

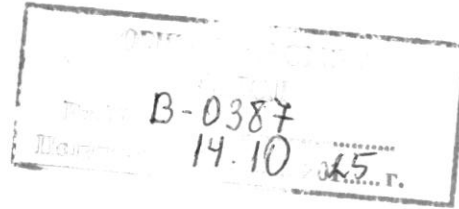


ОБЩИНА ЯМБОЛ

№ и 2801-*10822*

Дата: *25.09* 2025 г.

ДО
ОБЩНСКИ СЪВЕТ
ЯМБОЛ



ДОКЛАД

ОТ ВАЛЕНТИН РЕВАНСКИ - КМЕТ НА ОБЩИНА ЯМБОЛ

ОТНОСНО: *Одобряване на проект за изменение на Общия устройствен план на община Ямбол и схема зелена система към ОУП по отношение на ПИ 87374.543.621 по кадастралната карта /УПИ XIII-общ., кв. 4 по плана на гр. Ямбол – Аврен/*

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

В общинска администрация Ямбол са постъпили заявления с рег.№ УТС-01243/06.06.2025 г. и с рег.№ УТС-01247/06.06.2025 г. от:

- Светлана Сарандева от гр. Ямбол – собственик на поземлен имот /ПИ/ с идентификатор **87374.543.621** по кадастралната карта на гр. Ямбол, съгласно нот. акт с № 66, т. 22, р. 6542, д. 3952 от 03.10.2022 г. на Служба по вписванията /СВ/ - Ямбол. Поземленият имот съответства на урегулиран поземлен имот /УПИ/ XIII-общ. в кв. 4 по плана на гр. Ямбол – Аврен, одобрен със заповед № I-A-375/12.05.1995 г. по реда на ЗТСУ. Съгласно същия план за имота е предвидено ниско жилищно застрояване с височина $H \leq 8.50$ м, ситуирано по уличните регулационни линии, без да са конкретизирани начинът на застрояване и градоустройствените показатели за урегулирания поземлен имот;

- Станислав Бъчваров и Силвия Бъчварова от гр. Ямбол – собственици на ПИ **87374.543.77** по кадастралната карта на гр. Ямбол, съгласно нот. акт № 153, т. 7, р. 2258, д. 1257 от 24.04.2019 г. на СВ-Ямбол. На ПИ 87374.543.77 съответства УПИ I-1012, кв. 4 по плана на гр. Ямбол – Аврен по гореописаната заповед. За имота е предвидено ниско жилищно застрояване с височина $H \leq 8.50$ м, ситуирано по уличните регулационни линии, без да са конкретизирани начинът на застрояване и градоустройствените показатели за урегулирания поземлен имот. Със заповед № ТУ/02-00097/15.12.2020 г. е одобрен проект на Работен устройствен план за УПИ I-1012 и съседен УПИ XI-1011, състоящ се от: План за застрояване, в който е определено /конкретизирано/ местоположението на застроителните петна в УПИ I-1012 и УПИ XI-1011 и минималните разстояния спрямо общата странична регулационна граница, а именно на мин 3,00 м съгласно нормативните изисквания за разполагане на сградите на основното застрояване с височина $H \leq 10.00$ м и Силуети, изясняващи максималните височини на сградите и билата им в абсолютни коти, броя на етажите, формата и наклона на покривите и архитектурната връзка между сградите: силует „запад“ по ул. „Виза“ и силует „юг“ – напречно на ул. „Виза“ по общата регулационна линия между УПИ I-1012 и УПИ XI-1011, кв. 4. Съгласно предвижданията на Общия устройствен план /ОУП/ на община Ямбол ПИ 87374.543.77 е в границите на населеното място /строителните му граници/ и е разположен в устройствена жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване Жс.

Съгласно предвижданията на ОУП на община Ямбол, одобрен с Решение № Х-6/30.06.2016 г. на Общински съвет – Ямбол, ПИ 87374.543.621 попада в устройствена зона за озеленяване за широко обществено ползване Оз. Същото е видно и от схема зелена система към ОУП. Предвид факта, че проектът за ОУП от 2016 г. не е съобразен с предвижданията на заварения подробен устройствен план за имота от 1995 г., одобрен до датата на издаването на разрешението по чл. 124, то не са изпълнени разпоредбите на чл. 103а, ал. 1 от ЗУТ. Откъдето

следва, че е налице явна фактическа грешка на предвижданията на ОУП и схема зелена система към него по отношение на ПИ 87374.543.621.

Заявленията с гореописаните номера са с искане за разрешаване на изменение на ОУП на община Ямбол и за изменение на действащ Подробен устройствен план – План за регулация и застрояване за посочените имоти - собственост на възложителите.

Исканията са свързани с възникнали общи инвестиционни намерения за изграждане на многофамилна жилищна сграда с гаражи и паркинги на собствениците на ПИ 87374.543.621 и ПИ 87374.543.77, което налага изработване на проект за изменение на действащия ПУП-ПРЗ за УПИ XIII-общ. и УПИ I-1012, кв. 4 по плана на гр. Ямбол – Аврен. Проектът за изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ XIII-общ. и УПИ I-1012, кв. 4 по плана на гр. Ямбол – Аврен предвижда:

- Обединяване на УПИ XIII-общ. и УПИ I-1012 в един новопроектиран УПИ I-524, кв. 4 по плана на гр. Ямбол – Аврен, съответстващ на проектен поземлен имот с идентификатор 87374.543.524 /образуван от ПИ 87374.543.621 и ПИ 87374.543.77/, с отреждане „за жилищно строителство“ и с регулационни линии, съвпадащи със съответните им кадастрални граници на проектния поземлен имот, и при което вътрешната регулационна граница между УПИ I-524 и съседен контактен УПИ II-1018 съвпадне с общата им кадастрална граница;

- За новопроектиран УПИ I-524 се предлага да се въведе устройствена жилищна зона с преобладаващо застрояване със средна височина (до 15 м) – Жс с градоустройствени показатели – височина - до 15 м; плътност на застрояване П застр – до 70%; интензивност на застрояване Кинт - до 2; мин озеленяване П озел.- мин 30%; свободно застрояване със задължителни и ограничителни линии на застрояване и подземно застрояване, достигащо до регулационните линии; паркиране в границите на имота при условията на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ;

Тъй като описаното изменение на подробния устройствен план налага и изменение на действащ общ устройствен план /за който е констатирана гореописаната явна фактическа грешка, имаща значение за предвижданията на плана/, първо се изменя общият устройствен план. Исканото изменение на ОУП предвижда промяна на устройствената зона на ПИ 87374.543.621, съответстващ на УПИ XIII-общ. в кв. 4 по плана на гр. Ямбол – Аврен, от устройствена зона за озеленяване за широко обществено ползване Оз в устройствена жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване Жс.

Към заявления с рег.№ УТС-01243/06.06.2025 г. и с рег.№ УТС-01247/06.06.2025 г. са приложени гореописаните документи за собственост, 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.

Исканото изменение на ОУП и 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.

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. Със свое Решение № XXI-4/26.06.2025 г. Общински съвет – Ямбол е:

1. допуснал Общият устройствен план и схема зелена система по отношение на ПИ 87374.543.621 /УПИ XIII-общ., кв. 4 по плана на гр. Ямбол – Аврен/ и Подробният устройствен план по отношение на ПИ_87374.543.621 и ПИ 87374.543.77 /УПИ XIII-общ. и УПИ I-1012, кв. 4 по плана на гр. Ямбол – Аврен/ 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;

2. одобрил задание за проектиране и разрешил изработване на проект за изменение на Общия устройствен план на община Ямбол и зелена система към ОУП по отношение на ПИ 87374.543.621 по кадастралната карта /УПИ XIII-общ., кв. 4 по плана на гр. Ямбол – Аврен/ с което изменение се промени устройствената зона на ПИ 87374.543.621, от устройствена зона за озеленяване за широко обществено ползване Оз в устройствена жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване Жс.

Решение № XXI-4/26.06.2025 г. на Общински съвет – Ямбол е съобщено с обявление изх. № О-0270/09.07.2025 г. по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Във връзка с процедурата за разрешаване на гореописаното изменение на ПУП-ПРЗ има становище № СГА-015/13.06.2025 г. на главния архитект на Община Ямбол. Със заповед № ТУ/02-00050/11.07.2025 г. е разрешено изработване на проект за изменение на действащия Подробен устройствен план /ПУП/ – План за регулация и застрояване /ПРЗ/ за УПИ XIII-общ. и

УПИ I-1012, кв. 4 по плана на гр. Ямбол – Аврен, ПИ 87374.543.621 и ПИ 87374.543.77 и одобрено задание за същия проект. Същата заповед е съобщена с обявление изх. №О-0284/11.07.2025 г.

Изработеният проект за изменение на ОУП е внесен за разглеждане на Общински експертен съвет по устройство на територията /ОЕСУТ/ - Ямбол и одобряване с рег. № УТС-01616/15.07.2025 г. С рег. № 2801-18475/26.08.2025 г. възложителят е представил Решение № СЗ-71-ЕО/2025 г. на Регионална инспекция по околна среда и водите – Стара Загора, с което е преценено да не се извършва екологична оценка за гореописания проект за изменение на ОУП.

Изработеният проект за изменение на ОУП е съобщен с обявление рег. № О-0301/23.07.2025 г. Същият проект е разгледан на заседание на Общински експертен съвет по устройство на територията /ОЕСУТ/ - Ямбол, където с протокол № 9/18.09.2025 г. по т. 6 е приет без забележки и е 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 от ЗУТ, Решение № XXI-4/26.06.2025 г. на Общински съвет – Ямбол, протокол № 9/18.09.2025 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 87374.543.621 по кадастралната карта /УПИ XIII-общ., кв. 4 по плана на гр. Ямбол – Аврен/ съгласно графичната и текстова част на документацията, представляваща неразделна част от това решение, с което изменение се променя устройствената зона на ПИ 87374.543.621, от устройствена зона за озеленяване за широко обществено ползване Оз в устройствена жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване Жс.

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

