

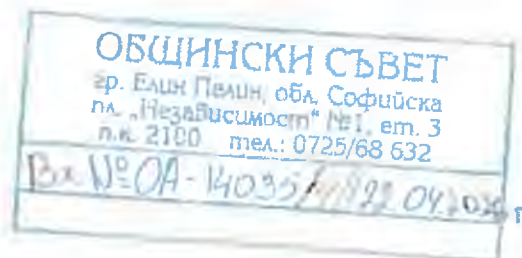


Кметство Гара Елин Пелин
ОБЩИНА ЕЛИН ПЕЛИН

№ 61 / 22.04.2022

Гара Елин Пелин, ул. „Левски“ 1, тел: 0725 / 61361

ДО
Г-Н БОГОМИЛ БРАНКОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ
НА ОБЩНСКИ СЪВЕТ
ГР. ЕЛИН ПЕЛИН



СТАНОВИЩЕ

от Вяра Вучкова – кмет на с. гара Елин Пелин

Във връзка с процедиран проект за:

ПУП-Изменение на плана за улична регулация от о. т. 131 г-о. 148а и от о.т.127б-о.т.163, за създаване на нова алея от о.т. 127в-127г-127д-127е-127ж-127з-127и-о.т.148в, разделяне на кв. 74 и образуване на нови квартали 74 и 74а.

ПУП-Изменение по плана на регулация за УПИ I-„за малцова фабрика“ за образуване на нов УПИ I-25 “за ЖС и ОО” в нов кв. 74А и остатъчен УПИ I-”за малцова фабрика” в нов кв. 74

ПУП-План за застрояване за нов УПИ I-25”за ЖС и ОО” в нов кв. 74А, с. гара Елин Пелин, община Елин Пелин

В качеството ми на Кмет на с. Елин Пелин бих искала да поставя допълнителни въпроси за изясняване на инвестиционното намерение и влиянието му върху населеното място, както следва:

1. Съвместимо ли е това застрояване с устройствените принципи и нормативи за населеното място? На пръв поглед изглежда, че инвестиционното намерение следва самостоятелна устройствена логика без вписване в концепцията за застрояване на такъв тип населено място – „село“. Тъй като мащабът на новото застрояване се доближава до 1/3 от съществуващото население на селото, това се превръща в нова урбанизирана среда и изисква цялостна ревизия на съществуващата.

2. Инфраструктурна обезпеченост – предвид множеството проблеми в района от гледна точка на съществуващата инфраструктура има ли обективен инфраструктурен тест, който доказва, че съществуващата или планираната транспортна, ВиК и социална инфраструктура имат достатъчен капацитет да поемат новото натоварване. Изработените план-схеми към проектната документация поставят допълнителни въпроси.
 - По отношение на транспортна инфраструктура – има ли оценка на капацитета на съществуващата улична мрежа и максималния брой автомобили, който съществуващите улици и кръстовища могат да поемат? Има ли прогнозен брой автомобили, който новото застрояване ще генерира? Има ли направена симулация на трафика и идентифициране на участъци, които могат да се окажат тесни и да създадат потенциален проблем за местното население и бъдещите обитатели? Моля за изясняване и направа на транспортно проучване за бъдещото натоварване на уличната мрежа. Ако резултатите от проучването докажат, че е необходимо разширение на улици за чия сметка се предвиждат мероприятия като изграждане на нови улици, нови кръстовища, поставяне на светофари и мерки по успокояване на движението, както и отчуждителни процедури?

 - По отношение на ВиК инфраструктура – В приложените изходни данни от „ВиК“ ЕООД с изх. № ТО-05-34/10.03.2026г. са посочени мероприятията за осигуряване на вода за питейно-битови и пожарни нужди. В същото писмо е посочено, че трябва да се извърши техническо обследване на съществуващите помпни агрегати /ПС-1“Лесново“, находяща се в ПИ 43445.7.509, местност „АСАРЛЪКО“/ с цел да се оцени тяхната надеждност и капацитет за осигуряване на необходимия дебит за пълнене на

новопроектираната (или реконструираната) резервоарна клетка. При доказана недостатъчност следва да бъдат предвидени мерки по тяхната подмяна или модернизация. Посочените мероприятия в изходните данни са задължителни с оглед на значителното увеличаване на водопотреблението, произтичащо от разрастването на района и предвиденото интензивно жилищно застрояване. Тъй като въпросната помпена станция осигурява водоснабдяването на няколко населени места, не би ли следвало такъв анализ да бъде направен преди допускане на инвестиционното намерение? Какво се случва, ако се докаже тази „недостатъчност“. Отново за чия сметка ще бъде извършена тази подмяна и модернизация. Смятам, че този въпрос касае всички жители на населени места, които се водоснабдяват от цитираната помпена станция.

- По отношение на социална инфраструктура – Настоящото предложение не е придружено от подобно проучване, но като Кмет на населеното място смятам, че е необходимо да се направи, за да се избегне претоварване на системата. Да се изследва капацитета на близки детски градини и училища, да се съпоставят наличните свободни места в тях с прогнозен брой ползватели от бъдещото застрояване. Тъй като повечето социални услуги, които ще задоволяват потребностите на новите обитатели се намират в град Елин Пелин, е необходимо да се има предвид и интензивността на пътя, който е пряка връзка. Този път и в момента е претоварен от много трафик – автомобилен и тежкотоварен.
3. Въпреки, че теренът, в който ще се реализира инвестиционното намерение, е частен, той е част от историята на селото. В границите му има многогодишна дървесна растителност, която не е отразена в проектните материали и не става ясно какво ще се случи с нея. Ако същата бъде премахната, как ще се реализира високата дървесна растителност в парцела, след като целият се предвижда с подземен гараж, ще има ли необходимия почвен слой за това? Като Кмет на населеното място приветствам решения, които осигуряват повече места за паркиране, с цел облекчаване на паркирането по улиците, но се надявам те да не бъдат за сметка на комфорт и зелената среда, защото тя е основния способ да не се превърне този тип застрояване „ново селище в селото“ в „бетонено гето“

4. Хидрогеоложко проучване – Липсват данни от изследване на подпочвените води и характеристиката на терена. Обектите, за които се предвижда изграждане на две подземни нива, без данни за подпочвените води в първата фаза на инвестиционния процес, могат да създадат проблем впоследствие. При наличие на висока подпочвена вода, същата трябва да се изпомпва постоянно. Къде ще се отвежда тази вода? Тъй като недобрата практиката показва, че при такива ситуации или не се реализира подземното застрояване, което би натоварило уличната мрежа, или подпочвените води се изпомпват от обекта, много често нерегламентирано в уличната канализация, моля да се докаже възможността за реализиране на предвидените в проекта места за паркиране, които обезпечават новото застрояване.

Като Кмет на населеното място смятам, че е важно при такава мащабна инвестиция да се защитят всички страни – местното население, бъдещите жители и общината. Без подробно проучване рискът от инфраструктурна „катастрофа“ е огромен! За това не подкрепям настоящото предложение без цялостен анализ по проблемите и отговор на въпросите, които поставям с настоящето становище.

Кмет на Гара Елин Пелин:

Вяра Лучкова





ОБЩНСКИ СЪВЕТ - ЕЛИН ПЕЛИН

До
Агенция "Пътна инфраструктура"
бул. "Македония" №3
гр. София

изх.№ОА-14035/3//24.03.2026 г.

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,

Във връзка с разглеждане на Предложение вх.№ОА-14035/17.03.2026 г. от г-н Ивайло Симеонов – Кмет на Община Елин Пелин относно изменение ПРЗ на подробен устройствен план и разделянето на квартал 74 на два нови квартала, в село гара Елин Пелин, Община Елин Пелин, обсъдено на заседание на Постоянната комисия по "Устройство на територията, строителство, екология, селско и горско стопанство" към Общински съвет – Елин Пелин, Ви изпращаме преписката за сведение и предприемане на действия по компетентност с оглед на предвиденото инвестиционно намерение, за построяване на 11 броя жилищни сгради с височина на застрояване 28 метра.

Моля след запознаване с параметрите на застрояване и предвиденото увеличение на транспортния трафик, да представите писмено становище относно възможностите за осигуряване на транспортен достъп и включване на бъдещия трафик от новия жилищен квартал в републиканския път, с оглед възможностите на съществуваща пътна инфраструктура и какви мерки за безопасност следва да се предприемат (какъв вид пътна връзка следва да се проектира и изгради), за да се намали риска от ПТП и задръствания.

Моля становището Ви да бъде представено в писмен вид по email: obsavet@elinpelin.bg.

Приложение: Предложение вх.№ОА-14035/17.03.2026 г. от г-н Ивайло Симеонов – Кмет на Община Елин Пелин.

С уважение,
БОГОМИЛ БРАНКОВ
Председател
на Общински съвет – Елин Пелин

BOGOMIL Digitally signed by
BOGOMIL
BRANKOV
Date: 2026.03.24
10:18:33 +02'00



ОБЩНСКИ СЪВЕТ - ЕЛИН ПЕЛИН

До

изх.№ОА-14035/2//24.03.2026 г.

Адв. Никола Вулджев –

Юрист на Общински съвет-Елин Пелин

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ВУЛДЖЕВ,

Във връзка с разглеждане на Предложение вх.№ОА-14035/17.03.2026 г. от г-н Ивайло Симеонов – Кмет на Община Елин Пелин относно изработване на подробен устройствен план, обсъдено на заседание на Постоянната комисия по “Устройство на територията, строителство, екология, селско и горско стопанство” към Общински съвет – Елин Пелин, Ви уведомявам, че комисията взе решение разглеждането на предложението да бъде отложено.

В тази връзка Ви молим да изготвите писмено правно становище относно възможностите Общински съвет – Елин Пелин да въздейства върху издадена от Кмета заповед по чл.135, ал.3 и ал.4, т.1 от ЗУТ, включително чрез формулиране на препоръки за издаване на нова заповед с прецизирани параметри.

Молим становището да бъде предоставено в писмен вид до следващото заседание на комисията.

Приложение: Предложение вх.№ОА-14035/17.03.2026 г. от г-н Ивайло Симеонов – Кмет на Община Елин Пелин.

С уважение,
БОГОМИЛ БРАНКОВ
Председател
на Общински съвет – Елин Пелин

BOGOMIL
L
BRANKOV
V
Digitally signed
by BOGOMIL
BRANKOV
Date: 2026.03.24
10:06:20 +02'00'



ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - ЕЛИН ПЕЛИН

ДО

изх.№ОА-14035/1//24.03.2026 г.

КМЕТА

НА С. ГАРА ЕЛИН ПЕЛИН

Г-ЖА ВЯРА ВУЧКОВА

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ВУЧКОВА,

Във връзка с разглеждане на **Предложение вх.№ОА-14035/17.03.2026 г.** от г-н **Ивайло Симеонов – Кмет на Община Елин Пелин** относно изработване на подробен устройствен план, обсъдено на заседание на Постоянната комисия по „Устройство на територията, строителство, екология, селско и горско стопанство“ към Общински съвет – Елин Пелин, Ви уведомяваме, че комисията взе решение разглеждането на предложението да бъде отложено.

С оглед на това, комисията счита за необходимо да бъде изискано Вашето становище като кмет на с. гара Елин Пелин, предвид значимостта на инвестиционното намерение и отражението му върху местната инфраструктура, водоснабдяване, транспортен достъп и условия на живот на населението.

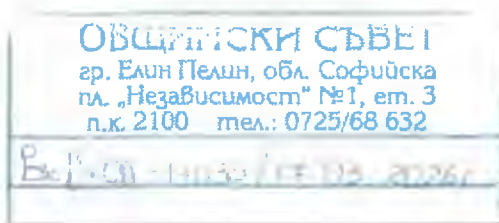
Молим да предоставите писмено становище по преписката в срок до следващо заседание на комисията.

Приложение: Предложение вх.№ОА-14035/17.03.2026 г. от г-н Ивайло Симеонов – Кмет на Община Елин Пелин.

*С уважение,
Богомил Бранков
Председател
на Общински съвет – Елин Пелин*

BOGOMIL Digitally signed by
BOGOMIL
BRANKOV
Date: 2026.03.24
09:39:35 +02'00'

BRANKOV



ОБЩИНА ЕЛИН ПЕЛИН

**ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – ЕЛИН ПЕЛИН
Г-Н БОГОМИЛ БРАНКОВ/**

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

От Ивайло Симеонов –Кмет на Община Елин Пелин

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Със заявление с вх. № УТ2_20-3064/28.10.2025г. е депозиран за процедуране проект за ПУП-ИПР на УПИ I за Малцова фабрика, находящ се в кв. 74 по плана на с. Гара Елин Пелин, Община Елин Пелин, ПУП-ПЗ за новообразуван УПИ I за Жс и ОО, кв. 74а, с. Гара Елин Пелин, Община Елин Пелин, както и ПУП-ИПУР от о.т.131г-о.т.148а и от о.т.127б–о.т.163, за създаване на нова алея от о.т.127в-о.т.127г-о.т.127д-о.т.127е-о.т.127ж-о.т.127з-о.т.127и-о.т.148в, за разделяне на кв.74 по плана на с. Гара Елин Пелин, Община Елин Пелин.

УПИ I за Малцова фабрика, находящ се в кв. 74 по плана на с. Гара Елин Пелин, Община Елин Пелин е с площ: 23560 кв.м. Имотът е собственост на „ЕП ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ООД съгласно: Нот. акт с вх. Рег.№ 860/11.04.2025г., Акт №140, том III, дело №485/2025г., Договор за продажба на недвижим имот – частна общинска собственост с вх. Рег.№ 2153/21.08.2025г., Акт №156, том VII и Договор за продажба на недвижим имот – частна общинска собственост с вх. Рег.№ 2152/21.08.2025г., Акт №155, том VII.

Със становище с №1206054483/07.11.2025г., „Електроразпределителни мрежи Запад“ ЕАД съгласува проекта за ПУП при указанияте в становището изисквания.

Със становище с изх. №ТО-05-34/10.03.2026г., „Водоснабдяване и канализация“ ЕООД съгласува проекта за ПУП при указанияте в становището изисквания.

Със становище с изх. №212/27.10.2025г., „Газо-енергийно дружество Елин Пелин“ ЕООД съгласува проекта за ПУП без забележки.

Съгласно Здравно заключение с изх. №РД-259-59/09.002.2026г., Регионалната здравна инспекция – софийска област съгласува проекта за ПУП.

Със становище с изх. №ЖИ-39155/27.11.2025г., ДП „Национална компания железопътна инфраструктура“ съгласува проекта за ПУП при указанияте в становището изисквания.

Съгласно становище от РЕГИОНАЛНА ИНСПЕКЦИЯ ПО ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ-СОФИЯ с изх. №23950-13261/19.12.2025г., са предоставени данни за електрозахранването и водозахранването на имота, както следва:

- Водозахранването на имота ще се осъществи от водопроводната мрежа, а отпадъчните води ще се заустват в съществуващата канализационна мрежа;
- Електрозахранването на имота ще се осъществява чрез присъединяване към електропреносната мрежа;
- Транспортният достъп ще се осъществява от съществуващата улична мрежа;

Съгласно същото становище имотът, предмет на инвестиционното предложение, не попада в границите на територии по смисъла на Закона за защитените територии, както и в границите на Защитените зони по смисъла на Закона на биологичното



ОБЩИНА ЕЛИН ПЕЛИН

разнообразие - защитени зони от мрежата „Натура 2000“, и че не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС

С приложения проект, се иска одобряване на Подробен устройствен план (ПУП)-Изменение на плана за регулация (ИПР) на УПИ I-за Малцова фабрика, находящ се кв. 74 по плана на с. Гара Елин Пелин, Община Елин Пелин, за разделянето му и образуване на два нови УПИ I-за ЖС и ОО, кв. 74а, с. Гара Елин Пелин, Община Елин Пелин и УПИ I-за Малцова фабрика, кв. 74, с. Гара Елин Пелин, Община Елин Пелин, ПУП-План за застрояване (ПЗ) за новообразуваня УПИ I-за ЖС и ОО, кв. 74а, с. Гара Елин Пелин, Община Елин Пелин, със следните устройствени показатели: Н – до 28м; Пзастр. – до 60%; Кинт – 2.0; Позел – 30%; начин на застрояване – „свободно“ и специфични параметри – „2ПГ“, ведно с план-схеми по чл. 108 от ЗУТ, както и ПУП-Изменение на плана за улична регулация (ИПУР) от о.т.131г-о.т.148а и от о.т.127б-о.т.163, за създаване на нова алея от о.т.127в-о.т.127г-о.т.127д-о.т.127е-о.т.127ж-о.т.127з-о.т.127и-о.т.148в, за разделяне на кв.74 по плана на с.Гара Елин Пелин и образуване на два нови квартала – кв.74 и кв.74а, с. Гара Елин Пелин, Община Елин Пелин.

Със Заповед №1000/10.10.2025г. на Кмета на Община Елин Пелин, е допуснато изработването на ПУП-ИПР на УПИ I-за Малцова фабрика, находящ се в кв. 74 по плана на с. Гара Елин Пелин, Община Елин Пелин, ПУП-ПЗ за новообразуваня УПИ I-за ЖС и ОО, кв. 74а, с. Гара Елин Пелин, Община Елин Пелин, както и ПУП-ИПУР от о.т.131г-о.т.148а и от о.т.127б-о.т.163, за създаване на нова алея от о.т.127в-о.т.127г-о.т.127д-о.т.127е-о.т.127ж-о.т.127з-о.т.127и-о.т.148в, за разделяне на кв.74 по плана на с. Гара Елин Пелин, Община Елин Пелин.

Искането за одобряване на ПУП е прието с Решение № 29 от Протокол № 8 на проведен ОЕСУТ от 13.11.2025г. назначен със заповед № 1099/11.11.2025г.

Проектът за ПУП е обявен на заинтересованите страни на основание чл. 128, ал. 3 и в законовия срок не са постъпили възражения.

На основание чл.44, ал.1, т.1 т.7 и т.8 от ЗМСМА и чл.129, ал.1 от ЗУТ и чл.21, ал.1, т.11 и т.13 от ЗМСМА.

ПРЕДЛАГАМ:

Общински съвет – Елин Пелин да вземе решение, с което одобрява проект за:

- ПУП-Изменение на плана за регулация на УПИ I-„за Малцова фабрика“, находящ се кв. 74 по плана на с. Гара Елин Пелин, Община Елин Пелин, за разделянето му и образуване на два нови УПИ I-„за ЖС и ОО“, кв. 74а, с. Гара Елин Пелин, Община Елин Пелин и УПИ I-„за Малцова фабрика“, кв. 74, с. Гара Елин Пелин, Община Елин Пелин;

- ПУП-План за застрояване за новообразуваня УПИ I-„за ЖС и ОО“, кв. 74а, с. Гара Елин Пелин, Община Елин Пелин, със следните устройствени показатели: Н – до 28м; Пзастр. – до 60%; Кинт – 2.0; Позел – 30%; начин на застрояване – „свободно“ и специфични параметри – „2ПГ“, ведно с план-схеми по чл. 108 от ЗУТ;

- ПУП-Изменение на плана за улична регулация от о.т.131г-о.т.148а и от о.т.127б-о.т.163, за създаване на нова алея от о.т.127в-о.т.127г-о.т.127д-о.т.127е-о.т.127ж-о.т.127з-о.т.127и-о.т.148в, за разделяне на кв.74 по плана на с. Гара Елин Пелин и образуване на два нови квартала – кв.74 и кв.74а, с. Гара Елин Пелин, Община Елин Пелин;

- Разходите за проектирането, изграждането и поддръжката на техническата инфраструктура, необходима за функционирането на обектите, които ще се изградят,



ОБЩИНА ЕЛИН ПЕЛИН

съгласно одобрените от Общински съвет-Елин Пелин подробни устройствени планове, да бъде за сметка на съответния възложител /собственик/, съгласно решение №787/26.11.2009г. от Общински Съвет-Елин Пелин.

Приложение:

Копие на преписка с вх. № УТ2_20-3064/28.10.2025г.

Изготвил:

Главен експерт УТКС
/ланд. арх. Зорница Джоганска/

lvaylo

Simeonov / 17.03.2026

Съгласувал:

Главен архитект
на Община Елин Пелин
/арх.Борислав Кръстев/

**КМЕТ НА
ОБЩИНА ЕЛИН ПЕЛИН
ЛИВАЙЛО СИМЕОНОВ/**

