

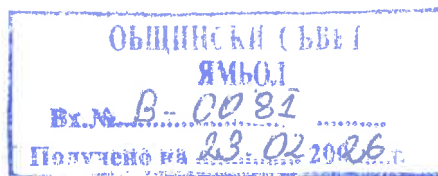


РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Общинска администрация
Ямбол

ОБЩИНА ЯМБОЛ

№ и 2801-03777

Дата: 20.02.2026 г.



ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Я М Б О Л

ДОКЛАД

ОТ ВАЛЕНТИН РЕВАНСКИ - КМЕТ НА ОБЩИНА ЯМБОЛ

ОТНОСНО: *Одобряване на проект за изменение на ОУП на община Ямбол по отношение на ПИ 87374.548.40 и ПИ 87374.548.39 по кадастралната карта на гр. Ямбол*

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

В общинска администрация Ямбол са постъпили заявления с рег.№ УТС-01788/07.08.2025 г. и с рег.№ УТС-01789/07.08.2025 г. от Валентин Ревански в качеството му на Кмет на Община Ямбол, ЕИК 000970496.

Община Ямбол е собственик на поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 87374.548.40 по кадастралната карта на гр. Ямбол, общинска частна собственост, вид територия Урбанизирана, НТП Комплексно застрояване. За поземления имот няма издаден акт за общинска собственост. Община Ямбол е собственик на ПИ 87374.548.40 съгласно разпоредбата на § 42 от Преходните и Заключителни разпоредби към Закона за изменение и допълнение на Закона за общинската собственост. Поземленият имот участва в урегулиран поземлен имот УПИ I – за жилищно строителство и КОО, в кв. 152 по лана на гр. Ямбол – жк Граф Игнатиев, одобрен със заповед № I-A-969a/09.05.1991 г. В ПИ 87374.548.40 се намира сграда с идентификатор 87374.548.40.1 /блок 60 в жилищния комплекс/, която е с функционално предназначение - жилищна сграда – многофамилна и вид собственост – съсобственост. Вътре в ПИ 87374.548.40 е разположен ПИ 87374.548.39. За последния поземлен имот в кадастралната карта на гр. Ямбол са посочени следните технически характеристики: вид собственост - няма данни, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m) и е вписан неизвестен собственик, но съгласно същата разпоредба на § 42 от ПЗР към ЗИД на ЗОС, имотът е собственост на Община Ямбол. Видно от кадастралната карта в ПИ 87374.548.39 се намира сграда с идентификатор 87374.548.39.1 – постройка на допълващото застрояване, представляваща павилион, преместваемо съоръжение, за което е вписан собственик едноличен търговец, с неактивен статус. Разрешението за поставяне на временното преместваемо съоръжение е с изтекъл срок за ползване.

Съгласно предвижданията на Общия устройствен план /ОУП/ на община Ямбол, одобрен с Решение № X-6/30.06.2016 г. на Общински съвет – Ямбол, гореописаните поземлени имоти са в границите на населеното място /строителните му граници/ като по-голямата част от ПИ 87374.548.40 и целия ПИ 87374.548.39 са разположени в устройствена зона за озеленяване с широко обществено ползване – Оз. Останалата част от ПИ 87374.548.40 попада в устройствена зона с преобладаващо комплексно застрояване – Жк. В северната част на имота е предвидено да преминава трасе на бъдеща транспортна комуникация по ОУП. Съгласно схемата за зелена система към ОУП имотите са в зона Оз – озелени площи за паркове и градини.

Заявленията с гореописаните номера са с искане за разрешаване на изменение на ОУП на община Ямбол и за изменение на действащия Подробен устройствен план – План за регулация и застрояване за посочените имоти - собственост на възложителя като на основание чл. 134, ал. 3 от ЗУТ, се допусне двата плана /общия и подробния/ да се изменят едновременно при условията и по реда за съответния план, предвидени в закона, като изменението на подробния устройствен план се одобрява след одобряване на общия устройствен план.

Предвид факта, че проектът за ОУП от 2016 г. не е съобразен с предвижданията на заварения подробен устройствен план за имота от 1991 г., одобрен до датата на издаването на разрешенията по чл. 124, то не са изпълнени разпоредбите на чл. 103а, ал. 1 от ЗУТ - В проекта за общ устройствен план се съобразяват предвижданията на заварените подробни устройствени планове, одобрени до датата на издаването на разрешенията по чл. 124. Откъдето следва, че е при изработването на ОУП, е допусната

и е налице явна фактическа грешка в предвижданията на същия устройствен план и схема зелена система към него по отношение на ПИ 87374.548.40 и ПИ 87374.548.39.

Исканото изменение на ОУП предвижда на основание чл. 134, ал. 1, т. 1 и т. 5 от ЗУТ за целия ПИ 87374.548.40 и за ПИ 87374.548.39 да се промени досегашната устройствена зона и да се въведе устройствена зона с преобладаващо комплексно застрояване – Жк с показатели за застрояване съобразно нормативната уредба и предвидените за зоната в ОУП. Същевременно се предлага и промяна на схема зелена система към ОУП по отношение на двата поземлени имоти, с която същите да отпаднат от зона Оз – озелени площи за паркове и градини.

Исканото изменение на действащия ПУП-ПРЗ за урегулиран поземлен имот УПИ I – за жилищно строителство и КОО, в кв. 152 по лана на гр. Ямбол – жк Граф Игнатиев по отношение на поземлени имоти с идентификатори 87374.548.40 и 87374.548.39 по кадастралната карта е на основание чл. 134, ал. 2 с препратка към чл. 134, ал. 1, т. 1 и т. 2 от ЗУТ.

Искането за разрешаване на изменението на действащия ПУП-ПРЗ в описания обхват е свързано с настъпили съществени промени в обществено-икономическите условия, при които е бил съставен планът. Изменението се налага и във връзка със стремежа на община Ямбол за пълноценно усвояване, благоустрояване и подобряване на инфраструктурата на свободни урбанизирани територии, а също така и с откликване на интереса от гражданите за реализация на индивидуални жилищни сгради. С появата на частни имоти и обекти в територията, през годините са проектирани частични регулационни улици без да са обвързани с уличната мрежа на комплекса. Въвеждането на порядък в този контекст, също е една от целите на промяна на подробния устройствен план.

Предложението за изменение на действащия ПУП-ПРЗ предвижда от УПИ I – за жилищно строителство и КОО, в кв. 152 да се обособят следните новопроектирани урегулирани поземлени имоти /съответстващи на проектни поземлени имоти, чиито номера са вписани като индекс в номера на съответния новопроектиран урегулиран поземлен имот/, регулационни квартали и регулационни улици:

- УПИ XXXV-112, УПИ XXXVI-113, УПИ XXXVII-114, УПИ XXXVIII-115, УПИ XXXIX-116, УПИ XLV-122, УПИ XLVI-123, УПИ XLVII-124, УПИ XLVIII-125, УПИ XLIX-126, УПИ L-127, УПИ LI-128, УПИ LII-139, УПИ LIII-140, УПИ LIV-141 и УПИ LV-142, всичките в кв. 152, всичките с отреждане „за жилищно застрояване“ в устройствена зона с преобладаващо комплексно застрояване – Жк с показатели: плътност на застрояване П застр. – 50%; коефициент на интензивност Кинт. – 1,2; мин. озеленена площ П озел. – 40%; максимална височина на застрояване – 10 метра; с ограничителни линии на свободностоящо застрояване на 3 м от уличните регулационни линии; паркиране в границите на имота;

- УПИ XL-117, УПИ XLI-118, УПИ XLII-119, УПИ XLIII-120 и УПИ XLIV-121, всичките в кв. 152, всичките с отреждане „за жилищно строителство и КОО“ в устройствена зона с преобладаващо комплексно застрояване – Жк с показатели: плътност на застрояване П застр. – 50%; коефициент на интензивност Кинт. – 2,5; мин. озеленена площ П озел. – 40%; максимална височина на застрояване – 10 метра; с ограничителни линии на свободностоящо застрояване на 3 м от уличните регулационни линии; паркиране в границите на имота;

- УПИ I-129, УПИ II-130, УПИ III-131, УПИ IV-132, УПИ V-133, УПИ VI-134, УПИ VIII-136, УПИ IX-137, УПИ X-138, в новообразуван регулационен квартал 152Б, всичките с отреждане „за жилищно застрояване“ в устройствена зона с преобладаващо комплексно застрояване – Жк с показатели: плътност на застрояване П застр. – 50%; коефициент на интензивност Кинт. – 1,2; мин. озеленена площ П озел. – 40%; максимална височина на застрояване – 10 метра; с ограничителни линии на свободностоящо застрояване на 3 м от уличните регулационни линии; паркиране в границите на имота;

- УПИ VII-135 в новообразуван регулационен квартал 152Б, с отреждане „за озеленяване“;

- от останалата част на УПИ I – за жилищно строителство и КОО, в кв. 152 се урегулира нов УПИ I – за жилищно строителство и КОО, със запазване на регулационните линии, които не са включени в предвиденото изменение;

- проектират се нови регулационни улици и осови точки, свързани със съществуващата улична мрежа и осигуряващи лице на всеки от новопроектираните урегулирани поземлени имоти към улица, изискващо се съгласно разпоредбата на чл. 14, ал. 4 от ЗУТ, поради което квартал 152 се разделя на два – кв. 152 и кв. 152Б.

Към заявления с рег.№ УТС-01788/07.08.2025 г. и с рег.№ УТС-01789/07.08.2025 г. са приложени задание за изменение на ОУП, задание за изработване на изменение на ПУП, скица предложение за изменението на ОУП и скици-предложение за изменение на ПУП-ПРЗ.

Непосредствено засегнати от предвижданията на изменението на общия и подробния устройствени планове са имоти - общинска собственост: ПИ 87374.548.40 и ПИ 87374.548.39. Ето защо за предлаганото изменение на ОУП и изменение на ПУП, се изисква съгласието на Общински съвет-Ямбол в качеството му на заинтересувано лице по смисъла на чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ.

Тъй като описаното изменение на подробния устройствен план налага и изменение на действащ общ устройствен план /за който е констатирана явна фактическа грешка, имаща значение за предвижданията на плана/, първо се изменя общият устройствен план. Съгласно чл. 124, ал. 1 от ЗУТ, компетентен да разреши изменение на действащ общ устройствен план по предложение на кмета на общината, е Общинският съвет. Съгласно разпоредбата на чл. 134, ал. 3 от ЗУТ, органът по чл. 124, който разрешава изработването на проекта за изменение на общия устройствен план, може да допусне двата плана да се изменят едновременно при условията и по реда за съответния план, предвидени в закона, като изменението на подробния устройствен план се одобрява след одобряване изменението на общия устройствен план.

Предложеният проект за изменение на действащия подробен устройствен план е с обхват повече от един квартал и предвижда изменение на улична регулация, което обуславя разрешението за същия

да бъде дадено чрез решение на Общинския съвет на основание чл. 124а, ал. 1 от ЗУТ във връзка с чл. 134, ал. 2 с препратка към чл. 134, ал. 1, т. 1 и т. 2 от ЗУТ по предложение на кмета на общината.

Исканото изменение на ОУП и изменение на действащ подробен устройствен план – План за регулация и застрояване, както и искането да се допусне двата плана /общия и подробния/ да се изменят едновременно, не противоречи на действащата нормативна уредба за устройство на територията. Във връзка с процедурата за разрешаване на гореописаното изменение на ПУП има становище № СГА-026/13.08.2025 г. на главния архитект на Община Ямбол

С Решение № XXIV-8/28.08.2025 г. на Общински съвет – Ямбол е дадено съгласие, одобрено задание и дадено разрешение за изработване на проект за изменение на ОУП на община Ямбол и схема зелена система към ОУП по отношение на ПИ 87374.548.40 и ПИ 87374.548.39, допуснато двата плана – ОУП и ПУП за същите имоти да се изменят едновременно, одобрено задание и разрешено изработване на Проект за изменение на действащия ПУП-ПРЗ за УПИ I – за жилищно строителство и КОО, в кв. 152 по лана на гр. Ямбол – жк Граф Игнатиев по отношение на ПИ 87374.548.40 и ПИ 87374.548.39. Решението е съобщено с обявление изх. № О-0390/12.09.2025 г. по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Изработеният проект за изменение на ОУП и на схема зелена система към ОУП по отношение на ПИ 87374.548.40 и ПИ 87374.548.39 е внесен за разглеждане на Общински експертен съвет по устройство на територията /ОЕСУТ/ - Ямбол и одобряване с рег. № УТС-02922/17.12.2025 г. Проектът за изменение на ОУП е съобщен с обявление рег. № О-0553/17.12.2025 г. Допълнително към проекта е приложено Решение № СЗ-12-ЕО/11.02.2026 г. за преценяване необходимостта от извършване на екологична оценка на РИОСВ-Стара Загора при МОСВ, с което е решено да не се извършва екологична оценка и оценка за съвместимост с предмета и целите на опазване в защитените зони за горепосочения проект. Изработеният проект за изменение на ОУП и на схема зелена система към ОУП е разгледан на заседание на ОЕСУТ, където с протокол № 2/19.02.2026 г. е приет и предложен за одобряване.

Предвид изложените обстоятелства, предлагам Общински съвет Ямбол да приеме следното

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21, ал. 1, т. 11 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 127, ал. 6 от Закон за устройство на територията във връзка с чл. 134, ал. 3 и чл. 136, ал. 1 от ЗУТ, Решение № XXIV-8/28.08.2025 г. на Общински съвет – Ямбол, протокол № 2/19.02.2026 г. на ОЕСУТ, Общински съвет–Ямбол одобрява проект за изменение на Общия устройствен план на община Ямбол и схема зелена система към ОУП по отношение на ПИ 87374.548.40 и ПИ 87374.548.39 по кадастралната карта, съгласно графичната и текстова част на документацията, представляваща неразделна част от това решение и състоящо се в следното:

- в Общия устройствен план за поземлени имоти с идентификатори ПИ 87374.548.40 и ПИ 87374.548.39 се променя се устройствена зона, от устройствена зона за озеленяване с широко обществено ползване – Оз на устройствена зона с преобладаващо комплексно застрояване – Жк с показатели за застрояване съобразно нормативната уредба и предвидените за зоната в ОУП;

- в Схема зелена система към ОУП за поземлени имоти с идентификатори ПИ 87374.548.40 и ПИ 87374.548.39 отпада зона Оз – озелени площи за паркове и градини.

Съгласно чл. 215, ал. 1 от ЗУТ във връзка с чл. 127, ал. 12 от ЗУТ решението подлежи на обжалване в 14-дневен срок от обнародването му в "Държавен вестник" чрез Общински съвет – Ямбол пред Административен съд – Ямбол

ВАЛЕНТИН РЕВАНСКИ

Кмет на община Ямбол

