.1, с. Горна Василица, общ. Костенец, с възложител: „ПИЦА ДЕЛ СОЛЕ“ ООД, гр. София

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПЕТКОВА,

Във връзка с постъпило писмо, Ваш изх. № 18334-18217/12.02.2026г. с искане за изготвяне на писмено становище на основание чл. 12, ал. 5 от Наредбата за ОС и съгласно чл. 155, ал. 1, т. 23 от Закона за водите (ЗВ), Басейнова Дирекция „Източнoбеломорски район“ (БД ИБР) изразява следното становище:

1. Оценка на допустимостта на ИП спрямо целите за опазване на околната среда и мерките определени в Плана за управление на речните басейни на Източнoбеломорски район (ПУРБ на ИБР) и в Плана за управление на риска от наводнения в Източнoбеломорски район (ПУРН на ИБР).

1.1. Характеристика и цел на ИП: ИП е свързано с изграждане на 4 броя къщи за гости със СПА център в ПИ № 18561.500.1 по КККР на с. Горна Василица, общ. Костенец, обл. София. За осигуряване на пълноценни условия за спорт, отдих и рекреация на посетителите на къщите за гости със СПА център се предвижда да функционират два броя басейни външен и вътрешен с топла връзка и малко топило с хидромасажни вани тип джакузи с полезен обем 9 m³. Басейните ще бъдат с кубатура по 90 m³ всеки. Басейните ще се ползват целогодишно. Основната смяна на водата в басейните ще се прави един път месечно. За реализацията на инвестиционното намерение за водовземане на минерална вода към къщи за гости в ПИ 18561.500.1 по КК и КР на с. Горна Василица, общ. Костенец, обл. София, ще се ползват минерални води от КВИ „Пчелин“ от находище на минерални води „Пчелински бани“ - изключителна държавна собственост. Необходими водни количества са следните:

- *Проектен дебит:*

- До 0,5 l/s - средногодишен дебит за период от 365 дни годишно;



4000, Пловдив, ул. „Янко Сакъзов“ 35 Тел (+359) 032 60 47 33
Факс: (+359) 032 60 47 21, www.earbd.bg; e-mail: bd_plovdiv@earbd.bg



ISO 9001:2015

Certificate No BG/12080/1431

- Разпределение на водното количество:
 - Средноденонощно водно количество до 43,34 м³;
- Годишно водно количество до 15820,9 м³ в категория „други“.
- *Проектен минимален дебит:*
 - До 0,4 l/s - средногодишен минимален дебит за период от 365 дни годишно;
- Разпределение на минималното водно количество:
 - Средноденонощно минимално водно количество до 34,6 м³;
- Годишно минимално водно количество до 12643,9 м³ в категория „други“.

Предвидени са изкопни работи, свързани с прокарване на тръбопровод от КЕИ „Пчелин“ от находище на минерални води „Пчелински бани“ към къщи за гости в ПИ № 18561.500.1 по КККР на с. Горна Василица, общ. Костенец, обл. София и водомерна шахта. Изкопите ще се извършат с багер с обратна лопата до дълбочина 1,5 м. Не са необходими и не се предвиждат взривни работи при изкопаването.

При реализацията на проекта се очаква генерирането на отпадъчни води от реализираното водовземане – еквивалентни на регламентираните водни количества или до 15820,9 м³. Отпадъчните води от обекта се третира при условията на договор с № 2706-02/2025г. за отвеждане на води от лицензирано дружество „Евроканал“, а именно съгласно т.1: абонаментно почистване на отпадъчни води от изгребна яма на обекта.

1.2 Местоположение на ИП: Според представената в уведомлението информация, (скица на ПИ № 18561.500.1 по КККР на с. Горна Василица, общ. Костенец, обл. София), ИП попада в обхвата на подземно водно тяло **BG3G00000P044 „Пукнатинни води - Западно и центр алнобалкански масив“**. Подземните водни тела са определени като зони за защита на водите, съгласно чл. 119а, ал. 1, т. 1 от ЗВ. В подземните водни тела има определени зони за защита на водите по чл. 119а, ал. 1, т. 3а от ЗВ. Площта на ИП попада в уязвима зона за защита на водите включена в Раздел 3, точка 3.3.1 от ПУРБ на ИБР. ИП попада в пояс II и пояс III на СОЗ около водоземните съоръжения на находище на минерални води „Пчелински бани“, учредена със Заповед № РД-116/02.03.2016г. на Директора на БД ИБР, съгласно разпоредбите на Наредба № 3/16.10.2000г. за условията и реда за проучване, утвърждаване и експлоатация на санитарно-охранителните зони около водоизточниците и съоръженията за питейно-битово водоснабдяване и около водоизточниците на минерални води (обн. в ДВ бр.88/2000 г.).

В радиус до 1000м от ИП няма водоземни съоръжения за подземни води с издадени разрешителни.

В Плана за управление на речните басейни (2022-2027) на Басейнова Дирекция „Източнобеломорски район“, минерални води не се разглеждат. Находище на минерална вода „Пчелински бани“, с. Пчелин, общ. Костенец, обл. София е изключителна държавна собственост (№ 60 от Приложение № 2 към чл. 14, т. 2 от ЗВ), стопанисвано от БДИБР.

ИП попада в границите на повърхностно водно тяло (ВТ) **„Река Очушница“** с код **BG3MA900R207**. ИП не попада в зони за защита (ЗЗ) на водите по чл. 119а, ал. 1, т. 5 от ЗВ, включени в Раздел 3, точка 5 от ПУРБ на ИБР. ИП попада в чувствителна зона по чл. 119а, ал. 1, т. 3б от ЗВ, описана в Раздел 3, на ПУРБ на ИБР. ИП не попада зона за защита на водите зона по чл. 119а, ал. 1, т. 1, т. 2 и т. 4, описана в Раздел 3, на ПУРБ на ИБР.

Имота обект на ИП не попада в зоните, които могат да бъдат наводнени съобразно картите на районите под заплаха от наводнения, при сценариите, посочени в чл. 146е (1), от Закона за водите за район със значителен потенциален риск от наводнения (РЗПРН) от определените РЗПРН в ПУРН на ИБР 2022-2027 г.

ИП се намира извън определените райони със значителен потенциален риск от наводнения в ИБР и не попада в зони, които могат да бъдат наводнени съобразно картите на районите под заплаха от наводнения, при сценариите, посочени в чл. 146е от Закона за водите.

1.3. Състояние и цели за опазване на околната среда:



1.3.1. Състояние съгласно ПУРБ на ИБР: Съгласно Раздел 4, точки 4.2.2 и 4.2.3 от ПУРБ на ИБР подземно водно тяло BG3G00000Pt044 е в добро химично състояние и добро количествено състояние. Целта за опазване на околната среда за подземно водно тяло BG3G00000Pt044 е запазване на доброто химично състояние и предотвратяване влошаването му и запазване на добро количествено състояние и предотвратяване на влошаването му.

Повърхностно водно тяло с код BG3MA900R207 е определено в умерено екологично състояние и не постигащо добро химично състояние. Целта за опазване на околната среда за конкретното водно тяло (съгласно разпоредбите на Глава X, Раздел III на ЗВ) е постигане на добро екологично състояние по БЕК Макробезгръбначни (повишаване с 1 степен); специфични замърсители - постигане на СКОС за изместващите показатели – уран (U) и предотвратяване на влошаването. Постигане на добро химично състояние - СКОС за изместващите показатели (вода - олово) и предотвратяване на влошаването

1.3.2. Състояние съгласно последна годишна оценка: Повърхностно водно тяло с код BG3MA500R103 е определено в умерено екологично състояние с отклонения по показатели Фитобентос, Макробезгръбначни, Mn, Zn, U, обща α -активност, обща β -активност и в не постигащо добро химично състояние с изместващи показатели вода – кадмий и олово в матрица "вода".

1.3.3. Заключение относно наличието на данни за влошаване или подобряване на състоянието на водното тяло спрямо оцененото в ПУРБ. Налице е запазване състоянието на повърхностното водно тяло.

1.4. Предвидени мерки в ПУРБ и ПУРН на ИБР:

1.4.1 Мерки в ПУРБ на ИБР. Мерките за постигане на целите за опазване на подземните и повърхностните водни тела и зоните за защита на водите са описани в приложенията към Раздел 7 от ПУРБ на ИБР. За конкретното ИП няма предвидени мерки съдържащи забрани и ограничения.

В Плана за управление на речните басейни (2022-2027) на Басейнова Дирекция „Източнобеломорски район“, минералните води не се разглеждат и за тях не са предвидени мерки.

1.4.1.1. Специфични изисквания и мерки в ПУРБ свързани със зоните за защита на водите. Съгласно разработената Програмата от мерки към ПУРБ на ИБР 2022-2027 г. няма предвидени мерки и специфични изисквания за зоните за защита на водите, относими към конкретното ИП.

1.4.2 Мерки в ПУРН на ИБР. Мерките от Програмата от мерки на ПУРН на ИБР са описани в Приложенията към ПУРН на ИБР. Към настоящото ИП в ПУРН 2022-2027г. на ИБР няма определена конкретна мярка.

1.4.2.1. Преценка за възможно увеличаване на риска от наводнение при реализация на ИП. Считаме, че реализацията на ИП няма да доведе до съществено увеличаване на риска от наводнение.

2. Забрани и ограничения, предвидени в Закона за водите, по отношение на този вид инвестиционни намерения.

2.1. Забрани, ограничения и изисквания включени в ЗВ.

- Да се спазват забраните на чл. 118, чл. 118а, ал. 1, т. 1, 2, 3 и 4 от ЗВ за опазване на подземните води от замърсяване;

- Съгласно разпоредбите на чл. 46, ал. 2 от Закон за водите, изграждането на конструкции, инженерно-строителни съоръжения, постройки и други, при които се осъществява и/или е възможен контакт с подземни води, се извършва по условията и реда на ЗУТ, при спазване на изискванията за опазване на подземните води по Глава VIII към Закон за водите.

- В изпълнение на разпоредбите на чл. 156а, ал. 1, т. 2 от Закон за водите е необходимо на всички етапи от планирането, проектирането, строежа и поддръжката на предвидените за

изграждане съоръжения, да се предвидят мерки, обезопасяващи водите на подземните водни тела от замърсяване.

2.2. Забрани, ограничения и изисквания включени в подзаконовите актове към ЗВ. ИП попада в пояс II и пояс III на СОЗ около възвземните съоръжения на находище на минерални води „Пчелински бани“, учредена със Заповед № РД-116/02.03.2016г. на Директора на БД ИБР, съгласно разпоредбите на Наредба № 3/16.10.2000г. Да се имат предвид забраните, ограниченията и ограниченията при доказана необходимост според заповедта съотносими към ИП:

В пояс **I-ви** на санитарно - охранителната зона се **забраняват**:

- Всички дейности, с изключение на дейностите, свързани с добива на минерална вода, поддръжката на водоизточника и експлоатацията на охранителната зона.
- Достъп на лица, с изключение на длъжностните лица, свързани с експлоатацията на водоизточника и охранителната зона и представителите на контролните органи.

В **II-ри** на санитарно-охранителната зона се **забраняват**:

- Пряко отвеждане на води, съдържащи опасни и вредни вещества в подземните води.
- Дейности, нарушаващи целостта на водонепропускливия пласт над подземния воден обект.

В **II-ри** на санитарно-охранителната зона се **ограничават**:

- Изграждане на геоложки, хидрогеоложки и инженерногеоложки проучвателни съоръжения, в т. ч. и водовземни съоръжения за подземни води в подземния воден обект.

В пояс **III-ти** на санитарно-охранителната зона се **забраняват**:

- Пряко отвеждане на води, съдържащи опасни и вредни вещества в подземните води.

В пояс **III-ти** на санитарно-охранителната зона се **ограничават**:

- Дейности, нарушаващи целостта на водонепропускливия пласт над подземния воден обект.

В пояс **III-ти** на санитарно-охранителната зона се **ограничават при доказана необходимост**:

- Изграждане на геоложки, хидрогеоложки и инженерногеоложки проучвателни съоръжения, в т. ч. и водовземни съоръжения за подземни води в подземния воден обект.

Съгласно чл. 34, ал. 2 от Наредба № 3/16.10.2000г., осъществяване на дейност в границите на пояси II и III, за която е регламентирано ограничение или ограничение при доказана необходимост, се разрешава само ако инициаторите на дейността с конкретни изследвания и оценка на въздействието върху околната среда докажат, че дейността няма да доведе до негативни последици за водоизточника.

Заклучение: Инвестиционното предложение е **допустимо** от гледна точка на ПУРБ (2022-2027г.) и ПУРН (2022-2027г.) на ИБР, ЗВ и подзаконовите актове към него, при спазване на следните условия:

- Да не се допуска замърсяване на повърхностното и подземното водни тела от дейностите по реализиране и експлоатация на ИП.
- Да се спазват забраните, ограниченията и ограниченията при доказана необходимост на СОЗ около възвземните съоръжения на находище на минерални води „Пчелински бани“, учредена със Заповед № РД-116/02.03.2016г. на Министъра на ОСВ.
- Пресичанията на повърхностен воден обект от довеждащия водопровод за минерална вода подлежат на уведомителен режим с представяне справка по чл. 58 ал. (2) от Закона за водите в случаите на чл. 58 ал. (1) точки 3 и 7 от Закона за водите и на разрешителен режим съгласно чл. 46 ал. (1) т. 1, б. „б“ в останалите случаи.
- Водовземане на минерална вода подлежи на разрешителен режим според Закона за водите. Възможността за осигуряване на необходимото количество ще се прецени в процедурата на издаване на разрешително за водовземане на минерална вода от находище на минерална вода „Пчелински бани“, с. Пчелин, общ. Костенец, обл. София.

• За формиращите се битово-фекални отпадъчни води, да се изградят **водоплътни изгребни ями**, отговарящи на техническите, санитарно-хигиенните и екологичните изисквания съгласно Закона за устройство на територията (ЗУТ), като се осигури периодичното и почистване и извозване на отпадъчните води и утайки до регламентирано място от лица, притежаващи необходимите документи съгласно действащото законодателство.

• Да не се допуска включването на отпадъчни води с характер различен от битово-фекални във водоплътната изгребна яма.

3. Информация за съществуващи и разрешени въздействия от характера на ИП. В БД ИБР няма данни за съществуващи и разрешени въздействия от характера на ИП за предвидения за захранване с вода имот.

4. Информация за свободните водни ресурси в частта от подземно водно тяло, от което се предвижда водоземане: ИП е свързано с водоземане от минерални води от находище на минерална вода „Пчелински бани“, с. Пчелин, общ. Костенец, обл. София.

5. Мотивирана оценка на значителното въздействие върху водите и водните екосистеми.

ИП попада в пояс II и пояс III на СОЗ около възвземните съоръжения на находище на минерални води „Пчелински бани“, учредена със Заповед № РД-116/02.03.2016г. на Министъра на ОСВ, съгласно разпоредбите на Наредба № 3/16.10.2000г. Съгласно посочената заповед съществуват забрани, ограничения и ограничения при доказана необходимост.

Във връзка с това съгласно §1, т.9 от Допълнителни разпоредби на Наредба №3/16.10.2000г., ограничение е условната забрана за дейности, които могат да доведат до съществено замърсяване на водите, която важи до доказване на противното от инициатора на дейността. Поради това е необходимо при следващ етап /при издаване на разрешително за водоземане от КЕИ „Пчелин“ от находище на минерални води „Пчелински бани“/ да се предприемат действия за доказване, че ИП няма да доведе до съществено замърсяване на водите.

6. Заключение за приложимостта на чл. 93, ал. 9, т. 3 ЗООС. Съгласно представената информация, ИП не попада в обхвата на чл. 156е, ал. 3 от ЗВ. Считаме, че за така представеното ИП, чл. 93, ал. 9, т. 3 от ЗООС, не е приложим

С уважение,

19.2.2026 г.

X Васил Узунов

Васил Узунов
Директор на БД ИБР

Signed by: Vasil Uzunov