



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
МИНИСТЕРСТВО НА ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ  
БАСЕЙНОВА ДИРЕКЦИЯ „ИЗТОЧНОБЕЛОМОРСКИ РАЙОН“

Ниво на класификация:0(TLP-WHITE)

13.2.2026 г.

X ПУ-01-24-1/13.02.2026

Per .№

Signed by: BD - IBR

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

КОПИЕ ДО  
Г-ЖА СТОЯНКА МАНОЛЕВА  
ДИРЕКТОР НА БАСЕЙНОВА ДИРЕКЦИЯ  
„ЗАПАДНОБЕЛОМОРСКИ РАЙОН“  
БУЛ „СВ. ДИМИТЪР СОЛУНСКИ“ № 66  
2700, ГР. БЛАГОЕВГРАД

На Ваш изх. № 27655-401/12.01.2026 г.

*Относно: Становище съгласно чл. 155, ал. 1, т. 23 от Закона за водите за инвестиционно предложение (ИП) „Изграждане на хотел и спа“ в УПИ XIV-98,293, с. Костенец, община Костенец, с възложител: „ПАРИС ГРУП 2025“ ООД.*

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПЕТКОВА,

В отговор на Ваше писмо с изх. № № 27655-401/12.01.2026 г. изпратено на основание чл. 12, ал. 5 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 (Наредбата за ОС), след запознаване с наличната към момента информация, съгласно чл. 155, ал. 1, т. 23 от Закона за водите (ЗВ) Басейнова Дирекция „Източнoбеломорски район“ (БДИБР) Пловдив изразява следното становище:

1. Оценка на допустимостта на ИП спрямо целите за опазване на околната среда, мерките определени в Плана за управление на речните басейни на Източнoбеломорски



4000, Пловдив, ул. „Янко Сакъзов“ 35 Тел (+359) 032 60 47 33  
Факс: (+359) 032 60 47 21, [www.earbd.bg](http://www.earbd.bg); e-mail: [bd\\_plovdiv@earbd.bg](mailto:bd_plovdiv@earbd.bg)



ISO 9001:2015

Certificate No BG/12080/1431

район (ПУРБ на ИБР) и в Плана за управление на риска от наводнения в Източнoбеломорски район (ПУРН на ИБР):

**1.1. Характеристика и цел.** Инвестиционното предложение е за изграждане на хотел и СПА в УПИ XIV-98,293- за хотел и спа, кв.16 по плана на к.к. Вили Костенец, с. Костенец, общ. Костенец, обл. Софийска. В момента тече процедура по обединяване в Кадастъра на ПИ с идентификатор 38916.10.98 и проекто имот с идентификатор 38916.10.293 в новобразуван поземлен имот. Приложено е „Удостоверение за приемане на проект за именуване на кадастралната карта и кадастралните регистри №25-363597-28.11.2025 г.“ от Агенцията по геодезия, картография и кадастър; с „Приложение към удостоверение за приемане на проект №25-363597-28.11.2025 г.“ ; както и „Скица-проект №15-3176624-28.11.2025 г.“

Хотелът се ситиура свободно в терена на нормативно необходимите отстояния от границите на имота. През имота, в близост до южната имотна граница, преминава дере, за което е изготвен проект за определяне заливаемите ивици по част „Инженерно-хидроложки проучвания и хидравлични изчисления“. Подробният устройствен план - План за застрояване (ПУП-ПЗ), който е разработен за имота, е съобразен с определените с инженерно-хидроложкия проект заливаеми ивици на дерето при спазване на закона за водите и действащите поднормативни актове. В сградата ще има хотелска част със стаи за настаняване, ресторанти и СПА зона с няколко джакузи.

Приложен е инвестиционен проект част: Инженерно-хидроложки проучвания и хидравлични изчисления за подобект: „Определяне заливаемите ивици от Дерето минаващо през УПИ XI-98, кв. 16 по плана на к.к. Вили Костенец, общ. Костенец“. В разработката в табличен вид са дадени резултатите от хидравличните изчисления за всеки профил за обезпеченост 0.1%, 1%, 5%, 10% и 50%. В ситуацията – Приложение №1 са дадени местата на напречните профили и заливаемите граници при обезпеченост 5% и 1%+0.50 м. Тези граници са дадени и в цифров вид. От направените изчисления, дори при високи води разливането на водното течение е ограничено. Това се дължи на дълбоко вкопаното речно легло, стръмните брегове и големия надлъжен наклон на дерето.

Захранването на сградата с вода за битови нужди ще се осъществи от водопроводната мрежа в района.

От хотела и СПА ще се формират само битови-фекални отпадъчни води, които ще се отвеждат в пречиствателно съоръжение и изгребна яма в имота. Дъждовните води, по характер условно чисти ще се оттичат свободно по терена.

**1.2. Местоположение на ИП:** Според представената информация (УПИ XIV-98,293, с. Костенец, община Костенец) ИП попада в границите на водосбора на повърхностно водно тяло (ВТ) „Река Марица от град Долна баня до град Белово“ с код BG3MA900R201. ИП попада в границите на зона за защита на водите - чувствителна зона „Водосбор на р. Марица“ с код BGCSARI06, определена съгласно чл. 119а, ал. 1, т. 3, буква „Б“ от ЗВ, включена в Раздел 3, точка 3. 3. 2 на ПУРБ на ИБР. ИП не попада в зона за защита на водите по чл. 119а, ал. 1, т. 1 (за повърхностни води), т. 2, т. 4 и т. 5 описана в Раздел 3, на ПУРБ на ИБР. ИП не попада в границите на учредена санитарно-охранителна зона (СОЗ) около водоизточник от повърхностен воден обект.

ИП попада в границите на подземно водно тяло (ПВТ), което се управлява от Басейнова дирекция „Западнобеломорски район“. ИП попада в границите на пояс II (общ с пояс III) на санитарно-охранителна зона (СОЗ) за подземни минерални води учредена със Заповед № РД-534/27.05.2005 г.

Местоположението на ИП не попада в определените райони със значителен потенциален риск от наводнения (РЗПРН) на ПУРН на ИБР 2022-2027 г. и не попада в зоните, които могат да бъдат наводнени съобразно картите на районите под заплаха от наводнения, при сценариите, посочени в чл. 146е от ЗВ.

### 1.3. Състояние и цели за опазване на околната среда.

**1.3.1. Състояние съгласно ПУРБ на ИБР.** Повърхностно водно тяло с код **BG3MA900R201** е определено като естествено в умерено екологично състояние и непостигащо 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); общ фосфор (СГС - понижение с 0,11 mg/l); общ азот (СГС - понижение с 0,09 mg/l); БПК<sub>5</sub> (СГС - понижение с 0,11 mg/l); специфични замърсители - постигане на СКОС за изместващите показатели – алуминий (Al) и предотвратяване на влошаването му 2027 г. и постигане на добро химично състояние - СКОС за изместващите показатели (вода - флуорантен; биота - PBDE, живак) и предотвратяване на влошаването му и постигане целите за зоните за защита на водите.

ПУРН на ИБР включва цели за намаляване на вероятността от наводнения и за намаляване на потенциалните неблагоприятни последици от наводненията за човешкото здраве, околната среда, културното наследство, техническата инфраструктура и стопанската дейност.

**1.3.2. Състояние по последна годишна оценка:** За 2024 г. ВТ с код **BG3MA900R201** е определено в умерено екологично състояние с изместващи показатели Макробезгръбначни, общ азот, общ фосфор, БПК<sub>5</sub> и в непостигащо добро химично състояние по матрица вода с изместващи показатели по матрица вода - кадмий, флуорантен.

**1.3.3. Заключение:** За водно тяло с код **BG3MA900R201** се наблюдава запазване на екологичното и на химичното състояние спрямо т. 1.3.1.

### 1.4. Предвидени мерки в ПУРБ и ПУРН на ИБР.

**1.4.1. Предвидени мерки в ПУРБ на ИБР:** Мерките за постигане на целите за опазване на подземните и повърхностните води и зоните за защита на водите са описани в приложенията към Раздел 7 на ПУРБ на ИБР. За конкретното ИП няма предвидени забрани и ограничения.

**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. Предвидени мерки в ПУРН на ИБР:** Мерките в Програмата от мерки на ПУРН на ИБР са описани в Приложенията към ПУРН на ИБР (2022-2027 г.). За конкретното ИП не са предвидени мерки в ПУРН на ИБР (2022-2027 г.).

**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 и подзаконовите актове по отношение на този вид инвестиционни намерения.

**2.1. Забрани и ограничения и изисквания в Закона за водите:** В Закона за водите няма предвидени забрани и ограничения.

**2.2. Забрани и ограничения и изисквания в подзаконовите актове към Закона за водите:** Няма забрани и ограничения в подзаконовите нормативни актове към ЗВ.

Относно СОЗ на находище на минерална вода „Костенец“ - Софийска област, общ. Костенец, с. Костенец, СОЗ е учредена със Заповед №120/12.01.1977 г. (ДВ, бр.35 от 1977 г.) на Министъра на здравеопазването (в тази СОЗ попадат и находище на минерална вода „Долна баня“, с. Долна баня, общ. Долна баня, обл. София, находище на минерална вода „Пчелински бани“, с. Пчелин, общ. Костенец, обл. София и на водоземно съоръжение - „Каптиран естествен извор“ от находище на минерална вода „Момин проход“, с. Костенец, общ. Костенец, Софийска област) и е актуализиран само пояс I-ви около сондаж №2ХГ (с дълбочина 444,70м., с конфигурация и размери - правоъгълник със страни 10,00 м/7,50 м и

площ 75 м<sup>2</sup>) разкриващ минерална вода от находище „Костенец“ със Заповед МОСВ № РД-534/27.05.2005 г./МЗ РД-09-143/13.05.2005 г. Според “Проект за актуализация на пояс I-ви на СОЗ около сондаж №2ХГ находище на минерална вода от находище „Костенец”, Софийска област, общ. Костенец, с. Костенец” находището е добре защитено.

Според § 144а (Нов - ДВ, бр. 95 от 2009 г., в сила от 11.08.2006 г.) ал. 1 (Изм - ДВ, бр. 98 от 2018 г., в сила от 11.08.2006 г.) от Допълнителни разпоредби на ЗВ, до приемането на наредбата по чл. 135, т. 6:

- границите и охранителните режими на санитарно-охранителните зони около съоръженията, предназначени за питейно-битово водоснабдяване и за минералните води, и за изграждането, обозначаването и експлоатацията им, се определят съгласно Наредба № 3 от 16 октомври 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 (ДВ, бр. 88 от 2000 г.);

- границите и режимите на средния и външния пояс на учредените до 28 януари 2000 г. санитарно-охранителни зони на находищата на минерални води не се прилагат, а границата на най-вътрешния пояс, когато той е предназначен за защита на водоземно съоръжение, се запазва.

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

- Да не се допуска замърсяване на подземните и повърхностните водни тела от дейностите по реализация на ИП.
- Да се изключат от границата на застрояване заливаемите ивици на дерето определени в разработката част: Инженерно-хидроложки проучвания и хидравлични изчисления за подобект: „Определяне заливаемите ивици от Деро минаващо през УПИ XI-98, кв. 16 по плана на к. к. Вили Костенец, общ. Костенец“.
- Да има наличие на писмен договор със стопанисващите органи, осигуряващи водоснабдяване на населеното място за доставка на питейна вода.
- Присъединяването към водопроводната мрежа на населеното място да се извърши съгласно изискванията на действащия за територията на населеното място ВиК оператор и в съответствие с разпоредбите на Наредба № 4 от 14 септември 2004 г. за условията и реда за присъединяване на потребителите и за ползване на водоснабдителните и канализационните системи.
- За формиращите се битово-фекални отпадъчни води, да се изгради водоплътна изгребна яма отговаряща 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 ИП не се предвижда водоземане от повърхостен воден обект.

**4. Информация за свободните водни ресурси в частта от подземно водно тяло, от което се предвижда водоземане.** Конкретното ИП не е свързано с водоземане от подземно водно тяло.

**5. Мотивирана оценка на значителното въздействие върху водите и водните екосистеми.** Предвидените дейности по ИП няма да окажат значително въздействие върху водите и

водните екосистеми в района на ИП при спазване на поставените в настоящото становище условия.

**6. Заключение за приложимостта на чл. 93, ал. 9, т. 3 ЗООС.** Считаме, че за ИП не е приложим чл. 93, ал. 9, т. 3 от ЗООС, тъй като ИП не попада в обхвата на чл. 156е, ал. 3 от Закона за водите. ИП не е свързано с водовземане от подземно водно тяло.

С уважение,

13.2.2026 г.

**X** **Васил Узунов**

Васил Узунов  
Директор на БД ИБР

Signed by: Vasil Uzunov