**РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**
Общинска администрация
Ямбол

**ОБЩИНА ЯМБОЛ**
№ и 2801-08857
Дата: 19.04. 2023 г.

ЗБ-0243
1904 2023 г.

**ДО**
**ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**
**Я М Б О Л**

# П Р Е Д Л О Ж Е Н И Е

## 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 Б. Ботев и Христо К. 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 8809 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 изградената 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.

Във връзка с чл. 134, ал. 9 от ЗУТ /в редакцията му от бр. 1 от 2019 г., в сила от 01.01.2019 г./ Възложителите са поискали от РУО-Ямбол и ЦДГ „Слънце" положително становище по проекта за изменение. С писма изх.№П-990/29.03.2023 г. и изх.№113/19.04.2023 г. РУО-Ямбол и ЦДГ „Слънце" са поискали представяне на допълнителни документи, един от които е Решение на Общински съвет – Ямбол с конкретизирано предложение за смяна



8600 Ямбол, ул. Г. С. Раковски 7
e-mail: yambol@yambol.bg

на предназначението на урегулираните поземлени имоти съобразно с правилата и нормативите за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

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, 87374.537.95. 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

**Р Е Ш Е Н И Е:**

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,


8600 Ямбол, ул. Г. С. Раковски 7
e-mail: yambol@yambol.bg

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*

# Задание

Предложение за промяна на ОУП в обхват кв. 53 по ПУП на ЦГЧ Ямбол

Възложител:

Община Ямбол

1.ОСНОВАНИЕ

Изменението на общия устройствен план се изработва по инициатива на Възложителя. За изпълнение на намеренията е изработена скица предложение за промяна на ОУП, съгласно графичните материали. Изменението е на основание чл. 134, ал.1, т.5 от ЗУТ.

2. ОБЩИ ДАННИ ЗА ИМОТИ, ПРЕДМЕТ НА ПРОЕКТИРАНЕТО

Възложителя е собственик на имотите (УПИ I), предмет на изменението.

Съгласно действащия ОУП на община Ямбол имота попада в зона за детска градина. Четири имота, попадащи в детската градина следва да се обособят като отделни имоти с друга функция и друга зона.

3. ДОКАЗВАНЕ НЕОБХОДИМОСТТА ОТ ИЗРАБОТВАНЕТО НА ПЛАНА .

Предложението за изменение на действащия ОУП е да се обособят:

- Три зони за обществено обслужване (в червено на схемата) – в УПИ III, УПИ XIII и УПИ V в кв.53 ( от приложеното предложение за изменение на ПУП
- Една жилищна зона – УПИ II в кв.53

Това изменение отразява реалното положение на нещата и инвестиционните намерения на възложителя.

При изготвянето на Общия устройствен план да се спазят изискванията на ЗУТ , Нардба № 8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове, Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони , както и всички други имащи отношение към проектирането .

11. 2022г.

Изработил:

ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

арх. СТОЯН К. ЖЕЧЕВ

11.2022

# Задание

## За изменение на ПУП – ПРЗ в обхват УПИ I и УПИ V, нови УПИ I, УПИ V и УПИ XIII, кв. 53 по ПУП на ЦГЧ Ямбол.

Възложители :

„Мегават Груп“ ООД, с управител Иван Ботев

Община Ямбол

1.ОСНОВАНИЕ

Изменението на плана се изработва по инициатива на Възложителите на основание чл. 134, ал.2, т.2 и т.6 от ЗУТ. За изпълнение на намеренията е изработена скица предложение за промяна на ПУП - ПРЗ, съгласно графичните материали.

2. ОБЩИ ДАННИ ЗА ИМОТИТЕ, ПРЕДМЕТ НА ПРОЕКТИРАНЕТО

Възложителите са собственици на имотите, предмет на изменението.

Съгласно действащия ОУП на община Ямбол имотите попадат в зона за детска градина. Към тази разработка е приложено предложение за изменение на общия устройствен план.

Община Ямбол е собственик на имоти с идентификатори 87374.537.87, 87374.537.89, 87374.537.93, за които са отредени УПИ I и УПИ V по план за регулация на ЦГЧ гр. Ямбол. УПИ V е отредено зза зелена площ, като същата не е реализирана и не е предвидена в ОУП на гр. Ямбол.

Съгласно действащата кадастрална карта и нотариален акт за сграда с идентификатор 87374.537.89.1 застроената площ на сградата е 118 кв.м., с лице към улицата 9,7 м и дълбочина 13 метра. Последната функция на сградата е заведение за хранене- пицария, което я прави сграда с обществено-обслужваща функция. Южната фасада на съществуваща сграда е разположена на около 1,5м от съществуващите северни стълби на детската градина.

3. ДОКАЗВАНЕ НЕОБХОДИМОСТТА ОТ ИЗРАБОТВАНЕТО НА ПЛАНА.

Предложението за изменение на действащия ПУП – ПРЗ е да се обособят:

1. В съответствие с действащия ОУП да отпадне УПИ V - За озеленяване. Площа на този имот е заето от съществуваща и ремонтирана сграда, собственост на община Ямбол.

2. За общински имоти с идентификатори 87374.537.93 и 87374.537.95 да се предвиди ново УПИ V-93,95 с площ 350 кв.м. със съществуващи две обществени сгради, общинска собственост, с отреждане – «За обществено обслужване». Между УПИ V и УПИ VI да не се предвижда свързано застрояване, на осонвание чл. 36, ал.1 от ЗУТ с цел да се осигури достъп до сградата на север от улица Йордан Йовков. Двете сгради в новото УПИ V се запазват при намалени отстояния до границите на имота, понеже имат трайност повече от 25 години и са масивни постройки в съответствие с

условията на чл. 36 ал.1 от ЗУТ. Отстоянията до съседната сграда в имот VI не са намалени.

3. За съществуващия имот с идентификатор 87374.537.89 да се предвиди ново ПИ с идентификатор 87374.537.255 и се обособи нов УПИ XIII-255, с площ 246 кв.м, собственост на община Ямбол, включващо сграда с идентификатор 87374.537.89.1 по КК на гр.Ямбол, собственост на „Мегават Груп“ ООД, с управител Иван Борисов Ботев. Площта на сградата е 118 кв.м.. Да се предвиди запазване и надстрояване на първоначално изградената сграда и нова пристройка на същата от изток, с височина до 10м., като не се предвиди запазване на пристройката от юг на същата сграда. ЗП на новообособената сграда да бъде 118кв.м., а РЗП да бъде 472 кв.м., съгласно притежаваното отстъпено право за строеж от „Мегават Груп“ ООД.

4. Промяна на план за улична регулация - удължаване на улица Йордан Йовков на север, като общо улицата става дълга 62 метра считано от кръстовището. Според чл,81 , ал (1) от ЗУТ, задънени улици без обръщало се проектират до 100 м. Целта е да се осигури вход за общински имот с идентификатор 87374.537.93 за който съгласно т.2 да се предвиди ново УПИ V-93.

Градоустройствени показатели:

За новите УПИ V-93,95 и УПИ XIII-255 да се въведе Зона за обществено обслужване, и следните показатели: Н= до 10.00 м., като Кинт, Позел, Пз – не се нормират. УПИ III, IV и II се запазват според действащия ПУП и не са предмет на разработката.

Съществуващото УПИ I За детска градина се променя от 9408 кв.м. на 8809 кв.м. ( нормата за за детска градина при капацитет 300 деца е мин 7500 кв.м., макс 10500 кв.м.). Съществуващ поземлен имот 87374.537.87 по кадастрална карта е 8909 кв.м., да се оформи нов имот с идентификатор идентификатор 87374.537.254.

При изготвянето на Подробния устройствен план да се спазят изискванията на ЗУТ , Нардба № 8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове, Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони , както и всички други имащи отношение към проектирането .

11. 2022г.

Възложител:

Изработил:

ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

арх. СТОЯН ЖЕЧЕВ

дата 11.2022 г.