



ОБЩНСКИ СЪВЕТ – ЕЛИН ПЕЛИН
**ПОСТОЯННА КОМИСИЯ ПО „УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА,
СТРОИТЕЛСТВО, ЕКОЛОГИЯ, СЕЛСКО И ГОРСКО СТОПАНСТВО“**

ПРОТОКОЛ №26

Днес 18.03.2026 г. /сряда/ от 17:00 часа в заседателната зала на Община Елин Пелин, ет.1 се проведе заседание на постоянната комисия по „Устройство на територията, строителство, екология, селско и горско стопанство“ към Общински съвет - Елин Пелин, мандат 2023 – 2027 година, в следния състав:

1. Гергана Иванова – Председател на комисията
2. Васил Цветков – Секретар на комисията
3. Стефан Николов – Член
4. Атанаска Маджарова – Член
5. Васко Илиев – Член
6. Емил Петров – Член
7. Александър Станоев – Член

Присъстват още:

1. Борислав Кръстев – Главен архитект на Община Елин Пелин
2. Любомир Венков – ст. юристконсулт, отдел ПО
3. адв. Никола Вулджев – Юрист на Общински съвет - Елин Пелин
4. Яница Цветкова – Спец. „АООБС“
5. Ралица Станоева – Спец. „АООБС“
6. Ани Николова – Спец. „АООБС“

Заседанието на комисията се откри и ръководи от г-жа Гергана Иванова – Председател на комисията, която извърши проверка на Кворума на Комисията, както следва:

Присъстват:

1. Гергана Иванова – Председател на комисията
2. Васил Цветков – Секретар на комисията
3. Стефан Николов – Член
4. Атанаска Маджарова – Член
5. Васко Илиев – Член
6. Емил Петров – Член
7. Александър Станоев – Член

След проверка на Кворума Председателят на комисията обяви, че е налице необходимия кворум и Комисията може да приема валидни решения, след което подложи на гласуване предварително обявеният дневен ред:

1. Писмо вх.№ГР-13459/2//26.02.2026 г. от г-н Ивайло Симеонов – Кмет на Община Елин Пелин, относно собствеността на мостово съоръжение, разположено над р. Габра, ПИ с идентификатор 04604.37.412, землище с. Богданлия.

2. Предложение вх.№ОА-14011/10.03.2026 г. от г-н Ивайло Симеонов – Кмет на Община Елин Пелин, относно създаване и именуване на локализирани единици /улицы/, находящи се в землището на село Нови хан.

3. Предложение вх.№ОА-13501/1//16.03.2026 г. от г-н Ивайло Симеонов – Кмет на Община Елин Пелин, относно одобряване на проект за ПУП-Парцеларен план за изграждане на трасе на дъждовен канализационен клон за обект “Производствена и складова база с административна сграда” в ПИ с идентификатор по КККР №52012.115.67, през ПИ с идентификатор по КККР №№№52012.114.514, 52012.114.64 и 52012.114.61, землище на с. Нови хан.

4. Предложение вх.№ОА-14031/16.03.2026 г. от г-н Ивайло Симеонов – Кмет на Община Елин Пелин, относно одобряване на задание за изработване на ПУП и даване на разрешение за изработване на ПУП – План за застрояване /ПЗ/ на ПИ с идентификатор по КККР №40227.38.22, за отреждането му на ПИ с идентификатор по КККР №40227.38.22 – „за Жилищно строителство“, м. „БОЙЧОВА НИВА“, землище на с. Крушовица.

5. Предложение вх.№ОА-14030/16.03.2026 г. от г-н Ивайло Симеонов – Кмет на Община Елин Пелин, относно одобряване на задание за изработване на ПУП и даване на разрешение за изработване на ПУП – План за застрояване /ПЗ/ на ПИ с идентификатор по КККР №27303.93.7, за отреждането му на ПИ с идентификатор по КККР №27303.93.7 - „за Складова дейност“, м. „ГОЛЕМА ОРНИЦА“, землище на гр. Елин Пелин.

6. Предложение вх.№ОА-14029/16.03.2026 г. от г-н Ивайло Симеонов – Кмет на Община Елин Пелин, относно одобряване на задание за изработване на ПУП и даване на разрешение за изработване на ПУП –Парцеларен план /ПП/ за нова въздушна мрежа 0,4kV, както и ПУП-ПП за уличен водопровод DN90 PE100RC PN10, през ПИ с идентификатор по КККР №43445.129.55, за електрозахранване и водозахранване на ПИ с идентификатор по КККР №43445.129.43, находящ се в землището на с. Лесново.

7. Предложение вх.№ОА-14027/16.03.2026 г. от г-н Ивайло Симеонов – Кмет на Община Елин Пелин, относно одобряване на задание за изработване на ПУП и даване на разрешение за изработване на ПУП –План за застрояване на имот №34, кадастрален район 178, по плана на новообразуваните имоти на земеделски земи по §4, ал.2 от ПЗР на ЗСПЗЗ, за отреждането му “за Вилно строителство”, м. „ГЛАДНО ПОЛЕ“, землище на с. Крушовица.

8. Предложение вх.№ОА-14035/17.03.2026 г. от г-н Ивайло Симеонов – Кмет на Община Елин Пелин, относно одобряване на проект за ПУП – Изменение на плана за регулация на УПИ I- „за Малцова фабрика“, находящ се в кв. 74 по плана на с. гара Елин Пелин, за разделянето му и образуване на два нови УПИ I- „за ЖС и ОО“, кв.74а, с. гара Елин Пелин.

9. Разни.

7 ГЛАСУВАЛИ:

ЗА-7 ПРОТИВ-НЯМА

ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ-НЯМА

ПРИЕМА СЕ

След приемане на дневния ред, Комисията пристъпи към разглеждане на Предложенията, по реда на приемането им, както следва:

Точка 1 от дневния ред:

Писмо вх.№ГР-13459/2//26.02.2026 г. от г-н Ивайло Симеонов – Кмет на Община Елин Пелин, относно собствеността на мостово съоръжение, разположено над р. Габра, ПИ с идентификатор 04604.37.412, землище с. Богданлия.

Г-жа Гургана Иванова - Председател на комисията, запозна членовете на комисията с постъпило писмо от кмета, както и със становище от Инициативен комитет „Да спасим село Богданлия“. Тя отправи запитване към членовете на комисията дали имат въпроси или желаят да вземат отношение по разглежданата тема.

Думата беше предоставена на г-н Емил Петров - Член на комисията, който изрази мнение, че съществува неразбиране относно възникналия спор, свързан с изграждането и състоянието на мост в с. Богданлия. В изказването си той постави въпроса защо реализацията на подобен обект представлява затруднение, като отбеляза, че в миналото подобни съоръжения са изградени със средства на местното население. Той подчерта, че мостът е с обществено значение, включително с оглед достъпа до гробищния парк, разположен от другата страна на реката, и изрази становище, че не следва да се negliжира съществуващият проблем. Също така отбеляза, че ескалацията на напрежението води до ангажиране на множество институции по казус, който следва да намери практическо решение.

Г-жа Гургана Иванова- Председател на комисията, взе отношение по направеното изказване, като благодари на г-н Петров – Член на комисията. Тя посочи, че проблемът с моста е ескалирал в настоящия момент, като преди това са съществували противоречия между общинската администрация и местното население по други въпроси, в частност относно ползването на пасища. По думите ѝ, създамата се ситуация е довела до затруднения при прилагането на законовите разпоредби. Тя изрази мнение, че и двете страни следва да преценят подхода си, като подчерта, че разрешаването на подобни казуси следва да се търси чрез диалог и постигане на съгласие, а не чрез конфронтация.

В хода на обсъждането отново думата взе г-н Емил Петров - Член на комисията, който заяви, че не е имал намерение да се включва в спора, тъй като счита конфликта за възникнал между кмета и инициативния комитет, а не между всички жители на с. Богданлия. Той изрази притеснение, че вземаните решения се отразяват неблагоприятно на цялото население на населеното място. В изказването си г-н Петров - член на комисията подчерта, че необходимостта от изграждане или ремонт на моста съществува от години, като обектът е бил включван в общински бюджети, но не е бил реализиран. Същият отбеляза, че въпреки липсата на експертна оценка от негова страна относно техническото състояние на съоръжението, е било възможно да се предприемат поне укрепителни дейности с цел гарантиране безопасността на гражданите.

Г-н Петров- Член на комисията изрази становище, че следва да се търси решение в интерес на жителите, като подчерта отговорността на Общинския съвет да работи за решаване на проблемите на гражданите.

Г-жа Гургана Иванова - Председател на комисията, взе думата и благодари на г-н Петров- Член на комисията за изразеното становище, след което предостави думата на г-н Васил Цветков - Член на комисията, като отбеляза неговата професионална компетентност в областта на строителството.

Г-н Васил Цветков - Член на комисията, взе думата и изрази становище, че независимо от възникналите спорове, следва да се отчете фактът, че в населеното място живеят граждани, които използват моста, включително за достъп до гробищния парк. Той подчерта социалната значимост на съоръжението и необходимостта от осигуряване на безопасен достъп за жителите.

В изказването си г-н Цветков- Член на комисията направи предложение да се оставят настрана въпросите, свързани със собствеността на съоръжението и кореспонденцията между институциите, включително дали мостът попада в държавен или общински имот.

Той изрази мнение, че следва да се възложи на компетентните специалисти от общинската администрация, в частност техническата служба, да извършат обследване на съоръжението, при необходимост съвместно с общинското предприятие БКД.

Г-н Цветков- Член на комисията отбеляза, че общинското дружество би могло да предприеме действия за привеждане на моста в безопасно и функционално състояние, включително чрез извършване на укрепителни дейности. Същевременно той посочи, че останалите административни процедури и кореспонденции с институции, като областния управител и омбудсмана, могат да продължат независимо от това.

В заключение той подчерта, че дори при липса на формално задължение от страна на общината, съществува морален ангажимент да се извърши обследване и при необходимост да се предприемат спешни мерки, с цел гарантиране безопасността на гражданите, като се търси възможност това да бъде реализирано без допълнително натоварване на общинския бюджет.

Г-жа Гергана Иванова - Председател на комисията, благодари на г-н Цветков- Член на комисията за изразеното становище и отбеляза, че направените изказвания са взети предвид от представителите на общинската администрация, включително от главния архитект.

Г-н Емил Петров - Член на комисията, взе думата и в изказването си направи аналогия с други обществени обекти / напр. църкви/, като посочи, че макар да не са собственост на общината, за тях се полагат грижи с оглед обществения интерес. Той отбеляза, че подобен подход следва да бъде приложен и в разглеждания случай, с цел да се осигури възможност на жителите да ползват съоръжението.

Г-жа Гергана Иванова - Председател на комисията, взе думата и изрази становище, че в подобни случаи следва да се избягва прилагането на двоен стандарт относно спазване на законовите разпоредби или не в зависимост от конкретната ситуация. Тя подчерта, че разрешаването на възникналите проблеми не следва да се основава на конфронтация, а на обсъждане и търсене на конструктивни решения.

Бяха проведени разисквания.

Във връзка с проведените разисквания председателят на комисията подложи на гласуване следното **Становище**:

Постоянната комисия по „Устройство на територията, строителство, екология, селско и горско стопанство“ приема за сведение и архивира Писмо вх.№ГР-13459/2//26.02.2026 г. от г-н Ивайло Симеонов – Кмет на Община Елин Пелин и Становище вх.№ГР-13459/3//18.03.2026 г. от г-жа Марияна Симеонова – Управител на ИК “Да спасим село Богданлия”.

7 ГЛАСУВАЛИ:

**ЗА-7 ПРОТИВ-НЯМА ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ-НЯМА
ПРИЕМА СЕ**

Точка 2 от дневния ред:

Предложение вх.№ОА-14011/10.03.2026 г. от г-н Ивайло Симеонов – Кмет на Община Елин Пелин, относно създаване и именуване на локализиран еденици /улицы/, находящи се в землището на село Нови хан.

Г-жа Г. Иванова – Председател на комисията запозна комисията с предложението.

Бяха проведени разисквания.

Във връзка с проведените разисквания бе подложено на гласуване следното **Предложение**:

На основание чл.21, ал.1, т.18 и ал.2 от ЗМСМА, във връзка с **Предложение вх.№ОА-14011/10.03.2026 г. от г-н Ивайло Симеонов – Кмет на Община Елин Пелин** постъпило по повод Докладна записка вх.№27068/2//09.03.2026 г. и след станалите

разисквания постоянната комисия по „Устройство на територията, строителство, екология, селско и горско стопанство“

ПРЕДЛАГА:

Общински съвет - Елин Пелин да приеме следното решение:

Създава и именува локализационни единици /улици/, находящи се в землището на с. Нови хан, общ. Елин Пелин, обл. Софийска, както следва:

1. Улица с идентификатор ПИ 52012.962.58, ПИ 52012.962.58 и ПИ 52012.962.59, да бъде именувана ул. “Григор Златанов”;
2. Улица с идентификатор ПИ 52012.962.55, да бъде именувана ул. “Панайот Волон”.

7 ГЛАСУВАЛИ:

**ЗА-7 ПРОТИВ-НЯМА ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ-НЯМА
ПРИЕМА СЕ**

Точка 3 от дневния ред:

Предложение вх.№ОА-13501/1//16.03.2026 г. от г-н Ивайло Симеонов – Кмет на Община Елин Пелин, относно одобряване на проект за ПУП-Парцеларен план за изграждане на трасе на дъждовен канализационен клон за обект “Производствена и складова база с административна сграда” в ПИ с идентификатор по КККР №52012.115.67, през ПИ с идентификатор по КККР №№52012.114.514, 52012.114.64 и 52012.114.61, землище на с. Нови хан.

Г-жа Г. Иванова – Председател на комисията запозна комисията с предложението.

Бяха проведени разисквания.

Във връзка с проведените разисквания бе подложено на гласуване следното

Предложение:

На основание чл.21, ал.1, т.11, т.13 и ал.2 от ЗМСМА, чл.129, ал.1 от ЗУТ, във връзка с **Предложение вх.№ОА-13501/1//16.03.2026 г. от г-н Ивайло Симеонов – Кмет на Община Елин Пелин** постъпило по повод Заявление вх.№УТ2_20-3036/29.08.2025 г. и след станалите разисквания постоянната комисия по „Устройство на територията, строителство, екология, селско и горско стопанство“

ПРЕДЛАГА:

Общински съвет - Елин Пелин да приеме следното решение:

- Одобрява проект за ПУП-Парцеларен план за изграждане на трасе на дъждовен канализационен клон за обект „Производствена и складова база с административна сграда“ в ПИ с идентификатор по КККР №52012.115.67, землището на с. Нови хан, Община Елин Пелин, през ПИ с идентификатори по КККР №№52012.114.514, 52012.114.64 и 52012.114.61, землище на с. Нови хан, Община Елин Пелин;

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

7 ГЛАСУВАЛИ:

**ЗА-7 ПРОТИВ-НЯМА ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ-НЯМА
ПРИЕМА СЕ**

Точка 4 от дневния ред:

Предложение вх.№ОА-14031/16.03.2026 г. от г-н Ивайло Симеонов – Кмет на Община Елин Пелин, относно одобряване на задание за изработване на ПУП и даване на разрешение за изработване на ПУП – План за застрояване /ПЗ/ на ПИ с идентификатор по КККР №40227.38.22, за отреждането му на ПИ с идентификатор по КККР №40227.38.22 – „за Жилищно строителство“, м. „БОЙЧОВА НИВА“, землище на с. Крушовица.

Г-жа Г. Иванова – Председател на комисията запозна комисията с предложението.

Бяха проведени разисквания.

Във връзка с проведените разисквания бе подложено на гласуване следното **Предложение:**

На основание чл.21, ал.1, т.11, т.13 и ал.2 от ЗМСМА, чл.124а, ал.1 от ЗУТ, във връзка с **Предложение вх.№ОА-14031/16.03.2026 г. от г-н Ивайло Симеонов – Кмет на Община Елин Пелин** постъпило по повод Заявление вх.№УТ2_19-2303/09.01.2026 г. и след станалите разисквания постоянната комисия по „Устройство на територията, строителство, екология, селско и горско стопанство“

ПРЕДЛАГА:

Общински съвет - Елин Пелин да приеме следното решение:

Одобрява задание за изработване на ПУП и дава разрешение за изработване на ПУП при следните условия:

- ПУП-План за застрояване (ПЗ) на ПИ с идентификатор по КККР №40227.38.22, находящ се в м. „БОЙЧОВА НИВА“, землището на с. Крушовица, Община Елин Пелин, за отреждането му на ПИ с идентификатор по КККР№40227.38.22 - „за Жилищно строителство“, м. „БОЙЧОВА НИВА“, землището на с. Крушовица, Община Елин Пелин, със следните устройствени показатели: Н – до 10м.; Пзастр. – до 60%; Кинт – 1.2; Позел – 40%; начин на застрояване – „свободно“;

- Проектът за ПУП следва да се изработи при спазване на действащата нормативна уредба по устройство на територията – Наредба № 8 от 14 юни 2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове и Наредба №7 за ПНУОТВТУЗ от 2003г.;

- Изработеният ПУП да се съгласува с „ВиК“ ЕООД, „ЕРМ - Запад“ ЕАД, РЗИ – Софийска област, РИОСВ и да се проведат процедури по ЗОЗЗ;

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

7 ГЛАСУВАЛИ:

**ЗА-7 ПРОТИВ-НЯМА ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ- НЯМА
ПРИЕМА СЕ**

Точка 5 от дневния ред:

Предложение вх.№ОА-14030/16.03.2026 г. от г-н Ивайло Симеонов – Кмет на Община Елин Пелин, относно одобряване на задание за изработване на ПУП и даване на разрешение за изработване на ПУП – План за застрояване /ПЗ/ на ПИ с идентификатор по КККР №27303.93.7, за отреждането му на ПИ с идентификатор по КККР №27303.93.7 - „за Складова дейност“, м. „ГОЛЕМА ОРНИЦА“, землище на гр. Елин Пелин.

Г-жа Г. Иванова – Председател на комисията запозна комисията с предложението.

Бяха проведени разисквания.

Във връзка с проведените разисквания бе подложено на гласуване следното **Предложение:**

На основание чл.21, ал.1, т.11, т.13 и ал.2 от ЗМСМА, чл.124а, ал.1 от ЗУТ, във връзка с **Предложение вх.№ОА-14030/16.03.2026 г. от г-н Ивайло Симеонов – Кмет на Община Елин Пелин**, постъпило по повод Заявление вх. №УТ2_19-2309/22.01.2026 г. и след станалите разисквания постоянната комисия по „Устройство на територията, строителство, екология, селско и горско стопанство“

ПРЕДЛАГА:

Общински съвет - Елин Пелин да приеме следното решение:

Одобрява задание за изработване на ПУП и дава разрешение за изработване на ПУП при следните условия:

- ПУП-План за застрояване (ПЗ) на ПИ с идентификатор по КККР №27303.93.7, находящ се в м. „ГОЛЕМА ОРНИЦА“, землището на гр. Елин Пелин, Община Елин Пелин, за отреждането му на ПИ с идентификатор по КККР№27303.93.7- „за Складова дейност“, м. „ГОЛЕМА ОРНИЦА“, землището на гр. Елин Пелин, Община Елин Пелин, със следните устройствени показатели: Н – до 15м.; Пзастр. – до 60%; Кинт – 1.5; Позел – 30%; начин на застрояване – „свободно“;

- Проектът за ПУП следва да се изработи при спазване на действащата нормативна уредба по устройство на територията – Наредба № 8 от 14 юни 2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове и Наредба №7 за ПНУОТВТУЗ от 2003г.;

- Изработеният ПУП да се съгласува с „ВиК“ ЕООД, „ЕРМ - Запад“ ЕАД, РЗИ – Софийска област, РИОСВ и да се проведат процедури по ЗОЗЗ;

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

7 ГЛАСУВАЛИ:

**ЗА-7 ПРОТИВ-НЯМА
ПРИЕМА СЕ**

ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ- НЯМА

Точка 6 от дневния ред:

Предложение вх.№ОА-14029/16.03.2026 г. от г-н Ивайло Симеонов – Кмет на Община Елин Пелин, относно одобряване на задание за изработване на ПУП и даване на разрешение за изработване на ПУП –Парцеларен план /ПП/ за нова въздушна мрежа 0,4kV, както и ПУП-ПП за уличен водопровод DN90 PE100RC PN10, през ПИ с идентификатор по КККР №43445.129.55, за електрозахранване и водозахранване на ПИ с идентификатор по КККР №43445.129.43, находящ се в землището на с. Лесново.

Г-жа Г. Иванова – Председател на комисията запозна комисията с предложението.

Бяха проведени разисквания.

Във връзка с проведените разисквания бе подложено на гласуване следното **Предложение:**

На основание чл.21, ал.1, т.11, т.13 и ал.2 от ЗМСМА, чл.124а, ал.1 от ЗУТ, във връзка с **Предложение вх.№ОА-14029/16.03.2026 г. от г-н Ивайло Симеонов – Кмет на Община Елин Пелин**, постъпило по повод Заявление вх. №УТ2_19-2293/27.11.2025 г. и след станалите разисквания постоянната комисия по „Устройство на територията, строителство, екология, селско и горско стопанство“

ПРЕДЛАГА:

Общински съвет - Елин Пелин да приеме следното решение:

Одобрява задание изработване на ПУП и дава разрешение за изработване на ПУП-ППИ при следните условия:

- ПУП-Парцеларен план (ПП) за нова въздушна мрежа 0,4kV, както и ПУП-ПП за уличен водопровод DN90 PE100RC PN10, през ПИ с идентификатор по КККР №43445.129.55, находящ се в землището на с. Лесново, Община Елин Пелин, за електрозахранване и водозахранване на ПИ с идентификатор по КККР №43445.129.43, находящ се в землището на с. Лесново, Община Елин Пелин.

- Проектът за ПУП да се изработи в части: 1) ПУП-Парцеларен план, като същия да бъде предоставен в три проектни екземпляра;

- Проектът за ПУП следва да се изработи при спазване на действащата нормативна уредба по устройство на територията – Наредба № 8 от 14 юни 2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове и Наредба №7 за ПНУОТВТУЗ от 2003г.

- Изработеният ПУП да се съгласува с „Вик“ ЕООД, „ЕРМ Запад“ ЕАД, ГЕД – Елин Пелин, РИОСВ и РЗИ;

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

7 ГЛАСУВАЛИ:

ЗА-7 ПРОТИВ-НЯМА ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ- НЯМА ПРИЕМА СЕ

Точка 7 от дневния ред:

Предложение вх.№ОА-14027/16.03.2026 г. от г-н Ивайло Симеонов – Кмет на Община Елин Пелин, относно одобряване на задание за изработване на ПУП и даване на разрешение за изработване на ПУП –План за застрояване на имот №34, кадастрален район 178, по плана на новообразуваните имоти на земеделски земи по §4, ал.2 от ПЗР на ЗСПЗЗ, за отреждането му “за Вилно строителство”, м. „ГЛАДНО ПОЛЕ“, землище на с. Крушовица.

Г-жа Г. Иванова – Председател на комисията запозна комисията с предложението.

Бяха проведени разисквания.

Във връзка с проведените разисквания бе подложено на гласуване следното **Предложение:**

На основание чл.21, ал.1, т.11, т.13 и ал.2 от ЗМСМА, чл.124а, ал.1 от ЗУТ, във връзка с **Предложение вх.№ОА-14027/16.03.2026 г. от г-н Ивайло Симеонов – Кмет на Община Елин Пелин**, постъпило по повод Заявление вх.№УТ2_18-1759/14.01.2026 г. и след станалите разисквания постоянната комисия по „Устройство на територията, строителство, екология, селско и горско стопанство“

ПРЕДЛАГА:

Общински съвет - Елин Пелин да приеме следното решение:

Одобрява задание за изработване на ПУП и дава разрешение за изработване на ПУП при следните условия:

- Изработване на ПУП-План за застрояване на имот №34, кадастрален район 178, по плана на новообразуваните имоти на земеделски земи по § 4, ал. 2 от ПЗР на ЗСПЗЗ, м. „ГЛАДНО ПОЛЕ“, землище на с. Крушовица, Община Елин Пелин, за отреждането му на „за Вилно строителство“, със следните устройствени показатели: Н-до 7м; Пзастр. – до 40%; Кинт – 0.8; Позел – 50%; начин на застрояване – „свободно“.

- Проектът за ПУП да изпълнява изискванията на чл. 108, ал.2 от ЗУТ;

- Проектът за ПУП следва да се изработи при спазване на действащата нормативна уредба по устройство на територията – Наредба № 8 от 14 юни 2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове и Наредба №7 за ПНУОТВТУЗ от 2003г.;

- Изработеният ПУП да се съгласува с „ВиК“ ЕООД, „ЕРМ - Запад“ ЕАД, РЗИ – Софийска област, РИОСВ-София и РСПБЗН – Елин Пелин;

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

7 ГЛАСУВАЛИ:

ЗА- 7 ПРОТИВ-НЯМА ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ-НЯМА ПРИЕМА СЕ

Точка 8 от дневния ред:

Предложение вх.№ОА-14035/17.03.2026 г. от г-н Ивайло Симеонов – Кмет на Община Елин Пелин, относно одобряване на проект за ПУП – Изменение на плана за регулация на УПИ I- „за Малцова фабрика“, находящ се в кв. 74 по плана на с. гара Елин Пелин, за разделянето му и образуване на два нови УПИ I- „за ЖС и ОО“, кв.74а, с. гара Елин Пелин.

Г-жа Гергана Иванова - Председател на комисията, запозна членовете на комисията с постъпилото предложение и предостави думата на г-н Александър Станоев - Член на комисията.

Г-н Станоев – Член на комисията взе думата и посочи, че при преглед на документацията не е установил наличие на становище от кмета на с. гара Елин Пелин, като отправи запитване дали такова е постъпило.

Г-жа Гергана Иванова - Председател на комисията, взе думата и отговори, че също е извършила подробен преглед на документацията и не е установила наличие на такова становище. Същевременно тя отбеляза, че в последно време се утвърждава практика да се изисква становище от кмета на съответното населено място.

Думата беше предоставена на г-н Емил Петров - Член на комисията, който отправи въпрос към г-н Борислав Кръстев - Главен архитект на Община Елин Пелин, с искане за уточнение относно предвижданията – дали се касае за улица, алея или промяна на уличната регулация, както и какви са конкретните намерения по проекта.

Г-н Борислав Кръстев - Главен архитект на Община Елин Пелин, взе думата и представи подробна информация по преписката. Той посочи, че се касае за имот на бившата малцова фабрика, като съгласно предвижданията на подробния устройствен план се предвижда прокарване на алея с широчина 4 метра, чрез която на практика се изменя уличната регулация и имотът се разделя на две части.

Той уточни, че основната част от имота, с площ приблизително над 20 дка, е предвидена за жилищно строителство в новообразуван квартал, докато южната част остава с предназначение за малцова фабрика. Същевременно съществуващите имоти, включително тези за жилищно строителство и за летен театър, не се засягат от предвижданията и остават в квартал 74.

Г-н Кръстев – Главен архитект на Община Елин Пелин посочи още, че в рамките на проекта се предвижда изграждането на 11 жилищни сгради с височина до 28 метра (около 9 етажа), както и двуетажен подземен паркинг. Той допълни, че са изготвени и приложени всички необходими план-схеми за техническата инфраструктура – водоснабдяване, канализация, електроснабдяване и транспортен достъп, съгласно изискванията на Закона за устройство на територията.

Също така беше отбелязано, че са налични съгласувателни становища от компетентните институции, включително ВиК, електроразпределителното дружество, РИОСВ, както и становище от НКЖИ. Г-н Кръстев – Главен архитект на Община Елин Пелин уточни, че съгласно нормативната уредба не се изисква задължително становище от кмета на населеното място.

В последствие г-жа Гергана Иванова - Председател на комисията, предостави думата на г-жа Атанаска Манджарова - Член на комисията.

Г-жа Манджарова – Член на комисията постави въпроси, свързани с осигуряването на водоснабдяване за предвидените жилищни сгради, като отбеляза съществуващи затруднения с водоподаването в района, особено през летния сезон. Тя изрази притеснение и относно очаквания увеличен автомобилен и пешеходен трафик, като постави въпрос относно възможностите за поемането му от съществуващата инфраструктура, включително мостовото съоръжение.

Г-жа Гергана Иванова - Председател на комисията, благодари за поставените въпроси и отбеляза, че в проекта са представени изчисления относно необходимите ресурси, включително водоснабдяване и прогнозен брой жители. Тя акцентира върху значителния очакван брой обитатели и съответно увеличения трафик.

В тази връзка г-жа Иванова- Председател на комисията изрази становище, че въпреки липсата на нормативно изискване, следва да бъде поискано становище от кмета на населеното място, предвид мащаба на инвестиционното намерение и отражението му върху местната инфраструктура.

Г-н Емил Петров - Член на комисията, взе думата и изрази становище, че през летния сезон жителите на с. гара Елин Пелин многократно са сигнализирали за липса на водоснабдяване. Той постави въпрос дали предвиденото мащабно инвестиционно намерение няма да задълбочи съществуващите проблеми, като отбеляза, че за първи път от дълъг период се разглежда подробен устройствен план с подобни параметри на застрояване. В изказването си г-н Петров – Член на комисията изрази съмнение дали е налице съобразяване с характеристиките на населеното място и постави въпрос относно необходимостта от по-широко обществено обсъждане. Той също така изрази мнение, че без предприемане на конкретни мерки за подобряване на водоснабдяването, реализирането на подобен проект би било проблематично.

Г-жа Гергана Иванова - Председател на комисията, взе думата и посочи, че проектът е съгласуван с всички компетентни институции, след което предостави думата на г-н Борислав Кръстев - Главен архитект на Община Елин Пелин.

Г-н Борислав Кръстев - Главен архитект на Община Елин Пелин взе думата и заяви, че основните предизвикателства, свързани с проекта, са от техническо естество, като акцентира върху водоснабдяването и транспортния достъп. Той изложи съдържанието на съгласувателното становище на „ВиК София област“, като посочи, че за реализирането на проекта е необходимо изграждане на нов водопровод с приблизителна дължина около 1 км, както и разработване на инвестиционен проект за разширение на съществуващ напорен резервоар с обем 400 куб. м, разположен в местността „Коканец“.

Допълнително той уточни, че е предвидено изграждане на нов резервоар с минимален обем около 340 куб. м, както и възможност за проектиране и изграждане на помпено-хидрофорна уредба в рамките на имота при недостатъчен напор. Посочи също, че за противопожарните нужди са определени съответните параметри и е необходимо допълнително техническо обезпечаване, както и изграждане на канализационна инфраструктура.

Г-жа Гергана Иванова - Председател на комисията, взе думата и постави въпрос относно това кой следва да реализира предвидените инфраструктурни подобрения – разширението на резервоара, изграждането на хидрофорната уредба и канализационната мрежа.

Г-н Емил Петров - Член на комисията, взе думата и изрази становище, че в подобни случаи се дават общи предписания, без ясно разписана отговорност за тяхното изпълнение, което води до прехвърляне на проблемите върху населението. Той постави въпроса кой следва да реализира необходимите съоръжения – инвеститорът, общината или ВиК операторът.

В последствие думата беше предоставена на г-жа Атанаска Манджарова - Член на комисията, която изрази сериозни притеснения относно възможността за осигуряване на водоснабдяване при реализиране на проекта. Тя отбеляза, че дори при изграждане на хидрофорна система съществува риск от допълнително намаляване на налягането за съседните сгради, които и към момента изпитват затруднения с водоподаването.

Г-жа Манджарова подчерта, че увеличаването на капацитета чрез нови резервоари предполага наличие на достатъчен водоизточник, какъвто към момента не е осигурен. Тя изрази съмнение относно възможността съществуващата водоснабдителна мрежа да поеме допълнителното натоварване, както и несъответствие между практиката на ВиК операторите да ограничават нови присъединявания поради недостиг на вода и съгласуването на подобен мащабен проект.

Г-жа Гергана Иванова - Председател на комисията, благодари за изразеното становище и предостави думата на г-н Стефан Николов - Член на комисията.

Г-н Стефан Николов – Член на комисията взе думата и посочи, че при преглед на преписката са налице въпроси, свързани с параметрите на застрояване, като изрази мнение, че предвидената височина е твърде висока.

Г-н Стефан Николов - Член на комисията, продължи изказването си, като постави въпрос относно обхвата на предвидените параметри на застрояване – дали същите се отнасят за целия новообразуван квартал или единствено за процесния имот. В хода на обсъждането беше уточнено, че параметрите се отнасят за целия квартал.

В последствие г-н Николов- Член на комисията постави допълнителен въпрос дали параметрите за височина на застрояване са еднакви за двете части на имота след неговото разделяне, както и на какво основание са определени тези показатели.

По поставените въпроси думата взе г-н Борислав Кръстев - Главен архитект на община Елин Пелин, който разясни, че новообразуваният квартал 74А обхваща един имот, предназначен за жилищно строителство и обществено обслужване, попадащ в смесена многофункционална зона. Той посочи, че параметрите на застрояване произтичат от действащия устройствен план.

Относно частта от имота, предвидена за малцова фабрика, г-н Кръстев уточни, че за нея не са заложили параметри за застрояване, тъй като с настоящия подробен устройствен план не се предвижда ново строителство в този участък.

Г-жа Гергана Иванова - Председател на комисията, предостави думата на г-н Васил Цветков, член на комисията.

Г-н Цветков - Член на комисията започна изказването си, но беше прекъснат от г-н Стефан Николов- Член на комисията, който направи уточнение, че според него високите параметри на застрояване произтичат от предходното предназначение на имота, свързано с малцовата фабрика, и постави въпрос относно приложимостта им към новото жилищно строителство.

След това г-н Васил Цветков- Член на комисията продължи изказването си, като посочи, че в документацията е налична заповед на кмета на Община Елин Пелин, с която се допуска изработването на подробен устройствен план с конкретните параметри на застрояване, включително височина и плътност. Той отбеляза, че евентуална промяна в тези параметри би изисквала издаването на нова заповед.

В изказването си г-н Цветков- Член на комисията акцентира и върху съществуващите инфраструктурни проблеми, включително затрудненията при включване в републиканската пътна мрежа и очакваното значително увеличаване на автомобилния трафик. Той изрази

мнение, че ще бъде необходимо допълнително инфраструктурно решение, включително евентуално изграждане на кръгово кръстовище.

Също така той посочи, че предвидената алея с широчина 4 метра е недостатъчна за обслужване на такъв мащабен жилищен комплекс и предложи тя да бъде преосмислена като път с по-голям габарит, позволяващ нормално движение и паркиране.

В заключение г-н Цветков- Член на комисията изрази становище, че вместо отхвърляне на проекта, следва да се търси възможност за неговото прецизиране чрез изменение на заповедта на кмета и съобразяване с реалните нужди на населеното място, включително чрез становище на кмета.

В хода на обсъждането член на комисията постави въпрос относно компетентността на Общинския съвет по отношение на одобряването на подробни устройствени планове в урбанизирани територии.

По този въпрос г-н Борислав Кръстев - Главен архитект на Община Елин Пелин, поясни, че в конкретния случай участието на Общинския съвет е необходимо, тъй като с предвижданията на плана се образуват нови квартали, което съгласно Закона за устройство на територията изисква одобрение от Общинския съвет.

Г-жа Гергана Иванова - Председател на комисията, взе думата и направи предложение разглеждането на подробния устройствен план да бъде отложено, като преди това бъде изискано становище от кмета на съответното населено място.

Същевременно тя предложи да бъдат изискани становища от кмета на съответното населено място, от адв. Вулджев – в писмен вид, относно правните възможности Общинският съвет да въздейства върху издадената заповед на кмета, включително чрез формулиране на препоръки за издаване на нова заповед с прецизирани параметри, както и становище от Агенция „Пътна инфраструктура“ (АПИ) във връзка с транспортния достъп и натовареността на пътната мрежа.

Във връзка с проведените разисквания Председателят на Комисията подложи на гласуване следното становище:

Становище:

Постоянната комисия по „Устройство на територията, строителство, екология, селско и горско стопанство“ отлага за разглеждане през месец април - Предложение вх.№ОА-14035/17.03.2026 г. от г-н Ивайло Симеонов – Кмет на Община Елин Пелин, като изисква становище от кмета на съответното населено място от адв. Н. Вулджев, както и от Агенция пътна инфраструктура – АПИ.

7 ГЛАСУВАЛИ:

**ЗА- 7 ПРОТИВ-НЯМА ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ-НЯМА
ПРИЕМА СЕ**

Поради изчерпване на материалите, заседанието на комисията бе закрито в 17:54 часа.

Протоколира:

/Я. Цветкова/

Председател на
ПК по „УТСЕГС“:

/Г. Иванова/