



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
Общинска администрация  
Ямбол

ОБЩИНА ЯМБОЛ

№ и 2801-.....01019.....

Дата: .....16.01.2023 г.

Б-0014  
17.01.2023 г.

ДО  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
Я М Б О Л

## ДОКЛАД

ОТ

ВАЛЕНТИН РЕВАНСКИ – КМЕТ НА ОБЩИНА ЯМБОЛ

**ОТНОСНО:** Одобряване на проект за изменение на Общия устройствен план на община Ямбол по отношение на урегулирани поземлени имоти (УПИ) I-25, II-25 и III-25 в кв. 23 по плана на гр. Ямбол – ж. к. „Диана“, поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 87374.547.49, 87374.547.48 и 87374.547.47 по кадастралната карта на гр. Ямбол, находящи се в ж. к. „Диана“

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

В общинска администрация е постъпило заявление с рег. № УТС-02521/21.11.2022 г. от:

**1. „БУТИК БИЛДИНГ 1997“ ООД**, ЕИК 205131863, със седалище и адрес на управление: област Ямбол, общ. Тунджа, с. Стара река, п.код 8675, ул. „Бакаджик“ № 9, представлявано от Веселин Панайотов – Управител, собственик на:

- поземлен имот с идентификатор 87374.547.47 по кадастралната карта на гр. Ямбол, съгласно договор рег. № ДГ/05-000073/29.05.2019 г., вписан в СВ – Ямбол с вх. рег. № 2984, том 10, стр. 37 от 29.05.2019 г., за който имот е образуван урегулиран поземлен имот III-25 в кв. 23 по плана на гр. Ямбол – ж. к. „Диана“ с конкретно предназначение „за търговия и услуги“

- поземлен имот с идентификатор 87374.547.48 по кадастралната карта на гр. Ямбол, съгласно нотариален акт № 4 с вх. рег. № 1050 от 02.03.2021 г. на СВ – Ямбол, за който

имот е образуван урегулиран поземлен имот II-25 в кв. 23 по плана на гр. Ямбол – ж. к. „Диана“ с конкретно предназначение „за търговия и услуги“

**2. „БРАЯН ТЕРМОИЗОЛ“ ЕООД**, ЕИК 128595875, със седалище и адрес на управление: област Ямбол, общ. Ямбол, гр. Ямбол, п.код 8600, ул. „Димитър Благоев“, бл. 15, вх. Б, ет. 1, ап. 46, представлявано от Янко Янков – Управител и едноличен собственик на капитала, собственик на поземлен имот с идентификатор 87374.547.49 по кадастралната карта на гр. Ямбол, съгласно договор рег. № ДГ/05-0087/02.06.2010 г., вписан в СВ – Ямбол с вх. рег. № 3171, том 9, стр. 30 от 04.06.2010 г., за който имот е образуван урегулиран поземлен имот I-25 в кв. 23 по плана на гр. Ямбол – ж. к. „Диана“ с конкретно предназначение „за търговия и услуги“

Съгласно Общия устройствен план на община Ямбол, одобрен с Решение № Х-6/30.06.2016 г. на Общински съвет – Ямбол, гореописаните имоти са разположени в устройствена зона с обществено-обслужващи функции, с условен знак за търговски обекти.

Поземлени имоти, предмет на настоящия проект изменение на ОУП са частна собственост, урбанизирана територия и с действащ Подробен устройствен план (ПУП) – План за регулация и застрояване (ПРЗ), одобрен със Заповед № I-A-806/21.07.2006 г. на Кмета на община Ямбол, като ПЗ в частта за УПИ III-25 е изменен със Заповед № ТУ/02-00085/06.11.2020 г.

УПИ I-25 и II-25 в кв. 23 по плана на гр. Ямбол – ж. к. „Диана“, поземлени имоти с идентификатори 87374.547.49 и 87374.547.48 по кадастралната карта на гр. Ямбол са незастроени имоти.

За УПИ III-25 с идентификатор 87374.547.47 по кадастралната карта е налице одобрен инвестиционен проект и издадено разрешение за строеж № РС-122/09.07.2021 г., влязло в сила на 31.07.2021 г. за обект: „Секция „А“: Офиси, студио за красота – фризьорски и козметичен салон“, ЗП=253.00 кв.м., РЗП=1402.00 кв.м. – обект четвърта категория, първи етап от строеж: „Търговско-обслужващи сгради“ – по одобрен идеен проект“. Към настоящия момент разрешените строеж е изпълнен до „груб строеж“.

Искането на заявителите е да се разгледа на заседание на експертен съвет по устройство на територията (ЕСУТ) при община Ямбол и одобри изработения проект за изменение на Общия устройствен план (ОУП) на община Ямбол по отношение на урегулирани поземлени имоти (УПИ) I-25, II-25 и III-25 в кв. 23 по плана на гр. Ямбол – ж. к. „Диана“, поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 87374.547.49, 87374.547.48 и 87374.547.47 по кадастралната карта на гр. Ямбол, находящи се в ж. к. „Диана“.

Изработеният проект за изменение на ОУП предвижда промяна на устройствената зона по отношение на поземлени имоти с идентификатори 87374.547.49, 87374.547.48 и 87374.547.47 по кадастралната карта на гр. Ямбол, като от *устройствена зона с обществено-обслужващи функции, с условен знак за търговски обекти* се промени в *смесена многофункционална устройствена зона (жилищни и обществени функции)* – Смф.

Това се налага от факта, че инвестиционните намерения на собствениците не съвпадат с предвижданията на устройствените планове за което в одобреното с Решение № XLII-23/30.06.2022 г. задание са изложени аргументи, а именно, че „...От началото на 2020 год. заради пандемичната обстановка и новите ограничения в световен мащаб се очертават три ясни дългосрочни тенденции в търговията и услугите. От една страна светът сега е в икономическа криза, в условията на която бизнес-намеренията на външни и вътрешни инвеститори стават много по-ограничени. От друга страна пазаруването с лично присъствие започна да се измества от купуването „on line“. От трета страна класическите офиси се оказват трудни за поддръжка заради цената на ток, газ, вода и др. Този вид дейност масово се ориентира към формулата „home office“. Тези три тенденции бързо променят пазарните условия. Пазарът на „магазини“ и „офиси“ непрекъснато се свива. Очертава се този процес да е траен заради нестабилната глобална икономическа и политическа обстановка.

В допълнение към трите блокиращи тенденции, трябва да се добави и още едно обстоятелство. Предназначението, формулирано в действащия ОУП (и съответстващия му ПУП), вече е с изчерпани възможности. На територия с подобни големи размери не може да има концентриране на търговски обекти с квартално, градско и дори регионално значение. Ако те бъдат създадени, бързо ще се самоликвидират като конкуренти в район с малък пазарен потенциал. Предназначението може да се защити само чрез разширяване на пазара

поне до национално ниво. В конкретния случай градоустройствената идея е реализирана чрез стратегическото изграждане на магазин от веригата „Лидл“. Присъствието на хипермаркети от веригите „Технополис“ и „Практикер“ в непосредствена близост запълва до край пазарния спектър и почти изчерпва търговския потенциал на територията.....Обслужващите улици, фиксирани с ПР са тесни и с малки радиуси на завиване. Те са неподходящи за по-едрогабаритни МПС, от каквито търговската дейност и услугите принципно се нуждаят."

С Решение № XLII-23/30.06.2022 г. на Общински съвет – Ямбол е одобрено задание и дадено на „БУТИК БИЛДИНГ 1997“ ООД и „БРАЯН ТЕРМОИЗОЛ“ ЕООД, разрешение за изработване на проект за изменение на Общия устройствен план на община Ямбол по отношение на урегулирани поземлени имоти (УПИ) I-25, II-25 и III-25 в кв. 23 по плана на гр. Ямбол – ж. к. „Диана“, поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 87374.547.49, 87374.547.48 и 87374.547.47 по кадастралната карта на гр. Ямбол. Решението е разгласено с обявление рег. № О-0271/13.07.2022 г. по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ, като същото е поставено на определеното за това място в сградата на общината и публикувано на интернет страницата ѝ.

Изработеният проект за изменение на ОУП е съобщен с обявление рег. № О-0456/23.11.2022 г. и публикуван на интернет страницата на община Ямбол.

Проектът за изменение на ОУП е разгледан на заседание на експертен съвет по устройство на територията (ЕСУТ) при община Ямбол и с решение по точка втора на протокол № 12/22.12.2022 г. същият е приет без забележки и предложен за одобряване.

Предвид изложените обстоятелства, предлагам Общински съвет Ямбол да приеме следното

### **РЕШЕНИЕ:**

Приема доклада на Кмета на община Ямбол и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и чл. 127, ал. 6 във връзка с ал. 9 и във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 от Закона за устройство на територията, Решение на Общински съвет – Ямбол № XLII-23/30.06.2022 г. и Решение по точка втора на протокол № 12/22.12.2022 г. на ЕСУТ при община Ямбол, **одобрява** проект за изменение на Общия устройствен план на община Ямбол по отношение на урегулирани поземлени имоти I-25, II-25 и III-25 в кв. 23 по плана на гр. Ямбол – ж. к. „Диана“, поземлени имоти с идентификатори 87374.547.49, 87374.547.48 и 87374.547.47 по кадастралната карта на гр. Ямбол, с което изменение за същите се установява смесена многофункционална устройствена зона (жилищни и обществени функции) – Смф, съгласно графичната и текстовата част на документацията, представляваща неразделна част от това решение.

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

**ОБЕКТ** : ЧАСТИЧНО ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУП  
за квартал 23, комплекс „Диана”, град Ямбол

**ВЪЗЛОЖИТЕЛ** : „Бутик Билдинг – 1997” ООД, с у-тел Веселин П. Панайотов и  
„Браян Термоизол” ЕООД, с у-тел Янко Ив. Янков

**ФАЗА, ЧАСТ** : ОП, АС

---

## ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

### А. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

I. Изходни данни за проектиране:

1. Задание за частично изменение на ОУП – одобрено от Общ. Съвет.
3. Решение на заседание на Общ. Съвет – гр. Ямбол.
4. Извадки от действащ ОУП и ПУП (ПЗ и ПР).
5. Документи за собственост на Възложителите.
6. Съгласувателно писмо на РИОС гр.Стара Загора и друга графична допълваща информация в подходящ мащаб.

II. Условия на Възложителя по задание:

1. Основание за изменение на ОУП дава чл.134(1), т.1 от ЗУТ. Причините са обстойно изяснени в одобреното задание към предложението за изменение на ОУП.

Цитат от чл.134(1), т.1:

*„Влезлите в сила общи устройствени планове могат да се изменят, когато:*

*т.1. настъпят съществени промени в общественно-икономическите и устройствени условия, при които е бил съставен планът.”*

2. Изменението обхваща само един квартал (кв.23) съставен от 3 имота (УПИ I-25, УПИ II-25, УПИ III-25), но в ОУП е третирана цялата зона с общественно-обслужващи функции, от която се отделена новата зона „Смф”. Зона „Жс” не е дадена за пълнота, а защото е в контекста на идеята за изменение на ОУП.

3. Изменението следва да бъде представено във връзка с непроменената част от цялостното градоустройствено решение, поради което в разработката са включени не само прилежащите улици, но и части от съседните квартали (респективно – функционални зони).

4. Не се налага допълнителен анализ на теоретичните условия и изследвания в базовия проект, защото градоустройственото изменение е несъществена корекция в основния ОУП.

## Б. СЪЩНОСТ НА РЕШЕНИЕТО

### I. Основна проектна задача.

1. Изменението на ОУП касае отделен квартал 23, обособен от „П”-образна обслужваща улица с двойна връзка към права събирателна улица от южна страна. В обхвата на разработката попадат само: УПИ I-25; УПИ II-25; УПИ III-25.

2. В наредба 8 са заложили, а в ОУП на гр. Ямбол са използвани и двете възможности за зона „Смф”. Едната е смесване на обществено-обслужващи функции с производствени, а другата - комбиниране на обществено-обслужващи функции с жилищни. В този случай е приложен втория вариант, който както се вижда от градоустройственото решение, е логичен преход между територии (зони) за обществени дейности и такива за обитаване.

### II. Начин на представяне на изменението.

1. Графичната част е изготвена в подходящ мащаб. За тази градоустройствена фаза най-едрият формат е 1:1000. По-големите мащаби са подходящи за ПУП и РУП но не и за ОУП.

2. Цветовото оформление е съгласно изискванията на приложенията към наредба 8. Поради разминаване в нюансите при принтиране, графичната част е допълнена с цветова легенда.

3. Текстовата част изяснява само частичното изменение. Както е посочено в заданието, графичната и текстова форма на изменението няма как да са самостоятелно градоустройствено решение. Те са допълнение и неделима част от основния ОУП.

### III. Други положения и особености на решението.

1. Изборът на цветове в частичното изменение е съобразен освен с Н8 и с основния ОУП. В приложение 2 към наредбата зона „Смф” е илюстрирана с „диагонално рае” съдържащо цветовете на двете смесени функционални групи, така както това многократно е използвано в основния действащ ОУП.

2. Както се вижда от сигнатурата в графичната част, преобладаващото застрояване в зоната предвидена за чисто обществено-обслужващи дейности е за „търговски обекти”. В действащия ПУП-ПЗ функцията на тази територия е конкретизирана чрез предназначението на имотите, а именно - „за търговия и услуги”. Поради това най-естествено и логично е в съседната зона „Смф” функцията „обитаване” да се съчетае с „търговия и услуги”.



Съставил:.....

(арх. Д. Ненчев)