О Б Щ И Н А Е Л Е Н А

5070 гр. Елена, ул. „Иларион Макариополски” № 24 **e-mail: obshtina@elena.bg**
тел. 06151/61-32, факс 06151/65-10 **web: www.elena.bg**

изх. № РД.01.02 - _____ / 22.02.2024 г.

ДО

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. ЕЛЕНА

П Р Е Д Л О Ж Е Н И Е

от инж. Дилян Стефанов Млъзев - кмет на община Елена

Относно: Даване на разрешение за изработване на проект за частично изменение на Общ устройствен план (ОУП) на община Елена едновременно с разрешение за изработване на Подробен устройствен план – План за застрояване на имот с идентификатор 27190.62.14 по КККР за неурбанизираната територия на землище гр. Елена, за определяне на ново конкретно предназначение на имота „За ниско свободно жилищно застрояване“

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В община Елена е постъпило заявление с вх. № УТ.01.02-124 / 04.07.2023 година от „Рамони“ ООД със седалище и адрес на управление гр. Елена, ул. „Оборище“ № 5, ЕИК 104670892, представлявано от Стоян Райков Стоянов – управител, за даване на разрешение за изработване на проект за частично изменение на Общ устройствен план (ОУП) на община Елена и Проект за Подробен устройствен план – План за застрояване на имот с идентификатор 27190.62.14 по КККР за неурбанизираната територия на землище гр. Елена.

Имот с идентификатор № 27190.62.14 е образуван след обединяване на имот № 27190.62.2, с начин на трайно ползване „Нива“ и имот № 27160.62.3, с начин на трайно ползване „Пасище“, местност „Симитското“ по КККР. В съседство от запад е имот с идентификатор 27190.62.1 е с НТП „Нива“. Имот № 27190.62.14 граничат от изток с околовръстния полигон на ул. „Лапавишковци“, гр. Елена и има транспортен достъп от път с трайна настилка - имот с идентификатор 27190.150.123 (с НТП „За селскостопански, горски, ведомствен път“), отклонение от общински път VTR 1079 гр. Елена – с. Лазарци – с. Мийковци. Ел и ВиК захранване може да се осъществи от съществуващата инфраструктура в района.

Община Елена изиска териториалният обхват на изменението на ОУП да обхваща ПИ с идентификатор 27190.62.14 с НТП „Нива“ – неполивна, четвърта категория, с площ 7000 кв. м. и съседния ПИ с идентификатор 27190.62.1 е с НТП „Нива“ – неполивна, четвърта категория с площ 5008 кв.м., което ще избегне разпокъсването с различни устройствени

зони в съседство и ще създаде една завършена урбанизирана група заедно с територията на ул. „Лапавишковци“ и нейното разширение на изток предвидено по действащият ОУП. В окончателния (одобрен) проект на ОУП, имотът попада в територия с недопустима промяна предназначение. Съгласно Заданието за проектиране, инвеститорът желае да се промени устройствения режим на поземления имот в „територия за ниско свободно жилищно застрояване“ - *Жм1*. Балансът на територията ще се промени, като към територия с жилищни функции се добавя 1.2 ха, а от територия земеделски земи се приспадат 1,2 ха. Предвижда се изграждане на няколко жилищни сгради в имот с идентификатор 27190.62.14.

Работата по ОУП на община Елена започна през 2014 година, когато се заложиха и основните устройствени принципи за територията на общината, като в противовес на заварената дисперсна структура на населените места, се създадоха окрупнени зони за устройство и промяна на предназначение на земеделски земи, както и територии за включване в строителни граници на населени места. Това налага прилагане на принципа „градска комасация“, съгласно правилата на чл. 16 от ЗУТ при процедиране на ПУП-ПРЗ. Тези изисквания създават невъзможност за удовлетворяване на единични инвестиционни намерения, поради много високата цена на плановете по чл. 16 от ЗУТ, непосилна за отделен инвеститор. След приемането на предварителният проект на ОУП на Община Елена, съгласуван със Становище по екологична оценка № ВТ - 02 / 28.04.2017 г. на директора на РИОСВ - Велико Търново, последващи промени в ОУП не бяха приети.

ОУП е основно средство за постигане на баланс между частните и обществените интереси в областта на устройственото планиране и развитие на териториите. Съгласно чл. 134, ал. 1, т. 1 от ЗУТ (изм. ДВ, бр. 25 от 2019 г.), ОУП може да се изменя, когато са настъпили съществени промени в обществено - икономическите или устройствените условия, при които е бил създаден.

В периода на действие на ОУП от юли 2022 г. до настоящия момент, но на практика от април 2017 г. са настъпили промени както в обществено-икономическите условия, при които е бил съставен планът, така и такива в устройствените условия, действали при съставяне на плана, които имат влияние на неговата рамка и възможност за прилагане на предвижданията му. Променили са се собственици на имоти, променили са се инвестиционните намерения на възложители и законодателната основа, предоставяща възможност за реализиране на тези намерения. При наличието на малко на брой искания за изменение на устройствен план, то следва да се преценя поотделно основателността на всяко от тях. Правният интерес на всяко отделно лице се разпростира до искане за допускане на изменение на ОУП, регулиращ режимите в собствения му имот, в случай на реална възможност за реализиране на инвестиционни намерения в рамките на допустимото от закона.

Представени са Решение № ВТ-05-Е / 19.01.2024 година на РИОСВ гр. В. Търново за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка, Становище с изх. № ЕО-26 / 13.09.2023 година на РЗИ гр. В. Търново (вътрешно с РИОСВ гр. В. Търново). Имотът не попада в границите на защитена територия по смисъла на Закон за защитените територии, както и в границите на защитена зона (ЗЗ) от екологична мрежа „Натура 2000“ по смисъла на Закон за биологичното разнообразие.

Представено е Предварително становище за условията за присъединяване на обект на клиент към електроразпределителната мрежа с изх. № ПУПРОК-26581 / 21.03.2023 година

на „Електроразпределение Север“ АД гр. Варна и скица, съгласувана на 31.03.2023 година с „ВиК Йовковци“ ООД гр. В. Търново.

Изготвено е задание по реда на чл. 125 от ЗУТ за изработване на частично изменение на Общ устройствен план на община Елена за имот с идентификатор 27190.62.14 по КККР, с НТП „нива“ (неполивна, четвърта категория), с площ 7000 кв.м., и имот с идентификатор 27190.62.1 по КККР с НТП „нива“ (неполивна, четвърта категория), с площ 5008 кв.м., създаване на устройствена зона **Д/Жм1** – допустима за промяна на предназначение земеделска земя за ниско свободно жилищно застрояване за двата имота.

Изготвено е задание по чл. 125 от ЗУТ и предложение за ПУП - ПЗ за определяне на ново конкретно предназначение на имот с идентификатор 27190.62.14 по КК и КР - „За ниско свободно жилищно застрояване“ с режим на застрояване на устройствена зона ***Жм1*** и промяна на земеделска земя за неземеделски нужди.

Съгласно чл. 124, ал. 1 от ЗУТ, общински съвет разрешава изработването на проект за общ устройствен план. Поради това, че заявените изменения на двата плана са взаимно свързани и са с обхват един и същ имот – ПИ с идентификатор 27190.62.14 по КК и КР на землище гр. Елена и с цел намаляване на административната тежест, на основание **чл. 134, ал. 3** от ЗУТ, общинският съвет може да допусне изменението на ОУПО и ПУП - ПЗ едновременно при условията и реда за съответния план, предвиден в закона като подробният устройствен план се одобрява след одобряване на изменението на ОУПО.

Във връзка с гореизложеното, предлагам на Общински съвет Елена следния

ПРОЕКТ ЗА РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), във връзка с чл. 124, ал.1, чл. 124б, във връзка с чл. 125, чл. 134, ал. 1 и ал. 3, от Закона за устройство на територията (ЗУТ), Общински съвет Елена:

1. **Одобрява задание за изработване на проект за частично изменение на Общ устройствен план (ОУП) на община Елена за имоти с идентификатори 27190.62.1 и 27190.62.14 по КККР за неурбанизираната територия на землище гр. Елена, за промяна от територия с общо предназначение – земеделски земи със забрана за промяна на предназначение в устройствена зона Д/Жм1 – допустима за промяна на предназначение земеделска земя за ниско свободно жилищно застрояване за имотите**
2. **Разрешава изработването на Проект за частично изменение на Общ устройствен план (ОУП) на община Елена за имоти с идентификатори 27190.62.1 и 27190.62.14 по КККР за неурбанизираната територия на землище гр. Елена, за промяна от територия с общо предназначение – земеделски земи със забрана за промяна на предназначение в устройствена зона Д/Жм1 – допустима за промяна на предназначение земеделска земя за ниско свободно жилищно застрояване за имотите**
3. **Проекта за изменение на ОУП на община Елена да се разработи в две фази: предварителен и окончателен проект. След изготвяне на предварителния проект, да се уведомят всички заинтересовани лица, които са засегнати от промените. При липса на обосновани възражения и след провеждане на обществено обсъждане и съгласуване да се изработи Окончателен проект**

4. **Одобрява задание за изработване на проект за Подробен устройствен план - план за застрояване на имот с идентификатор 27190.62.14 по КККР на землище гр. Елена за определяне на ново конкретно предназначение - „За ниско свободно жилищно застрояване", с показатели на устройствена зона *Жм1*: височина Н – 7.00 метра; П застрояване – 50%; Кинт – 1.0; озеленяване – min. 40 %; начин на застрояване – свободно.**

5. **Разрешава изработването на проект за:**

   5.1. **Подробен устройствен план - план за застрояване на имот с идентификатор 27190.62.14 по КККР за неурбанизираната територия на землище гр. Елена, за определяне на ново конкретно предназначение - „За ниско свободно жилищно застрояване", с показатели на устройствена зона *Жм*1: височина Н ≤ 7.00 метра; П застрояване – 50%; Кинт – 1.0; озеленяване – 40 %; начин на застрояване – свободно.**

   5.2. **Подробен устройствен план - парцеларен план за елементите на техническата инфраструктура - трасе за външно Ел захранване на имот № 27190.62.14 по КККР гр. Елена, заедно с план схемата за електрификация.**

   5.3. **Подробен устройствен план - парцеларен план за елементите на техническата инфраструктура - трасе за външен водопровод до имот № 27190.62.14 по КККР гр. Елена, заедно с план схемата за водоснабдяване.**

6. **Настоящото решение за изработване на Подробен устройствен план - парцеларни планове има силата на предварително съгласие по смисъла на чл. 29, ал. 1 от ЗОЗЗ, със срок на валидност до одобряване на ПУП - ПП.**

7. **Дава предварително съгласие за учредяване на ограничени вещни права на „Рамони" ООД, със седалище и адрес на управление гр. Елена, ул. „Оборище" № 5, ЕИК 104670892, представлявано от Стоян Райков Стоянов - управител, за имотите общинска собственост, включени в обхвата на ПУП - ПП за трасета на техническата инфраструктура.**

8. **Допускане за едновременно изменение на ОУП и ПУП-ПРЗ при условията и по реда за съответния план предвидени в закона.**

С уважение,

инж. ДИЛЯН МЛЪЗЕВ
Кмет на община ЕЛЕНА

Изготвили:

арх. Красимир Попов, главен архитект

Цветомира Димитрова, гл. специалист УТАБ
21.02.2024 17:25 ч.