РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Общинска администрация
Ямбол

ОБЩИНА ЯМБОЛ
№ и 2801-13284
Дата: 17.06.2025 г.

Вх-02М
17.06.2025 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 разрешение за изменение на ОУП на община Ямбол, одобряване на задание за същото и за допускане ОУП и ПУП да се изменят едновременно*

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

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

- СВЕТЛАНА М. САРАНДЕВА от гр. Ямбол – собственик на поземлен имот /ПИ/ с идентификатор **87374.543.621** по кадастралната карта на гр. Ямбол, съгласно нотариален акт с № 66, том 22, рег. 6542, дело 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-А-375/12.05.1995 г. по реда на ЗТСУ. Съгласно същия план за имота е предвидено ниско жилищно застрояване с височина H≤8.50 м, ситуирано по уличните регулационни линии, без да е конкретизиран начинът на застрояване и градоустройствените показатели за урегулирания поземлен имот;
- СТАНИСЛАВ Г. БЪЧВАРОВ и СИЛВИЯ Ц. БЪЧВАРОВА от гр. Ямбол – собственици на ПИ **87374.543.77** по кадастралната карта на гр. Ямбол, съгласно нотариален акт № 153, том 7, рег. 2258, дело 1257 от 24.04.2019 г. на СВ-Ямбол. На ПИ 87374.543.77 съответства урегулиран поземлен имот УПИ I-1012, кв. 4 по плана на гр. Ямбол – Аврен по гореописаната заповед. За имота е предвидено ниско жилищно застрояване с височина H≤8.50 м, ситуирано по уличните регулационни линии, без да е конкретизиран 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≤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 № X-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 ПИ87374.543.621 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. 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.

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.

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.

Предвид изложените обстоятелства, предлагам Общински съвет Ямбол да приеме следното

Р Е Ш Е Н И Е:

1. 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, допуска 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. На основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 124, ал. 1, чл. 124б, ал. 1 във връзка с чл. 134, ал. 3 от Закона за устройство на територията, Общински съвет – Ямбол одобрява задание за проектиране и дава разрешение за 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.

Съгласно чл. 124б, ал. 4 от Закона за устройство на територията, решението не подлежи на оспорване.

ВАЛЕНТИН РЕВАНСКИ

Кмет на община Ямбол