

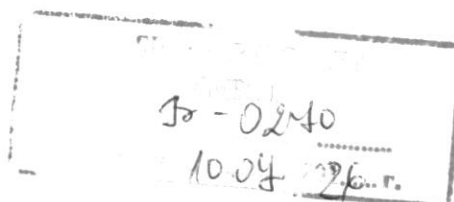


РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Общинска администрация
Ямбол

ОБЩИНА ЯМБОЛ

№ и 2801-14712

Дата: 10.07.2026 г.



ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Я М Б О Л

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ

ВАЛЕНТИН РЕВАНСКИ - КМЕТ НА ОБЩИНА ЯМБОЛ

Относно: Разрешение за изработване на проект за ПУП-План за регулация и застрояване /ПРЗ/ за поземлен имот с идентификатор 87374.36.22 по кадастралната карта на гр. Ямбол, м. „Бахчите“ и одобряване на задание

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

В общинска администрация е постъпило заявление с вх. № УТС-00518/19.03.2026г., допълнено с рег.№2801-13883/01.07.2026г. от **ИВАН ТОНЕВ**, собственик на поземлен имот с идентификатор 87374.36.22 по кадастралната карта на гр. Ямбол, местност „Бахчите“, съгласно нот. акт №185, вх.рег.№417 от 31.01.2025г. на СВ-Ямбол.

Поземлен имот с идентификатор 87374.36.22 по кадастралната карта на гр. Ямбол, местност „Бахчите“ е имот с начин на трайно ползване(НТП) „нива“, с площ 4668 кв.м., четвърта категория с трайно предназначение на територията „зеделска“ и осигурен транспортен достъп от поземлен имот 87374.552.62 по кадастралната карта с начин на трайно ползване „за второстепенна улица“.

Съгласно действащия Общ устройствен план(ОУП) на община Ямбол, одобрен с Решение №Х-6/30.06.2016 г. на Общински съвет-Ямбол, поземлен имот 87374.36.22 е в границите на населеното място(строителните му граници) и попада в жилищна устройствена зона (Жм) с определени градоустройствени показатели: П застр.- от 20% до 60%, К инт. – от 0,5 до 1,0 и П озел. – от 40% до 60%.

Заявлението е подадено на основание чл. 124а, ал. 1 и ал. 5 от ЗУТ и е за даване на разрешение за изработване на проект за Подробен устройствен план /ПУП/ – План за регулация и застрояване /ПРЗ/ по кадастралната карта на град Ямбол, м. „Бахчите“.

Искането на заявителя е във връзка с промяна на предназначението на земеделската земя за неземеделски нужди като поземленият имот се урегулира, като регулационните линии на новообразуваното **УПИ XVII 36.82**, кв./кад.район/ 36 с конкретно предназначение „за жилищно застрояване“ се поставят в съответствие с кадастралните граници на проектен имот с идентификатор 87374.36.82 и се образува нов проектен поземлен имот 87374.36.104 - площ 60 кв.м, който ще се присъедини към ПИ 87374.36.910 с начин на трайно ползване за селскостопански път, горски, ведомствен път с цел осигуряване габарита на обслужваща улица. В съответствие с предвижданията на ОУП на новопроектирания урегулиран поземлен имот се въвежда жилищна устройствена зона (Жм) с показатели за застрояване: височина на застрояване(Н)- до 10 м., П застр. до 60%, К инт.- до 1,2, П озел.- мин. 40%, като не по-малко от 1/3 от нея да бъде с дървесна растителност и начин на застрояване „свободно“ с определени ограничителни линии на застрояване. Предвиденото конкретно предназначение на новообразувания урегулиран поземлен имот е допустимо в жилищна устройствена зона (Жм).

Във връзка с прилагането на чл. 16, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ от ПИ 87374.36.22 по кадастралната карта на гр. Ямбол, м. „Бахчите“ се образуват два проектни поземлени имота с проектни идентификатори, а именно:

Проектен поземлен имот с проектен идентификатор 87374.36.104, явяващ се от необходимите площи за изграждане на техническата инфраструктура – публична собственост, съгласно разпоредбата на чл. 16, ал. 1 от ЗУТ, изречение първо и изречение второ, където за осъществяване на тези предвиждания с влизането в сила на плана собствениците на недвижимите имоти прехвърлят в полза на общината процентна част от площта на имотите, определена с плана, но не повече от 25 на сто;

Проектен поземлен имот с проектен идентификатор 87374.36.82, който имот се урегулира, при което се образува урегулиран поземлен имот (УПИ) XVII 36.82, с конкретно предназначение „за жилищно застрояване“, като регулационните линии се поставят в съответствие с проектните кадастрални граници на проектния поземлен имот.

Към заявлението са приложени: задание, скица-предложение на ПУП-ПР и ПЗ, нот. акт №185, вх.рег.№417 от 31.01.2025г. на СВ-Ямбол, скица №15-1280426-04.08.2025 г. на СГКК-гр. Ямбол, справка №25-166297-26.06.2026г. за предоставяне на идентификатор на проектен имот, уведомление на инвестиционно предложение и изходни данни с изх.№ 11982724 _1 от 08.06.2026 г. на „Електроразпределение Юг“ ЕАД.

В изпълнение на чл.128а, ал.1 и ал.2 от ЗУТ с изх.№ 2801-06465/25.03.2026 г. на експлоатационните дружества са изпратени проекта за задание и скицата-предложение за съгласуване и предоставяне на необходимите данни и предписания за изработване на проекта.

Същите са съгласувани и са предоставени необходимите изходни данни от:

- „Водоснабдяване и канализация“ ЕООД със становище изх.№ 835/01.04.2026г.
- „Овергаз Мрежи“ АД със становище изх. № ОМ-ИД-7116/11.06.2026г.

Проектните идентификатори 87374.36.82 за новообразувания урегулиран имот УПИ XVII 36.82 и 87374.36.104 за необходимата площ за присъединяване към имот с начин на трайно ползване за селскостопански път, горски, ведомствен път обособен от ПИ с идентификатор 87374.36.22 са предоставени от Агенцията по геодезия, картография и кадастър, видно от справка №25-166297-26.06.2026г. за предоставяне на идентификатор на проектен имот.

Заданието и скицата-предложение за изработване на ПУП-План за регулация и План застрояване не противоречат на ОПУ на община Ямбол, с което са спазени изискванията на чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1 от Закона за устройство на територията(ЗУТ).

Исканото от заявителя е свързано с реализиране на бъдещи инвестиционни намерения и не противоречи на действащите устройствени правила и норми, и същото е допустимо.

Предвид изложените обстоятелства, предлагам Общински съвет Ямбол да приеме следното

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 124а, ал. 1 и ал. 5 и чл. 124б, ал. 1 от Закона за устройство на територията, Общински съвет-Ямбол, одобрява задание за проектиране и дава на **ИВАН ТОНЕВ**, разрешение за изработване на проект за Подробен устройствен план /ПУП/ – План за регулация и застрояване /ПРЗ/ за поземлен имот с идентификатор 87374.36.22 по кадастралната карта на град Ямбол, м. „Бахчите“.

При изработване на проекта за ПУП-ПРЗ за поземлен имот 87374.36.22 по кадастралната карта на град Ямбол, м. „Бахчите“ да се предвиди образуване на урегулиран поземлен имот(УПИ) XVII 36.82, кв./кад.район/ 36 с конкретно предназначение „за жилищно застрояване“, с проектен поземлен имот с идентификатор 87374.36.82 и проектен поземлен имот с проектен идентификатор 87374.36.104, явяващ се от необходимите площи за изграждане на техническата инфраструктура – публична собственост, съгласно разпоредбата на чл. 16, ал. 1 от ЗУТ. Същия да бъде придружен с планове-схеми, изискващи се съгласно разпоредбата на чл. 108 от ЗУТ и изработени в съответствие със становищата на комуникационните дружества.

Съгласно чл. 124б, ал. 4 от Закона за устройство на територията, решението не подлежи на оспорване.

ВАЛЕНТИН РЕВАНСКИ

Кмет на община Ямбол

)

ТЕХНИЧЕСКО ЗАДАНИЕ

за изработване на

Проект за ПУП - План за регулация и План за застрояване в обхват поземлен имот с идентификатор 87374.36.22, м-ст "Бахчите" по КК на гр. Ямбол, община Ямбол

Възложител: ИВАН СТОЯНОВ ТОНЕВ, ЕГН 6106139066

Адрес: гр.Ямбол, ж-к Възраждане №47. ет.1, ап.1

1. ОБЩА ЧАСТ

Настоящото техническо задание се изготвя във връзка с искане за допускане изработването на проект за **Подробен устройствен план – План за регулация и План за застрояване (ПУП–ПРЗ)** в обхват поземлен имот с идентификатор **87374.36.22** по кадастралната карта на гр. Ямбол, община Ямбол, находящ се в местност „Бахчите“.

Поземленият имот е разположен в местност „Бахчите“, граничи със западната част на жилищен комплекс „Възраждане“, с лице към асфалтова улица. Съгласно действащия Общ устройствен план на гр. Ямбол, имотът попада в устройствена територия, предназначена за жилищно застрояване.

Имотът е собственост на Иван Стоянов Тонев, съгласно Нотариален акт № 17, том I, рег. № 267, дело № 13 от 31.01.2025 г., вписан в Служба по вписванията с акт № 185, том 1, дело 188, вх. рег. № 417 от 31.01.2025 г.

Към настоящия момент поземленият имот е със статут на земеделска територия, с начин на трайно ползване „Нива“, категория на земята – 4.

Настоящото задание се изготвя на основание чл. 124а, ал. 1 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), във връзка с чл. 17 от Закона за опазване на земеделските земи (ЗОЗЗ), с цел промяна предназначението на имота за неземеделски нужди.

2. ПРОЕКТНА ЧАСТ

2.1 част ПУП – ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ

С проекта за ПУП – План за регулация се предвижда от поземлен имот с идентификатор 87374.36.22 по ККР, с трайно предназначение на територията „Земеделска“ и начин на трайно ползване „Нива“, категория 4, да се образува урегулиран поземлен имот (УПИ) **XVII-36.82 с отреждане „за жилищно застрояване“**. В южната част на имотът се отделят 60кв.м. за осигуряване на габарит към улицата. Площта се отделя чрез имот с проектен идентификатор 87374.36.104 с площ 60кв.м.

С плана за регулация да се определят границите на новообразувания УПИ, регулационните линии към съседните имоти и към обслужващата улица, при съобразяване с действащата кадастрална карта, устройствените изисквания и нормативните отстояния.

2.3 част ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ

Проектът да съдържа „План за застрояване“, изработен съгласно изискванията на ЗУТ и действащата нормативна уредба, с определяне на устройствените показатели и режима на застрояване в имота. Да се предвиди свободно стоящо жилищно застрояване, при спазване на следните показатели:

- **максимална плътност на застрояване (Пз) – 60 %;**

- **максимален коефициент на интензивност (Кинт.) – 1.2;**
- **минимална озеленена площ – 40 %**, като не по-малко от 1/3 от нея да бъде с дървесна растителност.

Планът да определи ограничителни линии на застрояване, начин и характер на застрояване, допустима височина и отстояния до регулационните граници, съобразно устройствената зона и действащите нормативи.

2.4 част СХЕМА ЗА ВОДОПРОВОД И КАНАЛИЗАЦИЯ /Вик/

Проектът да съдържа част „Водоснабдяване и канализация“, разработена от правоспособен проектант, включваща схема за водоснабдяване и отвеждане на отпадъчните води на имота, с посочване на начина на присъединяване към съществуващите ВиК мрежи. Да се определи необходимото водно количество съобразно предвиденото жилищно застрояване и да се посочи местоположението на водомерната шахта на регулационната граница.

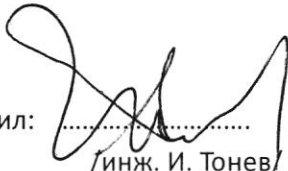
2.5 част СХЕМА ЗА ЕЛЕКТРОСНАБДЯВАНЕ

Проектът да съдържа част „Електроснабдяване“, разработена от правоспособен проектант, включваща схема за електрозахранване на имота, определяне на необходимата мощност и предложение за начин на присъединяване към съществуващата електроразпределителна мрежа. Да се посочи местоположението на електромерното табло на регулационната граница и трасето на захранващото отклонение при необходимост.

Към настоящия момент възложителят заявява необходима мощност за присъединяване в размер на **30 kW**, съобразно предвиденото жилищно застрояване и бъдещи консуматори. Проектът да бъде съобразен със становище на съответното електроразпределително дружество

Дата: 02.03.2026г.

Изготвил:


/инж. И. Тонев/