

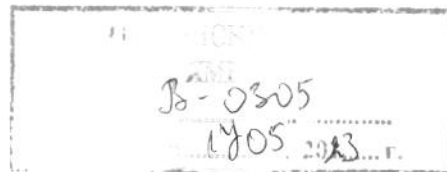


РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Общинска администрация
Ямбол

ОБЩИНА ЯМБОЛ

№ и 2801-10866

Дата: 17.05.2023 г.



ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Я М Б О Л

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ ВАЛЕНТИН РЕВАНСКИ - КМЕТ НА ОБЩИНА ЯМБОЛ

ОТНОСНО: Даване на съгласие и разрешение за изменение на ОУП на община Ямбол по отношение на кв.53 по плана на гр. Ямбол - ЦГЧ и за изменение на ПУП - ПРЗ за УПИ I - „за детска градина“, УПИ V - за озеленяване в кв.53 по ПУП - ПРЗ на гр. Ямбол - ЦГЧ, и одобряване на задания за същото

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

В Община Ямбол са постъпили заявления с рег.№ УТС-00708/23.03.2023 г. и рег.№ УТС-00709/23.03.2023 г. от **Община Ямбол**, чрез Валентин Ревански - кмет на община Ямбол, гр. Ямбол, адрес - ул. „Г. С. Раковски“ № 7 и **„МЕГАВАТ ГРУП“ ООД**, ЕИК 200798600, със седалище и адрес на управление - гр. Ямбол, ул. „Александър Стамболийски“ №24, представлявано от Иван Ботев и Христо Христов.

Община Ямбол е собственик на имоти с идентификатори:

- 87374.537.87, гр. Ямбол, ул. „Александър Стамболийски“ № 16, вид собственост - общинска публична, вид територия Урбанизирана, НТП - За обект комплекс за образование, с документ за собственост - Акт за публична общинска собственост № - том VII рег. 232 от 30.03.2009г., издаден от Служба по вписванията гр. Ямбол;
- 87374.537.93 - вид собственост - Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП - За друг обществен обект, комплекс, ул. ЙОРДАН ЙОВКОВ № 8, без документ за собственост, сграда с идентификатор 87374.537.93.1 - Акт за частна общинска собственост том XIII рег. 5433 от 12.05.2006г., издаден от Служба по вписванията гр. Ямбол;
- 87374.537.95 - вид собственост - Общинска частна, вид територия - Урбанизирана, НТП - За друг обществен обект, комплекс, гр. Ямбол, ул. ЙОРДАН ЙОВКОВ, с документ за собственост - Акт за общинска собственост № 685 от 27.09.2002г.
- 87374.537.89, вид собственост - Общинска частна, вид територия - Урбанизирана, НТП За друг обществен обект, комплекс, с документ за собственост - Акт за частна общинска собственост № 80, том 13, рег. 4060 от 12.08.2020г., издаден от Служба по вписванията гр. Ямбол
- 87374.537.92, вид собственост - Общинска публична, вид територия Урбанизирана, НТП За паркинг

„МЕГАВАТ ГРУП“ ООД е собственик на сграда с идентификатор 87374.537.89.1 съгласно нотариален акт за собственост №9, вх. Рег.№4370, том 13, дело 2447/14.06.2012 г. на СВ Ямбол.

ПИ с идентификатори 87374.537.87, 87374.537.93, 87374.537.89 и част от 87374.537.95 участват в УПИ I - „за детска градина“ в кв. 53 по плана на гр. Ямбол - ЦГЧ.

ПИ с идентификатори 87374.537.95 и част от 87374.537 участват в УПИ V - за озеленяване, кв.53.

В УПИ I – „за детска градина“ в кв. 53 по плана на гр. Ямбол – ЦГЧ, ПИ с идентификатор 87374.537.87, се намира ЦДГ „Слънце“, която функционира като детско заведение. Сградите, които използва за дейността си са с идентификатори 87374.537.87.1, 87374.537.87.2 и 87374.537.4.

За сграда с идентификатор 87374.537.89.1 по ККарта, собственост на „Мегават груп“ ООД, е образуван имот с идентификатор 87374.537.89.

На място, около сграда с идентификатор 87374.537.89.1, е поставена телена мрежа, която отделя двора на детската градина от сградата частна собственост и теренът е неизползваем.

Действащия ПУП – ПРЗ за имота е одобрен с решение № XLVIII-1/03.10.2007 г. на ОбС-Ямбол.

Съгласно действащия Общ устройствен план на община Ямбол за поземлени имоти с идентификатори 87374.537.87 и 87374.537.89 е предвидена устройствена жилищна зона за училища и детски заведения. ПИ с идентификатори 87374.537.93 и 87374.537.95 попадат в зона за многофункционално ползване тип смесена централна.

Искането на заявителите е направено на основание чл. 135, ал. 1 от ЗУТ и е за разрешаване на изменение на общия устройствен план относно кв. 53 по плана на гр. Ямбол-ЦГЧ, на основание чл.134, ал.1, т.2 и т.5 от ЗУТ и за изменение на действащия ПУП-ПРЗ на УПИ I – „за детска градина“, УПИ V - за озеленяване в кв.53 по ПУП – ПРЗ на основание чл. 134, ал. 2, т. 6 и с препратка към чл. 134, ал.9 от ЗУТ.

Към заявления с рег.№ УТС-00708/23.03.2023 г. и рег.№ УТС-00709/23.03.2023 г. са приложени: гореописаните документи за собственост; задание за изменение на ОУП и задание за изменение на ПУП – ПРЗ, скица – предложение за изменение на ОУП и скица – предложение за изработване на проект за изменение на ПУП за гореописаните имоти.

Исканото изменение на ПУП – ПРЗ се състои в следното:

- УПИ I - за детска градина, кв.53 да се раздели на УПИ I-254, с отреждане „за детска градина“, с площ около 8780 кв. м. и на УПИ XIII – 255, с площ 246 кв. м., общинска собственост.

Необходимата площ за детска градина при капацитет 300 деца е минимално 7500 кв.м., максимално 10500 кв. м. Новообразуваното УПИ I-254 е с площ около 8809 кв. м. и напълно отговаря на посочените изисквания.

- УПИ V – „за озеленяване“ в кв.53 да отпадне, тъй като по ОУП там е отредено за зона за многофункционално ползване тип смесена централна, и част от имота е заета от съществуваща и ремонтирана сграда с идентификатор 87374.537.95.1 – общинска собственост, а останалата част е изградена улица;
- За имоти с идентификатори 87374.537.93 и 87374.537.95 се урегулира нов УПИ V – 93,95, с отреждане „за обществено обслужване“ с площ около 350 кв. м. със съществуващите две сгради 87374.537.93.1 и 87374.95.1;
- Между УПИ V – 93,95 и УПИ VI -179 да не се предвижда свързано застрояване, на основание чл.36, ал.1 от ЗУТ, с цел да се осигури достъп до сградата от север на ул. „Йордан Йовков“. Двете сгради в новообразуваното УПИ V – 93,95 се запазват при намалени отстояния до границата на имота, понеже имат трайност повече от 25 г. и са масивни постройки, в съответствие с условията на чл.36, ал.1 от ЗУТ.;
- За имот 87374.537.89 да се предвиди нов ПИ с проектен идентификатор 87374.537.255 и да се обособи нов УПИ XIII – 255, с площ 246 кв. м., общинска собственост, включващ сграда 87374.537.89.1, собственост на „Мегават груп“ ООД. Площта на сградата е 118 кв.м. Да се предвиди запазване и надстрояване на първоначално изграденото сграда и разширяване с пристройка на изток с височина до 10м., като не се предвиди запазване на пристройката от юг на същата сграда. Застроената площ да бъде 118 кв.м, а РЗП 472 кв.м., съгласно притежаваното отстъпено право на строеж от „Мегават груп“ ООД.
- Промяна на уличната регулация – удължаване на улица «Йордан Йовков», от о.т. 294 с дължина 62 м. с цел осигуряване на транспортен достъп до новообразувания УПИ V – 93,95, в кв.53 и по – конкретно до сграда 87374.537.93.1, като в същото време се удължи и тротоара покрай УПИ V – 93,95 до улицата – ПИ 87374.537.92.

С редуциране на площта на ПИ 87374.537.87, общинска публична собственост, с НТП за обект комплекс за образование с площ 8909 кв. м. не се нарушават изискванията на Наредба № 24/10.09.2020 г. за физическата среда и информационното и библиотечно осигуряване на детските градини, училищата и центрове за подкрепа на личностно развитие и Наредба № РД-02-20-3 от 21 декември 2015 г. за проектиране, изпълнение и

поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата. ПИ 87374.537.87 е с площ 8909 кв. м., ПИ 87374.537.89 е с площ 118 кв. м. Площите на новообразуваните имоти ще бъде както следва – ПИ с проектен идентификатор 87374.537.254 /стар 537.87/ - 8781 кв. м, ПИ с проектен идентификатор 87374.537.255 /стар 537.89/ - 246 кв. м., или площта на имотът отреден за детска градина се намалява само със 128 кв. м.

Детската градина разполага със 7 /седем/ открити комбинирани детски площадки за игра, съобразени с възрастта на децата, които се използват и отговарят на изискванията на Наредба № 1 от 2009 г. за условията и реда за устройството и безопасността на площадките за игра (ДВ, бр. 10 от 2009 г.), вътрешна зона, която е организирана в залата за спорт и за музикални занимания, осигурена е и външна зона с подходящи, предназначена за обучение по безопасност на движението по пътищата (БДП). Към сградите има обособени и природни кътове. Площадките за са оборудвани в съответствие със структурата и обема на учебното съдържание по образователни направления, за различни художествено-творчески занимания.

За изразяване на писмено съгласие на министъра на образованието и науката на основание чл.39, ал.3 и чл.134, ал.9 от ЗУТ за промяна на предназначението на сграда или част от сграда – обект на образованието и науката, и/или за изменение на подробните устройствени планове за промяна на предназначението на урегулирани поземлени имоти, отредени за образованието и науката, едно от задължителните условия е да се представи решение на Общински съвет – Ямбол за промяна на предназначението на УПИ, отредени за обекти на науката и образованието. Видно от писмо №94-1141/09.04.2021 г. на МОН, министърът отказва писмено съгласие за допускане на устройствена процедура за промяна предназначението на част от УПИ, находящо се в гр. Ямбол. В мотива си Министърът е посочил, че за изразяване на писмено съгласие на основание същата законова разпоредба, следва да се представят допълнителни документи, един от които е Решение на Общински съвет-Ямбол за промяна на предназначението на урегулирания поземлен имот, съобразно с правилата и нормативите за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

Отделно от гореописаното съгласно информацията за изпълнение на услуга (уникален идентификатор съгласно Регистъра на услугите № 2894) „Предоставяне на писмено съгласие за изменение на подробни устройствени планове за промяна на предназначението на урегулирани поземлени имоти, отредени за обекти на образованието и науката“ един от необходимите документи за изпълнението и е Решение на Общинския съвет за промяна на предназначението на урегулирания поземлен имот, съобразено с правилата и нормативите за устройство на отделните видове територии и устройствени зони. В образеца на заявление за предоставяне на писмено съгласие за изменение на ПУП за промяна на предназначението на урегулирани поземлени имоти, отредени за обекти на образованието и науката, в т.3 от приложимите документи, е отбелязано, че следва да се представи Решение на Общински съвет за промяната на предназначението.

Във връзка с изложените факти, следва, че Решението на Общински съвет за промяната на предназначението предхожда предоставянето на писмено съгласие от Министъра на образованието и науката, съгласно чл.39, ал.3 и чл.134, ал.9 от ЗУТ и чл.305, ал.2, т.2 от Закона за предучилищно и училищно образование. Поради тази причина и издаването на заповедта по чл.135, ал.3 от ЗУТ е поставено в зависимост от наличието на съгласието на Министъра на образованието и науката, като по този начин са защитени обществените интереси, гарантирано е спазването на законово установената процедура и респективно издаването на правилен и законосъобразен административен акт.

С оглед на факта, че действащия устройствен план, който отрежда урегулирания поземлен имот да е „за детска градина“, е от 2007 г. и до този момент предвижданията му за имота не са реализирани, както и че поземлен имот с идентификатор 87374.537.89 е част от урегулирания поземлен имот, който е с НТП - За друг обществен обект, комплекс и не е бил част от детската градина, то е налице хипотезата на чл.208. ал.1 от ЗУТ. Обстоятелството, че в УПИ I - за детска градина има имот с друг начин на трайно ползване, и сграда с идентификатор 87374.537.89.1 - частна собственост и срокът за започване на отчуждителни процедури е изтекъл, обосновава искането на възложителите за промяна в ОУП на община Ямбол и ПУП – ПРЗ.

Искането е законосъобразно и не противоречи на действащата нормативна уредба за устройство на територията.

Непосредствено засегнати от предвижданията на изменението на общия и подробния устройствени планове са имоти - общинска собственост: ПИ 87374.537.87, 87374.537.93, 87374.537.95, 87374.537.89, 87374.537.92. Ето защо за предлаганото изменение на ОУП и изработване 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.

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.

Исканото изменение на ОУП и за изменение на 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.

Предвид обстоятелството, че съгласно чл.134, ал.3 от ЗУТ изречение второ, изменението на ОУП и ПУП може да стане едновременно, е допустимо да се разреши изработване на проект за изменение на ОУП, да се одобри задание за проектиране и да се даде разрешение за изработване на ПУП - ПРЗ за процесните имоти.

С оглед на гореизложеното, считам че искането за изменения на ОУП и ПУП може да бъде удовлетворено чрез решение на Общински съвет, в което:

- На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 8, ал. 1 от Закона за общинската собственост и във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 2, т.5 и чл. 134, ал. 2, т. 6 от Закона за устройство на територията, Общински съвет - Ямбол да даде съгласието си за изработване на проект за изменение на ОУП на община Ямбол по отношение на кв. 53 по плана на гр. Ямбол- ЦГЧ, за изработване на Проект за изменение на действащия ПУП - ПРЗ на УПИ I - „за детска градина“, УПИ V - за озеленяване в кв.53 по ПУП - ПРЗ на гр. Ямбол - ЦГЧ;

- на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и чл. 134, ал. 3, изречение второ от ЗУТ, да допусне Общият устройствен план по отношение на кв. 53 по плана на гр. Ямбол - ЦГЧ и Подробният устройствен план по отношение на УПИ I - „за детска градина“, УПИ V - за озеленяване в кв.53 по ПУП - ПРЗ да се изменят едновременно при условията и по реда за съответния план, предвидени в закона, като изменението на подробния устройствен план се одобри след одобряване изменението на общия устройствен план;

- На основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 124, ал. 1, чл. 124б, ал. 1 от Закона за устройство на територията, Общински съвет - Ямбол да одобри задание за проектиране и даде разрешение за изработване на проект за изменение на Общия устройствен план на община Ямбол по отношение на кв. 53 по плана на гр. Ямбол - ЦГЧ;

Настоящото становище по реда на чл. 135, ал. 4, т. 1 от ЗУТ, да се счита и за предложение по реда на чл. 124а, ал. 2 от ЗУТ.

По процедурата за разрешаване на гореописаното изменение на ПУП има становище № СГА-018/19.04.2023 г. на главния архитект на Община Ямбол.

Предвид гореизложеното предлагам Общинският съвет да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

1. На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 8, ал. 1 от Закона за общинската собственост и във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 2, т.5 и чл. 134, ал. 2, т. 6 от Закона за устройство на територията, Общински съвет - Ямбол да даде съгласието си за изработване на проект за изменение на ОУП на община Ямбол по отношение на кв. 53 по плана на гр. Ямбол- ЦГЧ, за изработване на Проект за изменение на действащия ПУП - ПРЗ на УПИ I - „за детска градина“, УПИ V - за озеленяване в кв.53 по ПУП - ПРЗ на гр. Ямбол - ЦГЧ;

2. На основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и чл. 134, ал. 3, изречение второ от ЗУТ, да допусне Общият устройствен план по отношение на кв. 53 по плана на гр. Ямбол - ЦГЧ и Подробният устройствен план по отношение на УПИ I - „за детска градина“, УПИ V - за озеленяване в кв.53 по ПУП - ПРЗ да се изменят едновременно при условията и по реда за съответния план, предвидени в закона, като изменението на подробния устройствен план се одобри след одобряване изменението на общия устройствен план;

3. На основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 124, ал. 1, чл. 124б, ал. 1 от Закона за устройство на

територията, Общински съвет – Ямбол да одобри задание за проектиране и даде разрешение за изработване на проект за изменение на Общия устройствен план на община Ямбол по отношение на кв. 53 по плана на гр. Ямбол – ЦГЧ;

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

Заповедта по чл. 135, ал. 3 от ЗУТ за разрешаване изработването на проект за изменение на действащия ПУП – ПРЗ на УПИ I – „за детска градина“, УПИ V – „за озеленяване“ в кв.53 по ПУП – ПРЗ по плана на гр. Ямбол – Централна градска част да се издаде след писмено съгласие на Министъра на образованието и науката.



ВАЛЕНТИН РЕВАНСКИ

Кмет на община Ямбол