ЗАДАНИЕ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУПО ЯМБОЛ

СЪДЪРЖАНИЕ

I. ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ЗАДАНИЕТО 2

II. ЦЕЛ И ЗАДАЧИ НА ИЗМЕНЕНИЕТО НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА ЯМБОЛ 2

III. ОБХВАТ И ЕТАПИ НА ИЗРАБОТВАНЕ, ОБЕМ И СЪДЪРЖАНИЕ НА ОУПО 6

1. Обхват на изменението на ОУПО Ямбол 6

2. Етапи на изработване на изменението на ОУПО 7

3. Обем и съдържание на ОУПО, техническа основа и изисквания за изработването 7

4.Мащаб на изработване на ОУП 7

5. Техническо изпълнение и оформяне на ОУПО 7

I. ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

Съгласно чл.125, ал.1 от ЗУТ, проектът за Общия устройствен план се изработва въз основа на задание, включващо при необходимост опорен план, както и на допълнителна информация, свързана с устройството на съответната територия, осигурена от общината, Агенцията по геодезия, картография и кадастър, централните и териториалните администрации и дружества, които изработват специализирани карти, регистри и информационни системи. Със заданието се обосновава необходимостта от изработването на плана, определя се териториалния му обхват, сроковете и етапите за изработване.

II. ЦЕЛ И ЗАДАЧИ НА ИЗМЕНЕНИЕТО НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА ЯМБОЛ

Целта на изменението на ОУПО Ямбол е промяна на границите и площта определената с действащия план устройствена зона с обществено-обслужващи функции, в която попадат УПИ IX-10, съответстващ на ПИ 87374.544.32, и УПИ XII-10, съответстващ на ПИ 87374.544.31, кв.1 по плана на гр.Ямбол, ж.к.“Зорница“.

Общият устройствен план на община Ямбол е одобрен с Решение №10,т.6 от Протокол №10 от заседание на Общински съвет – Ямбол, проведено на 30.06.2016г.. С общия устройствен план е определена общата структура на територията - предмет на плана, и преобладаващото предназначение на съставните и структурните й части, както и общият режим на устройство на всяка от териториите, който включва най-общи цели, мерки и изисквания за тяхното опазване, използване, изграждане и развитие. Поземлените имоти в обхвата на изменението попадат в „устройствена зона с обществено-обслужващи функции“, което означава, че преобладаващата част от застрояването/обектите в зоната трябва да е с тези функции, в графичната част на плана е поставена пиктограма за търговски обекти. Съгласно чл.39, ал.1 от Наредба №7/2003г. за ПНЗВТ, обектите за обществено обслужване осигуряват следните видове дейности:

1. образование;
2. здравеопазване и социални грижи;
3. култура;
4. религия;
5. административни услуги;

6. търговия, обществено хранене и битови услуги;

7. други обществено обслужващи дейности.

Тези обекти могат да са разположени както в устройствени зони за обществено обслужване, така и в жилищните, производствените, курортните, вилните и смесените територии като отделни обекти в урегулирани имоти с обслужващо значение за съответната територия или в самостоятелни територии за научни, учебни, здравни, търговски и други комплекси с обслужващо значение за целия град, като конкретното им местоположение се определя с устройствените планове.

С подробните устройствени планове се определя конкретното предназначение и начин на устройство на поземлените имоти в територията, като съгласно чл.103, ал.4 от ЗУТ, всеки устройствен план се съобразява с предвижданията на концепциите и схемите за пространствено развитие и устройствените планове от по-горна степен, ако има такива, и представлява по отношение на тях по-пълна, по-подробна и конкретна разработка.

Съгласно действащ застроителен и регулационен план, одобрен със Заповед № I-А-611/21.06.2007г., за УПИ IX-10, ПИ 87374.544.32, кв.1 по плана на гр.Ямбол, ж.к."Зорница", е определено конкретно предназначение „за търговия, услуги и хотел", а за УПИ XII-10, ПИ 87374.544.31, кв.1 по плана на гр.Ямбол, ж.к."Зорница", е определено конкретно предназначение „за жилищно строителство, търговия и услуги". Действащият подробен устройствен план за двата ПИ е одобрен близо 10 години *преди* одобряването на ОУПО Ямбол. Съгласно чл.103а, ал.1 от ЗУТ, в проекта за общ устройствен план се съобразяват предвижданията на заварените подробни устройствени планове, одобрени до датата на издаването на разрешенията по чл. 124 от ЗУТ. Промяна на предназначението, начина и характера на застрояване на поземлените имоти, за които е налице одобрен подробен устройствен план, се допуска само за изграждането на обекти - публична държавна собственост или публична общинска собственост, както и с цел защита на обществени интереси - опазване на околната среда и на човешкото здраве, опазване на земеделски, горски и защитени територии и защитени зони. Въпреки това изискване, предвижданията на ОУПО за конкретните ПИ не са съобразени с действащия ПУП, като жилищната функция е изключена, което представлява фактическа грешка при съставянето на плана. Това обстоятелство **дава основание за изменение на ОУПО съгласно чл.134, ал.1, т.5,** когато се констатира явна фактическа грешка, имаща значение за предвижданията

на плана. От друга страна, промяна на предназначението, начина и характера на застрояване на поземлените имоти, за които е налице одобрен подробен устройствен план, се допуска само за изграждането на обекти - публична държавна собственост или публична общинска собственост, като в 6-месечен срок от влизането в сила на общия устройствен план органите по чл. 135, ал. 1 издават предписание за служебно изменение на заварения подробен устройствен план по реда на чл. 134, ал. 2 във връзка с ал. 1, т. 1. Тъй като този срок е изтекъл без да се предприети съответните действия по прилагане предвижданията на ОУПО, към настоящия момент е възможно и необходимо изменение на ОУПО за поземлените имоти, още повече, че предвижданията на ОУПО не са за изграждане на обекти - публична държавна собственост или публична общинска собственост.

От друга страна в следствие на икономическата криза предизвикана от Пандемията 2020г., социално-икономическите условия, при които е съставен действащия ОУПО Ямбол, са променени съществено както за страната, така и в световен мащаб. Това обстоятелство дава **осование за изменение на плана съгласно чл.134, ал.1 от ЗУТ**: „Влезлите в сила общи устройствени планове могат да се изменят, когато: 1. настъпят съществени промени в обществено-икономическите или устройствените условия, при които е бил съставен планът."

Предвижданията на действащия ОУПО за тази устройствена зона вече са приложени частично – в близо половината от плащта ѝ. В част от устройствената зона с обществено-обслужващи функции, в чийто обхват попадат ПИ, вече е реализирано застрояване с обслужващи функции на търговски обект: в УПИ III - 56,57, кв.1, с предназначение „за търговия и услуги" е изграден супермаркет, в УПИ УПИ X – 29, кв.1, с предназначение „за жилищно строителство, търговия и услуги" е изградена жилищна сграда с магазини. Голяма част от УПИ III -56,57, кв.1, с предназначение „за търговия и услуги" е свободна, с възможност за разширение на съществуващия супермаркет, при възникнала обществено – икономическа необходимост. С изменението на ОУПО ще се запазят обществено-обслужващите функции на обособения търговски център за околната жилищна зона, като територията ще се обогани и уплътни с жилищна функция.

Задачата на изменението на ОУПО е определяне на устройствена зона със съответните параметри, съответстваща на предназначението на УПИ по действащия ПУП и инвестиционните намерения на собствениците на ПИ за

обединението им и изграждане на **жилищни сгради** с магазини и други обществено-обслужващи обекти, офиси и подземни гаражи. УПИ са разположени на главна улица в града, а в съседство има съществуващи жилищни сгради на 9 етажа, попадащи в устройствена зона „Жк“ с устройствени параметри: Плътност на застрояване от 20 до 50%, Кинт от 0,6 до 2,5, необходима озеленена площ от 40 до 60%.

С изменението на ОУПО за ПИ 87374.544.31 и ПИ 87374.544.32 **да се определи жилищна устройствена зона от типа „Жс“ - с преобладаващо застрояване със средна височина (до 15 м), като се спазят определените с действащия ОУПО параметри на застрояване: Плътност на застрояване от 25 до 70%, Кинт от 1,0 до 2,0, минимална озеленена площ от 30 до 50%**, допустимо застрояване - свободно или свързано.

В жилищните територии, в които са обединени урегулирани поземлени имоти, предназначени предимно за жилищно застрояване, съгласно чл.14, ал.2 от Наредба №7/2003г. за ПНЗВТ са включени: жилищни терени (урегулирани жилищни имоти), терени (урегулирани имоти) за обществени и обслужващи сгради, терени за улици и паркинги и терени (урегулирани имоти) за обществени озеленени площи. В този смисъл в жилищните устройствени зони се изграждат предимно жилищни сгради, но са допустими и обслужващи функции, както в самите жилищни сгради, така и в самостоятелни обекти, включени в конкретното предназначение на УПИ. Жилищната сграда съгласно § 5, т. 29 от допълнителните разпоредби на ЗУТ е сграда, предназначена за постоянно обитаване, в която най-малко 60 на сто от нейната разгъната застроена площ се заема от жилища, а останалата част може да е заета от обслужващи обекти, магазини, офиси и подземен гараж.

За нови сгради и при промяна на функционалното предназначение на съществуващи сгради задължително се осигуряват необходимите места за гариране и/или паркиране съгласно изискванията на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ. При прилагане на изключенията по чл. 43, ал. 2 ЗУТ за отделни сгради се допуска необходимите места да се намаляват наполовина, а когато е невъзможно да се спази и това изискване, се променя функционалното предназначение на новата сграда. За осигуряване на необходимите озеленени площи, озеленени площи може да се изграждат и върху подземното застрояване извън очертанията на сградите, както и върху тях. Една

четврт от озелененатa площ трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност.

След одобряване на изменението на ОУПО е необходимо изработване и одобряване на подробен устройствен план за двата ПИ, с който да се предвиди тяхното обединяване и да се определи конкретното предназначиние на новообразувания УПИ в съответствие с устройствения режим и допустимите функции от изменението на ОУПО.

III. ОБХВАТ И ЕТАПИ НА ИЗРАБОТВАНЕ, ОБЕМ И СЪДЪРЖАНИЕ НА ОУПО

Изменението на ОУПО Ямбол да се изработи съгласно изискванията на Закона за устройство на територията и приложимата подзаконова нормативна уредба, и Наредба №8/2001г. за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове. Обхватът и етапите на изработване на ОУПО се определят със заданието.

1. Обхват на изменението на ОУПО Ямбол

Обхватът на изменението на ОУПО Ямбол е както следва:

УПИ IX-10, кв.1 по плана на гр.Ямбол, ж.к."Зорница", адрес п.к. 8600, ул. „Търговска" № 85, с площ 2224 кв.м, урбанизирана територия, съответстващ на ПИ 87374.544.32 по КККР на гр. Ямбол, община Ямбол, област Ямбол, одобрена със заповед №РД-18-39/30.08.2005г. на Изпълнителен директор на АГКК, собственост на „ДИЧОНИ" ЕООД, ЕИК 128602120 с Управител Динко Иванов Господинов

и

УПИ XII-10, кв.1 по плана на гр.Ямбол, ж.к."Зорница", адрес п.к. 8600, ул. „Търговска" № 85, с площ 3375 кв.м, урбанизирана територия, съответстващ на ПИ 87374.544.31, по КККР на гр. Ямбол, община Ямбол, област Ямбол, одобрена със заповед №РД-18-39/30.08.2005г. на Изпълнителен директор на АГКК, собственост на „СИГМАБУС" ЕАД, ЕИК 119668235 с Управител Динко Иванов Господинов.

Общата площ на изменението е 5599 кв.м или 5,6 дка, което е 0,5 ха. С изменението на ОУПО Ямбол площта на жилищните територии ще се увеличи с 0,5 ха, а обществено-обслужващите територии ще намалеят като площ с 0,5 ха.

В обхвата на изменението не влизат защитени територии по ЗКН и ЗЗТ, както и защитени зони по ЗБР, част от екологична мрежа „Натура 2000".

2. Етапи на изработване на изменението на ОУПО

Изменението на ОУП се изработва в два фази – предварителен и окончателен проект.

3. Обем и съдържание на ОУПО, техническа основа и изисквания за изработването

Техническа основа за изработването на изменението се осигурява от Възложителя. Предоставя се цифров модел – извадка от действаща КККР на гр.Ямбол в обхвата на изменението, одобрена със Заповед №РД-18-39/30.08.2005г. на Изпълнителния директор на АГКК, в цифров формат съгласно утвърдения от АГКК.

Предварителният проект съдържа текстова част и графична част, правила и нормативи за прилагане на плана в обхвата на изменението – устройствена зона и режими, баланс на територията. Измененията на ОУПО се правят на сравнителен чертеж, съдържащ извадка от действащия план и изменението на плана в мащаба на действащия план, който е 1:5000. Измененията на ОУПО съдържат сравнителна таблица за променените показатели. Върху действащия план се отбелязват по подходящ начин обхватът на изменението и данните за административния акт, с който е одобрено изменението.

За изработване на изменението на ОУПО, възложителят осигурава извадка от действащия ОУПО Ямбол – графичен материал и текстова част, съдържаща таблица с баланс на територията – прогноза и видовете устройствени режими в обхвата на действащия план.

След провеждане на съгласувателните процедури съгласно чл.127 от ЗУТ, се изработва окончателен проект.

4.Мащаб на изработване на ОУП

Изменението на ОУПО Ямбол да се изработи в мащаб 1: 5 000.

5. Техническо изпълнение и оформяне на ОУПО

Изменението на ОУПО Ямбол да се изработи съгласно изискванията на чл.116а, ал.1 от ЗУТ и Наредба №8 за обема и съдържанието на устройствените планове.

ЗАДАНИЕ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУПО ЯМБОЛ

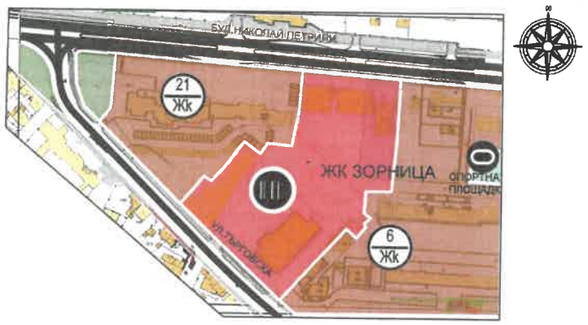
Проектът за изменението на ОУПО Ямбол да се предаде в два оригинала на хартиен носител и в цифров вид, формат .pdf, върху технически носител 1бр..

Към заданието е приложен сравнителен чертеж с предложение за изменение на ОУПО Ямбол.

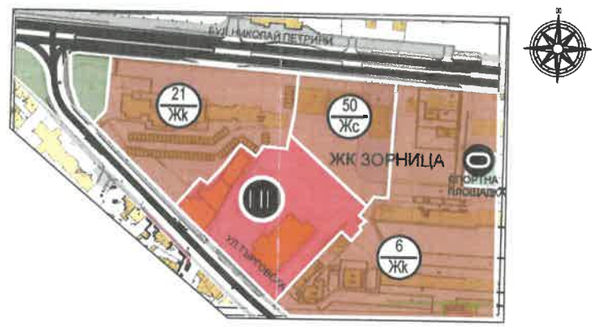
Възложител: .....

Динко Господинов, в качеството му на управител и представляващ собствениците на ПИ в обхвата на изменението „ДИЧОНИ“ ЕООД, ЕИК 128602120 и „СИГМАБУС“ ЕАД, ЕИК 119668235

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА ЯМБОЛ
ОБЛАСТ ЯМБОЛ



ИЗВАДКА ОТ ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА ЯМБОЛ, ОДОБРЕН РЕШЕНИЕ №10, Т.6 ОТ ПРОТОКОЛ № 10/30.06.2016Г. ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - ЯМБОЛ ЗА ЖК "ЗОРНИЦА"
М 1: 5 000



ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА ЯМБОЛ, ОДОБРЕН РЕШЕНИЕ №10, Т.6 ОТ ПРОТОКОЛ № 10/30.06.2016Г. ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - ЯМБОЛ ЗА ЖК "ЗОРНИЦА", ПИ 87374.544.31 И 87374.544.32
М 1: 5 000

ИДЕНТИФИКАЦИЯ И СПЕЦИФИКАЦИЯ НА УСТРОЙСТВЕНИТЕ ЗОНИ в обхвата на изменението

ГРАФИЧНО ОБОЗНАЧЕНИЕ	НОМЕР (В РАМКИТЕ НА ЕДИН ВИД ЗОНА)	ВИД УСТРОЙСТВЕНА ЗОНА	ЕКАТТЕ, масив	ПАРАМЕТРИ				СПЕЦИАЛНИ ИЗИСКВАНИЯ			
				ПЛЪТНОСТ %	МАКС.ВИСОЧИНА, М	К инт	МИН. ОЗЕЛ. %	КОМУНИКАЦИОННИ	ИНФРАСТРУКТУРНИ	ЕКОЛОГИЧНИ	ГЕОЛОЖКИ
50 Жс	От 1 до 49/50	Жс	87374.544	25-70	15	1-2	30-50				
6 Жк		Жк	87374.544	20-50	>15	0.6-2,5	40-60				
		Оо	87374.544	съгласно Наредба №7 за ПНУОВТУЗ							
		Оз	87374.544	съгласно Наредба №7 за ПНУОВТУЗ							
		Ос	87374.544	съгласно Наредба №7 за ПНУОВТУЗ							

ЛЕГЕНДА:

УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ

- 50 Жс — УСТРОЙСТВЕНА ЖИЛИЩНА ЗОНА С ПРЕОБЛАДАВАЩО СРЕДНОЕТАЖНО ЗАСТРОЯВАНЕ
- 6 Жк — УСТРОЙСТВЕНА ЖИЛИЩНА ЗОНА С ПРЕОБЛАДАВАЩО КОМПЛЕКСНО ЗАСТРОЯВАНЕ
- УСТРОЙСТВЕНА ЗОНА С ОБЩЕСТВЕНО-ОБСЛУЖВАЩИ ФУНКЦИИ
- УСТРОЙСТВЕНА ЗОНА ЗА ОЗЕЛЕНЯВАНЕ С ШИРОКО ОБЩЕСТВЕНО ПОЛЗВАНЕ
- УСТРОЙСТВЕНА ЗОНА ЗА СПОРТ

КОМУНИКАЦИОННО-ТРАНСПОРТНИ ЕЛЕМЕНТИ И ОБЕКТИ

- РАЙОННИ АРТЕРИИ IIIА КЛАС
- ГЛАВНИ УЛИЦИ IV КЛАС

ОБЕКТИ

- ТЪРГОВСКИ ОБЕКТИ
- СПОРТНИ ОБЕКТИ

ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ
ПАВ
арх. ОЛГА ДЯКОВА
дата 2023 г.

Изработил: арх.Олга Дякова

Възложител: .....

Динко Господинов, в качеството му на управител и представляващ собствениците на ПИ в обхвата на изменението „ДИЧОНИ“ ЕООД, ЕИК 128602120 и „СИГМАБУС“ ЕАД, ЕИК 119668235