ПРОЕКТ

за изменение на Общ устройствен план на гр. Ямбол

За: **Промяна на ПИ 87374.053.1019 от терен за селскостопанско производство в устройствена зона за предимно производствена дейност в землището на град Ямбол**

Част: **Градоустройство** **Фаза:** **Окончателен проект**

1. Основание за изработване на проекта

Соня Николова – Кадиева, управител на Марвик Инженеринг ЕООД, е заявила инвестиционно намерение за изграждане на система за съхранение на електроенергия в ПИ 87374.053.1019.

С решение на двадесет и шестото заседание на общинския съвет на Ямбол, проведено на 30.10.2025 г., е одобрено заданието за проектиране и е дадено разрешение за изработване на проект за изменение на Общ устройствен план на гр. Ямбол. Инвестиционното намерение на Соня Николова – Кадиева, управител на Марвик Инженеринг ЕООД, се разполага върху един поземлен имот, за който тя има вещно право на собственост.

2. Съществуващо положение и цел на проекта

На 21.01.2025 г. със заповед №ТУ/02-00005 е одобрен проект за изменение на ПУП-ПР и ПУП-ПЗ на УПИ I-53.1002 по плана на гр. Ямбол, ПИ с идентификатор 87374.53.1002 по КК на гр. Ямбол. В същият проект УПИ I-53.1019, ПИ 87374.053.1019 е отреден за производство и пакетиране на органичен компост за селско стопанство и субстрати за градинарство.

Съгласно действащият Общ устройствен план на град Ямбол е одобрен с протокол №10, решение №10, т. 6 от заседание на Общински съвет Ямбол ПИ 87374.053.1019 попада в терен за селскостопанско производство.

Целта на настоящия проект за изменение на ОУП на град Ямбол е създаване на устройствена основа за осъществяване на инвестиционното намерение за изграждане на система за съхранение на електроенергия в посочения поземлен имот, което не е предвидено в действащия план. С плана за изменението се създава устройствена зона с режим с необходимите параметри, ограничения и териториален обхват, в която да се изгради системата за съхранение на електроенергия.

3. Данни за имотите и обхват на задачата

Изменението на Общ устройствен план на град Ямбол обхваща само един поземлен имот:
ПИ 87374.53.1019 област Ямбол, община Ямбол, гр. Ямбол, ул. "Безмерско шосе" №2

вид на собствеността: Частна, вид територия: Урбанизирана, НТП За друг вид производствен, складов обект, площ 11 325 кв. м, стар номер 000430, квартал 53, парцел I-53.1019,
Общата площ, за която ще се допусне промяната на предназначението е 11 325 кв. м, 11.325 дка. Общият брой на засегнатите имоти е 1. С изменението се допуска прокарването на необходимата инженерна инфраструктура за проекта. Площта на изменението е несъществена промяна в баланса на територията.

4. Кратка характеристика на проекта

Изграждане на система за съхранение на електроенергия включва поставяне на 4 броя батерийни контейнери. Цялото съоръжение е с номинална мощност 10 MW и използваем капацитет 20 MWh. Типът на батериите, които ще се използват е LiFePO4. Отделно от тях ще се инсталират и 2 броя метални комплектни трансформаторни постове (МКТП) 0,8/20 kV с максимални размери от 6.1/2.5 метра.
Предвижда се общата застроена площ за съоръженията да е в рамките на 100 кв. м.

5. Изходни данни за проектиране

Поставянето на батерии за съхранение на електроенергия ще се извършва в рамките само на един поземлен имот, за който Соня Николова – Кадиева е представила:

- Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №57, том I, рег. №744, н.д. №53 от 2025 г.;
- Скица на поземлен имот №262089-14.02.2025 г. за имот с идентификатор 87374.53.1019.

6. Правила и нормативи

Изменението на Общия устройствен план на град Ямбол касае урбанизирана територия.

Този поземлен имот се обособява в отделна зона и променя предназначението си от **терен за селскостопанско производство** в **устройствена зона за предимно производствена дейност** със следните параметри:

Разновидност на устройствена зона	**Плътност на Застрояване**	**Интензивност на Застрояване Кинт**	**Необходимо озеленена площ**
Терени за производствено-складови дейности (Пп)	Пзастр. от 50 до 80 %	Кинт от 1 до 2	Позел от 20 до 40%

Устройственият режим на конкретния имот се определя с подробен устройствен план като се оразмерява спрямо предвижданията, допустимите дейности и площи спрямо Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

С одобряването на изменението на ОУП на гр. Ямбол и правилата и нормите към него, предлаганото зониране, като характер на застрояване и нормите към съответните зони стават задължителни по отношение прилагането на му.

7. Паметници на културата

В обхвата на изменението на ОУП на гр. Ямбол за промяна на ПИ 87374.053.1019 от терен за селскостопанско производство в устройствена зона за предимно производствена дейност **не се засягат** обекти на НКН - регистрирани археологически обекти, войнишки паметници и възпоменателни плочи.

8. Инженерна инфраструктура

Инженерните мрежи и съоръжения разглеждани в общия устройствен план на град Ямбол **не се променят** с изменението на проекта.

9. Съгласувателни процедури

Съгласно Решение № СЗ-91-ЕО/2025 г. на регионална инспекция по околната среда и водите Стара Загора за настоящето изменение на ОУП на град Ямбол **не е необходимо** да се извършва екологична оценка и оценка за съвместимост. Проектът няма вероятност да окаже значително отрицателно въздействие.

10. Изменение на ОУП на град Ямбол – съдържание

Действащият Общ устройствен план на град Ямбол е одобрен с протокол №10, решение №10, т. 6 от заседание на Общински съвет Ямбол, проведено на 30.06.2016 г. на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА и чл. 127, ал. 3 и ал. 6 от ЗУТ. Настоящето изменение на Общия устройствен план на град Ямбол съдържа:
Графични материали:

- Извадка от действащия Общ устройствен план на град Ямбол; М 1: 5 000;
- Изменение на Общ устройствен план на град Ямбол, проект върху извадката; М: 1: 5 000;
- Проект на Общ устройствен план на град Ямбол в М 1: 5 000 след обнародване в ДВ;
- Решение № СЗ-91-ЕО/2025 г. за преценяване необходимостта от извършване на екологична оценка от РИОСВ;

Текстови материали:

- Обяснителна записка с Правила и нормативи за прилагане на Изменението на Общ устройствен план на град Ямбол;

ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ
арх. ИРИНА ПЕТРОВА АНГЕЛОВА
Рег. №: 04600
дата: 12.2025 подпис

декември 2025 г. Изготвил:.....