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

Общински съвет-Елена
5070 ул. „Иларион Макариополски" 24
Регистрационен индекс и дата
ОС-180/25.07.2025

изх. № РД.01.02-140/25.07.2025 г.

ДО

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. ЕЛЕНА

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

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 87326.103.588 м. „Дядо Станевата кория", по КККР за неурбанизираната територия на землище с. Яковци, общ. Елена, за определяне на ново конкретно предназначение на имота „За ниско свободно жилищно застрояване"

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В община Елена са постъпили заявление с вх. № УТ.01.02-98 / 22.07.2025 година от „Славов - 08" ЕООД със седалище и адрес на управление гр. Елена, ул. „Васил Левски" № 109, с ЕИК 200301906, представлявано от Слави Иванов Славов - 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 87326.103.588 по КККР за неурбанизираната територия на землище с. Яковци, общ. Елена.

Имот с идентификатор 87326.103.588 с НТП „Пасище" по КККР и се намира западно от с. Яковци, общ. Елена. Граничи от север с имот с идентификатор 87326.103.14 с НТП „За местен път" - изграден от трошено каменна настилка, на запад и юг с поземлен имот с идентификатор 87326.103.15 с НТП „Друг вид земеделска земя", на изток с поземлен имот с идентификатор 87326.103.8 с НТП „Нива".

Териториалният обхват на инвестиционното намерение е ПИ с идентификатор 87326.103.588, с НТП „Пасище", четвърта категория, с площ 795 кв. м. „Славов - 08" ЕООД гр. Елена предвижда реализация на бъдещо инвестиционно намерение за изграждане на двуетажна жилищна сграда със стоманобетонова конструкция и застроена площ от 90 кв. м. С частичното изменение на ОУПО се предлага изменение, което да обхване имот с идентификатор 87326.103.588, като необходимо условие за създаване на устройствена основа за промяна на предназначение на земеделската земя за допускане на застрояване, съобразно заявените инвестиционни намерения. Имотът граничи със застроена територия на бивш стопански двор извън регулация, с имоти определени за

жилищно застрояване. Ел и ВиК захранване може да се осъществи от съществуващата инфраструктура в района.

Съгласно ОУП на община Елена имотът попада в територия с общо предназначение - земеделски земи със забрана за промяна на предназначение. Балансът на територията ще се промени, като към територия за жилищни нужди се добавя 0.7 ха, а от територия земеделски земи се приспадат 0,7 ха.

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 в действителност от април 2017 г. (след Становище по екологична оценка № ВТ - 02 / 28.04.2017 г. на директора на РИОСВ - Велико Търново) 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 инвестиционни 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, следва да се преценява 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.

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, но попада в пояс II на СОЗ на язовир „Йовковци“.

В концепцията за ОУПО Елена, в областта на екологията са определени режими на санитарно-охранителни зони около язовир Йовковци СОЗ1, СОЗ2, СОЗ3 със съответните забрани и ограничения при усвояване на териториите в санитарно-охранителните пояси на язовира.

За териториите, попадащи в пояси I, II и III на СОЗ на язовир „Йовковци“, следва да се прилагат забраните и ограниченията, посочени в Заповед №225/05.06.2009 г. на Директора на БДУВДР – Плевен.

В ОУПО са предвидени Зони с повишена природно-ландшафтна и екологическа стойност, които следва да се третират и доразвиват като такива. В тази връзка целият пояс II на санитарно-охранителна зона на язовир Йовковци е определен като зона с повишена ланшафтно-екологическа стойност. За зоните с повишена природно-ландшафтна и екологическа стойност се определя превантивен режим, съгласно чл. 10, ал. 3 от ЗУТ като не се допуска нарушаване на естествените природно - ландшафтни характеристики на зоните в следствие промяна на традиционното ползване на земеделските земи.

Исканото изменение на ОУПО Елена предвижда промяна на устройствения режим на имот с идентификатор 87326.103.588 по КККР от „земеделски земи със забрана за промяна на предназначение“ в „жилищна зона с малка височина на застрояването и занижени устройствени параметри – разновидност 1“ (Жм1), предвидена и за малки

населени места със съхранена специфична селищна структура в характерна природна среда, каквато е територията на с. Яковци и застроените имоти западно от селото.

С писмо вх. № УТ.04.02-21(1) / 23.06.2025 г. РИОСВ Велико Търново информира община Елена за подадено Уведомление вх. № 2075 / 29.05.2025 г., 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.

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 идентификатор 87326.103.588 с НТП „Пасище“, четвърта категория, с площ 795 кв. м., създаване на нова устройствена зона ***Жм1*** – Жилищна устройствена зона с малка височина на застрояване и занижени устройствени параметри.

Изготвено е задание по чл. 125 от ЗУТ и предложение за ПУП - ПЗ за определяне на ново конкретно предназначение на имот с идентификатор 87326.103.588 по КК и КР 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 87326.103.588 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. 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 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 идентификатор 87326.103.588 по КККР на землище с. Яковци, попадащ в пояс II на СОЗ на язовир „Йовковци“, за промяна от територия с общо предназначение - земеделски земи със забрана за промяна на предназначение в устройствена зона „ Жилищна устройствена зона с малка височина и занижени устройствени параметри “ (*Жм1*).**
2. **Разрешава изработването на проект за частично изменение на Общ устройствен план (ОУП) на община Елена по отношение на имот с идентификатор 87326.103.588 по КККР на землище с. Яковци, попадащ в пояс II на СОЗ на язовир „Йовковци“, за промяна от територия с общо предназначение - земеделски земи със забрана за промяна на предназначение в устройствена зона „Жилищна устройствена зона с малка височина и занижени устройствени параметри “ (*Жм1*).**
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 регулация и застрояване на имот с идентификатор 87326.103.588 по КККР на землище с. Яковци, попадащ в пояс II на СОЗ на язовир „Йовковци“, с показатели на устройствена зона *Жм1*: височина Н - 7 м.; П застрояване – 50%; Кинт. - 1; Позеленяване - min. 40 %; начин на застрояване - свободно.**

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

5.1. **Подробен устройствен план - план за регулация и застрояване на имот с идентификатор 87326.103.588 по КККР за неурбанизираната територия на землище с. Яковци, попадащ в пояс II на СОЗ на язовир „Йовковци“, с показатели на устройствена зона *Жм1*: височина Н - 7 м.; П застрояване - 50%; Кинт - 1; Позеленяване - min. 40 %; начин на застрояване - свободно.**

5.2. **Подробен устройствен план - парцеларен план за елементите на техническата инфраструктура - трасе за външно Ел захранване на имот № 87326.103.588 по КККР с. Яковци, заедно с план схемата за електрификация.**

5.3. **Подробен устройствен план - парцеларен план за елементите на техническата инфраструктура - трасе за външен водопровод до имот № 87326.103.588 по КККР с. Яковци, заедно с план схемата за водоснабдяване.**

6. **Настоящото решение за изработване на Подробни устройствени планове - 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 „Славов - 08“ ЕООД, със седалище и адрес на управление гр. Елена, ул. „Васил Левски“ № 109, ЕИК 200301906, представлявано от Слави Иванов Славов - управител, за имотите общинска собственост, включени в обхвата на ПУП - ПП за трасета на техническата инфраструктура.**

8. **Допуска 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