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 - 188 / 24.10.2025 г.

Общински съвет-Елена
5070 ул. „Иларион Макариополски" 24
Регистрационен индекс и дата
ОС-180/24.10.2025 г.

ПК. УТ
За стан
24.10

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 група имоти с идентификатори 27190.35.127; 27190.35.128; 27190.35.16; 27190.35.15 и 27190.35.13 по КККР за неурбанизираната територия на землище гр. Елена, за определяне на ново конкретно предназначение на имотите „За спорт"

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Със заявление вх. № УТ.01.02-133 / 23.10.2025 година подадено служебно в деловодството на община Елена от мен, Дилян Млъзев, кмет на община Елена, възложител по силата на чл. 124, ал.1 от ЗУТ правя предложение 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 група имоти с идентификатори 27190.35.127; 27190.35.128; 27190.35.16, 27190.35.15 и 27190.35.13, всичките по КККР на землище гр. Елена.

Групата имоти се намира в южната част на гр. Елена. Граничи от югоизток с улица „Околовръстна" (имот с идентификатор 27190.35.137), от запад със спортния комплекс на ФК „Чумерна", на север с градския парк „Калето" и със земеделски земи в строителна граница.

Териториалният обхват на плана включва следните имоти:

- ПИ с идентификатор 27190.35.127, общинска публична собственост, НТП „пасище", категория 6, с площ 3763 м^2 по КККР на гр. Елена;
- ПИ с идентификатор 27190.35.128, общинска публична собственост, НТП „пасище", категория 6, с площ 4339 м^2 по КККР на гр. Елена;
- ПИ с идентификатор 27190.35.16, общинска частна собственост, НТП „нива", категория 6, с площ 2796 м^2, по КККР на гр. Елена;

- ПИ с идентификатор 27190.35.15, частна собственост, НТП „нива“, категория 6, с площ 4658 м^2 по КККР на гр. Елена;

- ПИ с идентификатор 27190.35.13, частна собственост, НТП „нива“, категория 6, с площ 5723 м^2 по КККР на гр. Елена;

Съгласно действащия ОУПО Елена, имотите са включени в строителна граница и попадат в устройствена зона за озеленяване 10 /„Оз“ и устройствена зона за курортни дейности в природна среда 4 /„Ок 1“.

ОУП на община Елена е одобрен с Решение № 76 от Протокол № 7 от 19.05.2022 г. на Общински съвет - Елена (обн. ДВ бр. 43/10.06.2022 г.) и е влязъл в сила на 10.07.2022 г. Съгласуван е със Становище по екологична оценка № ВТ-02/28.04.2017 г. на директора на РИОСВ - Велико Търново.

С частичното изменение на ОУПО се предлага промяна на част от устройствена зона за озеленяване 10 /„Оз“ и част от устройствена зона за курортни дейности в природна среда 4 /„Ок 1“ в устройствена зона „Спорт“ („Т“), необходимо условие за създаване на устройствена основа за допускане на застрояване, съобразно заявените инвестиционни намерения за изграждане на многофункционална спортна зала. В конкретният случай промяна на ОУП е допустима на основание **чл. 134, ал. 1, т. 1 и т. 2** от Закон за устройство на територията (ЗУТ).

Спрямо последните одобрени изменения на ОУП на община Елена, балансът на територията се изменения, като:

- територията за спорт и атракции в размер от 7 ха, се увеличава с 2,1279 ха, което представлява 0,0031%.

- земеделски територии, в това число: обработваеми земи - ниви в размер 18187 ха намаляват с 2,1279 ха, което представлява 0,0031%.

Измененията, засягащи имотите предмет на плана, обхващат обща площ от 2,1279 ха, включваща обработваеми земи, които попадат в устройствена зона за озеленяване 10/„Оз“ и устройствена зона за курортни дейности в природна среда 4/„Ок 1“.

От горепосочените данни, може да се направи заключението, че частичното изменение на ОУПО Елена няма да се отрази сериозно върху баланса на територията на Община Елена.

С Решение № ВТ - 17 - ЕО/05.08.2025 г. за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка РИОСВ Велико Търново е решил да не се извършва екологична оценка на проект „Частично изменение на Общ устройствен план на община (ЧИ на ОУПО) Елена за група ПИ с идентификатори 27190.35.127, 27190.35.128, 27190.35.16, 27190.35.15 и 27190.35.13 по КК и КР на гр. Елена“, при прилагането на който няма вероятност да се окаже значително отрицателно въздействие върху околната среда и човешкото здраве. Извършена е консултация с РЗИ - Велико Търново като с писмо изх. № ЕО–13/31.07.2025 г. РЗИ – В. Търново дава положително становище по отношение степента на значимост на въздействието и риска за човешкото здраве от реализирането на предвижданията на плана.

Имотите не попадат 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.

В обхвата на разработката са налични инженерни мрежи на електроснабдяването и водоснабдяването.

Изготвено е задание по реда на чл. 125 от ЗУТ и предложение за частично изменение на Общ устройствен план на община Елена за имоти с идентификатори 27190.35.127;

27190.35.128; 27190.35.16, 27190.35.15 и 27190.35.13 по КККР на землище гр. Елена, за промяна на част от устройствена зона за озеленяване 10 /„Оз“ и част от устройствена зона за курортни дейности в природна среда 4 /„Ок 1“ в устройствена зона „Спорт“ („Т“)
Изготвено е задание по чл. 125 от ЗУТ и предложение за ПУП - ПРЗ за определяне на ново конкретно предназначение на група имоти с идентификатори 27190.35.127; 27190.35.128; 27190.35.16, 27190.35.15 и 27190.35.13 по КККР на землище гр. Елена, за определяне на ново конкретно предназначение – „За спортна зала“, с показатели на устройствена зона „Спорт“ („Т“)
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 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 група имоти с идентификатори 27190.35.127; 27190.35.128; 27190.35.16, 27190.35.15 и 27190.35.13 по КККР на землище гр. Елена, за промяна на част от устройствена зона за озеленяване 10 /„Оз“ и част от устройствена зона за курортни дейности в природна среда 4 /„Ок 1“ в устройствена зона „Спорт“ („Т“).**
2. **Разрешава изработването на проект за частично изменение на Общ устройствен план (ОУП) на община Елена по отношение на група имоти с идентификатори 27190.35.127; 27190.35.128; 27190.35.16, 27190.35.15 и 27190.35.13 по КККР на землище гр. Елена, за промяна на част от устройствена зона за озеленяване 10 /„Оз“ и част от устройствена зона за курортни дейности в природна среда 4 /„Ок 1“ в устройствена зона „Спорт“ („Т“).**
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 предварителният проект се приема за окончателен проект.**
4. **Одобрява задание за изработване на проект за Подробен устройствен план - план за регулация и застрояване на група имоти с идентификатори 27190.35.127; 27190.35.128; 27190.35.16, 27190.35.15 и 27190.35.13 по КККР на землище гр. Елена, за определяне на ново конкретно предназначение – „За**

спортна зала“, с показатели на устройствена зона „Спорт“ („Т“): височина – Н - 15 м; П застрояване - 80%; Кинт - 1; озеленяване – min 20%; начин на застрояване - свободно.

5. **Разрешава изработването на проект за Подробен устройствен план - план за регулация и застрояване на група имоти с идентификатори 27190.35.127; 27190.35.128; 27190.35.16, 27190.35.15 и 27190.35.13 по КККР на землище гр. Елена, за определяне на ново конкретно предназначение „За спортна зала“, с показатели на устройствена зона „Спорт“ („Т“): височина – Н - 15 м; П застрояване - 80%; Кинт - 1; озеленяване – min 20%; начин на застрояване - свободно.**

5.1. **Разрешава изработването на Подробен устройствен план - парцеларен план за елементите на техническата инфраструктура - трасе за външно Ел захранване на група имоти с идентификатори 27190.35.127; 27190.35.128; 27190.35.16, 27190.35.15 и 27190.35.13 по КККР на землище гр. Елена заедно с план схемата за електрификация.**

5.2. **Разрешава изработването на Подробен устройствен план - парцеларен план за елементите на техническата инфраструктура - трасета за външен водопровод и канал за отпадни води до група имоти с идентификатори 27190.35.127; 27190.35.128; 27190.35.16, 27190.35.15 и 27190.35.13 по КККР на землище гр. Елена заедно с план схемата за електрификация.**

6. **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