ОБЩИНА ЕЛЕНА

5070, гр. Елена, ул. „Иларион Макариополски" № 24
Тел. 06151/61-32, Факс 06151/65-10
e-mail: obshtina@elena.bg
web: www.elena.bg

изх. № РД.01.02 - 137 / 24.07.2025 г.

Общински съвет-Елена
5070 ул. „Иларион Макариополски" 24
Регистрационен индекс и дата
06-131/24.07.2025

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. ЕЛЕНА

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от инж. Дилян Стефанов Мълзев - 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 имоти с идентификатори 87326.181.1, 87326.181.2, 87326.181.3 и 87326.181.4 по КККР за неурбанизираната територия на землище с. Яковци, за определяне на ново конкретно предназначение на имота „За фотоволтаична електроцентрала" и ПУП – Парцеларен план за трасе на линеен обект

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В община Елена е постъпило заявление с вх. № УТ.01.02-74 / 05.06.2025 година от „Тиера Дел Сол 002" ЕООД със седалище и адрес на управление гр. Варна, бул. „Владислав Варненчик" № 258, Варна Тауърс Г, ЕИК 206691733, представлявано от Марина Добринова Радева - управител, чрез пълномощник арх. Стефан Николаев Георгиев, 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 имоти с идентификатори 87326.181.1, 87326.181.2, 87326.181.3 и 87326.181.4 по КККР за неурбанизираната територия на землище с. Яковци и ПУП - Парцеларен план за трасе на линеен обект.

Имоти с идентификатор 87326.181.1 с НТП „Нива" и площ 9 547 кв. м., с идентификатор 87326.181.2 с НТП „Нива" и площ 12 700 кв. м., с идентификатор 87326.181.3 с НТП „Нива" и площ 12 498 кв. м. и с идентификатор 87326.191.4 с НТП „Нива" и площ 3 899 кв. м. по КККР за неурбанизираната територия на землище с. Яковци се намират на запад от околовръстния полигон на с. Драганосковци и попадат в пояс III на СОЗ на язовир „Йовковци". Транспортният достъп до имотите е от общински път с. Драганосковци - с. Садината (поземлен имот с идентификатор 87326.166.324, с НТП „За селскостопански, горски, ведомствен път" – реално НТП „Местен път").

За имоти с идентификатори 87326.181.1, 87326.181.2 и 87326.181.3 е представена скица-проект за обединяване и образуване на нов поземлен имот с проектен идентификатор 87326.181.16, с НТП „Нива“ и площ 34 744 кв. м. по КККР.

Териториалният обхват на инвестиционното намерение е ПИ с проектен идентификатор 87362.181.16 с НТП „Нива“ – неполивна, седма категория, с площ 34 744 кв. м. и ПИ с идентификатор 87326.181.4 с НТП „Нива“ – неполивна, седма категория, с площ 3899 кв. м. Дружеството предвижда изграждане на фотоволтаична електрическа централа в имотите. Балансът на територията се променя, като към територия за производствени дейности се добавя 38.6 ха, а от територия земеделски земи се приспадат 38,6 ха.

С частичното изменение на ОУПО се предлага създаване на нова устройствената зона ***Пп1***, която да обхване имот с проектен идентификатор 87326.181.16 и имот с идентификатор 87326.181.4, необходимо условие за създаване на устройствена основа за за допускане на застрояване за промяна на предназначение на земеделската земя, съобразно заявените инвестиционни намерения. Съгласно ОУП на община Елена имотите попадат в територия с общо предназначение – земеделски земи със забрана за промяна на предназначение. В конкретният случай допустимостта за промяна на ОУП се определя от изменението на **чл. 134, ал. 1** от Закон за устройство на територията (ЗУТ), ДВ, бр. 86 от 2023 г., в сила от 13.10.2023 година,с което се **създава нова т. 8** даваща възможност влезлите в сила общи устройствени планове да могат да се изменят: *„когато възникнат инвестиционни инициативи за изграждане на обекти за производство на енергия от възобновяеми източници по Закона за енергията от възобновяеми източници или съоръжения за съхранение на електрическа енергия“*, както и от условията на **чл. 23, ал. 3** от Закон за опазване на земеделските земи (ЗОЗЗ).

С писмо вх. № УТ.01.02-3 (4) / 02.12.2024 година РИОСВ гр. В. Търново информира община Елена за подадено Уведомление вх. № 2519 / 24.09.2024 година, със становище за последващи действия за преценяване необходимостта от извършване на ЕО, като към необходимите документи се приложи допускане за изработване на проект за изменение на ОУПО. Имотите се намира в пояс III на СОЗ на язовир „Йовковци” и не попадат в границите на защитени зони от мрежа Натура 2000 и в границите на защитена територия по смисъла на Закона за защитените територии.

Съгласно Предварителен договор за присъединяване на обект за производство на електрическа енергия, извън тези уредени по Закона за енергията от възобновяеми източници (ЗЕВИ) с изх. № ПД-ПВИ-522-02.08.2023 година на „Електроразпределение Север“ АД гр. Варна и Предварителен договор с изх. № ПРД-ПР-20-1790/22.08.2023 година между ЕСО ЕАД гр. София и „ЕРП Север“ АД гр. Варна се предвижда изграждане на кабелна линия 20 kV от нов БКТП в имот с идентификатор 87326.181.4 по КККР за неурбанизираната територия на землище с. Яковци до нов СРС на ЕП 20 kV „Средни колиби“, попадащ в имот с идентификатор 87326.181.4 по КККР. Трасето на кабела преминава през имот с идентификатор 87326.166.324, с НТП „За селскостопански, горски, ведомствен път“ (общинска собственост), през имот с проектен идентификатор 87326.181.16, с НТП „Нива“ (собственост на Възложителя) - ГРУ-БКТП, през имот с идентификатор 87326.157.100, с НТП „За селскостопански, горски, ведомствен път“ (общинска собственост), през имот с идентификатор 87326.157.840, с НТП „За селскостопански, горски, ведомствен път“ (общинска собственост), през имот с идентификатор 87326.142.316, с НТП „За местен път“ (общинска собственост) и достига

до нов СРС на ЕП 20 kV „Средни колиби“ в имот с идентификатор 87326.181.4 по КККР. Общата дължина на трасето е 1 561 лин. м. и площ на сервитута 5 665 кв. м., от който 1 263 лин. м. и площ на сервитута 5 025 кв. м. в имотите общинска собственост.

Изготвено е задание по реда на чл. 125 от ЗУТ и предложение за частично изменение на Общ устройствен план на община Елена за имот с проектен идентификатор 87326.181.16 и имот с идентификатор 87326.181.4 по КК и КР, и двата с НТП „Нива“ (неполивна, седма категория), с площ обща 38 643 кв. м., създаване на нова устройствена зона **1/*Пп1*** за имотите.

Изготвено е задание по чл. 125 от ЗУТ и предложение за ПУП - ПРЗ за определяне на ново конкретно предназначение на имот с проектен идентификатор 87326.181.16 и имот с идентификатор 87326.181.4 по КК и КР - „За фотоволтаична електроцентрала“ с режим на застрояване на устройствена зона ***Пп1*** 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 едни и същи имоти – ПИ с проектен идентификатор 87326.181.16 и ПИ с идентификатор 87326.181.4 по КК и КР на землище с. Яковци 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. 8 и 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, и чл. 134, ал. 1 и ал. 3, чл. 124а, ал. 1 и ал. 5 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 по отношение на имот с проектен идентификатор 87326.181.16 и имот с идентификатор 87326.181.4 по КККР за неурбанизираната територия на землище с. Яковци, попадащи в пояс III на СОЗ на язовир „Йовковци“, за промяна от територия с общо предназначение – земеделски земи със забрана за промяна на предназначение в устройствена зона „Предимно производствена зона разновидност 1“ (Пп1).**
2. **Разрешава изработването на проект за частично изменение на Общ устройствен план (ОУП) на община Елена по отношение на имот с проектен идентификатор 87326.181.16 и имот с идентификатор 87326.181.4 по КККР за неурбанизираната територия на землище с. Яковци, попадащи в пояс III на СОЗ на язовир „Йовковци“, за промяна от територия с общо предназначение – земеделски земи със забрана за промяна на предназначение в устройствена зона „Предимно производствена зона разновидност 1“ (Пп1)".**

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 проектен идентификатор 87326.181.16 и имот с идентификатор 87326.181.4 по КККР за неурбанизираната територия на землище с. Яковци, попадащи в пояс III на СОЗ на язовир „Йовковци“ за определяне на ново конкретно предназначение - „За фотоволтаична електроцентрала”, с показатели на устройствена зона *Пп1*: височина H ≤ 10 м.; П застрояване - 60%; Кинт - 1.2; озеленяване - min. 20 %; начин на застрояване - свободно.**

5. **Разрешава изработването на:**

5.1. **Проект за Подробен устройствен план - план за застрояване на имот с проектен идентификатор 87326.181.16 и имот с идентификатор 87326.181.4 по КККР за неурбанизираната територия на землище с. Яковци, попадащи в пояс III на СОЗ на язовир „Йовковци“ за определяне на ново конкретно предназначение - „За фотоволтаична електроцентрала”, с показатели на устройствена зона *Пп1*: височина H ≤ 10 м.; П застрояване - 60%; Кинт - 1.2; озеленяване - min. 20 %; начин на застрояване - свободно.**

5.2. **Подробен устройствен план - Парцеларен план за трасе на линеен обект - кабел 20 kV от нов БКТП в имот с идентификатор 87326.181.4 по КККР за неурбанизираната територия на землище с. Яковци до нов СРС на ЕП 20 kV „Средни колиби“, попадащ в имот с идентификатор 87326.181.4 по КККР. Трасето на кабела преминава през имот с идентификатор 87326.166.324, с НТП „За селскостопански, горски, ведомствен път“ (общинска собственост), през имот с проектен идентификатор 87326.181.16, с НТП „Нива“ (собственост на Възложителя) - ГРУ-БКТП, през имот с идентификатор 87326.157.100, с НТП „За селскостопански, горски, ведомствен път“ (общинска собственост), през имот с идентификатор 87326.157.840, с НТП „За селскостопански, горски, ведомствен път“ (общинска собственост), през имот с идентификатор 87326.142.316, с НТП „За местен път“ (общинска собственост) и достига до нов СРС на ЕП 20 kV „Средни колиби“ в имот с идентификатор 87326.181.4 по КККР. Общата дължина на трасето е 1 561 лин. м. и площ на сервитута 5 665 кв. м., от който 1 263 лин. м. и площ на сервитута 5 025 кв. м. в имотите общинска собственост.**

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

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

8. **Дава предварително съгласие за учредяване на ограничени вещни права на „ТИЕРА ДЕЛ СОЛ“ ЕООД, със седалище и адрес на управление гр. Варна,**

бул. „Владислав Варненчик“ № 258, Варна Тауърс Г, ЕИК 206691733, представлявано от Марина Добринова Радева - управител, за имотите общинска собственост, включени в обхвата на ПУП - ПП за трасето на техническата инфраструктура.

С уважение,

инж. ДИЛЯН МЛЪЗЕВ
Кмет на община ЕЛЕНА