

ДО
ИНЖ. ДИАНА ГАНЕВА
ДИРЕКТОР
НА РЕГИОНАЛНАТА ИНСПЕКЦИЯ
ПО ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ – СТАРА ЗАГОРА
УЛ. „СТАРА ПЛАНИНА“ № 2
ГР. СТАРА ЗАГОРА
На Ваш изх. № КОС-01-6980(1)/11.12.2024 г.

И С К А Н Е

за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка (ЕО)

от: „СИГМАБУС“ ЕАД и „ДИЧОНИ“ ЕООД
(име, фирма, длъжност)

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ГАНЕВА,

Моля да бъде издадено решение за преценяване на необходимостта от екологична оценка на *Изменение на Общия устройствен план (ОУП) на община Ямбол и Подробен устройствен план – план за регулация и застрояване (ПУП-ПР и ПЗ) на УПИ XII-10 и IX-10 в кв. 1 по плана на гр. Ямбол – ж.к. „Зорница“, поземлени имоти с идентификатори 87374.544.32 и 87374.544.31 по кадастралната карта на гр. Ямбол*

Във връзка с това предоставям следната информация по чл. 8а, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми:

1. Информация за възложителите на плана:

Име: „Сигмабус“ ЕАД, ЕИК 119668235

Седалище и адрес на управление: гр. Ямбол, п.к. 8600, ул. „Батак“

Представявано от Динко Господинов

Телефон:

Име: „Дичони“ ЕООД, ЕИК 128602120

Седалище и адрес на управление: гр. Ямбол, п.к. 8600, ул. „Батак“ № 3

Представявано от Динко Господинов

Телефон: 046992600, факс: 046/661843, ел. поща (e-mail): dichoni5152@abv.bg

Лице за връзка: Динко Янев

Телефон:

2. Обща информация за предложения плана

а) Основание за изготвяне на плана – нормативен или административен акт

УПИ XII-10 (идентичен с поземлен имот с идентификатор 87374.544.31) в кв. 1 по плана на гр. Ямбол е собственост на „Сигмабус“ ЕАД. УПИ IX-10 (идентичен с поземлен имот с идентификатор 87374.544.32) в кв. 1 по плана на гр. Ямбол е собственост на „Дичони“ ЕООД.

Съгласно действащ застроителен и регулационен план, одобрен със Заповед № I-A-611/21.06.2007 г. на кмета на община Ямбол, за УПИ IX-10 е определено конкретно предназначение „за търговия, услуги и хотел“, а за УПИ XII-10 е определено конкретно предназначение „за жилищно строителство, търговия и услуги“. Действащият подробен

д) Основни цели на плана

Целта на изменението на ОУП на община Ямбол е промяна на границите и площта на определена с действащия план устройствена зона с обществено-обслужващи функции, в която попадат УПИ IX-10, съответстващ на поземлен имот с идентификатор 87374.544.32, и УПИ XII-10, съответстващ на поземлен имот с идентификатор 87374.544.31, кв. 1 по плана на гр. Ямбол, ж.к. „Зорница“. По действащия ОУП посочените имоти попадат в „устройствена зона с обществено-обслужващи функции“. С настоящия проект за изменение на ОУП се предвижда за посочените имоти да се определи жилищна устройствена зона от типа „Жс“ – с преобладаващо застрояване със средна височина (до 15 м), като се спазят определените с действащия ОУП параметри на застрояване:

- Плътност за застрояване от 25 до 70%;
- Кинт – от 1,0 до 2,0;
- Минимална озеленена площ – от 30 до 50%;
- Допустимо застрояване – свободно или свързващо.

С ПУП-ПР и ПЗ се цели обединяване на УПИ IX-10 и УПИ XII-10, кв. 1 по плана на гр. Ямбол, в един урегулиран поземлен имот IX-67, с конкретно предназначение „за ЖС, офиси, КОО и подземен гараж“, с регулационни линии, съвпадащи с кадастралните граници на проектен поземлен имот с проектен идентификатор 87374.544.67, като ще бъдат определени ограничителните линии на застрояване. С проекта се предвижда въвеждане на показатели за устройство и застрояване, като предложената устройствена зона за въвеждане е жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване (Жс), със следните градоустройствени показатели:

- Н – до 15 м;
- Плътност на застрояване (Пзастр.) – до 60%;
- Интензивност на застрояване (Кинт) – до 2.0;
- Озеленяване (Позел) – мин. 30%;
- Начин на застрояване – свободно.

Намеренията на възложителите са в новообразувания УПИ да бъде изградена многофамилна жилищна сграда с гаражи, магазини и офиси и подземен гараж. Намерението е новата сграда да се впише в оформения силует на ж.к. „Зорница“ по бул. „Крайречен“, като се изгради седеметажна жилищна сграда.

е) Финансиране на плана (държавен, общински бюджет или международни програми, други финансови институции)

Финансирането на плана е за сметка на възложителите.

ж) Срокове и етапи на изготвянето на плана/програмата и наличие (нормативно регламентирано) на изискване за обществено обсъждане или друга процедурна форма за участие на обществеността

Проектът за изменение на ОУП на община Ямбол ще бъде изработен в две фази – предварителен и окончателен проект, а проектът за ПУП – в една фаза. Предвидени са следните етапи на проучване и проектиране:

- Подготовка на заявление за допускане изработване на проект за частично изменение на ОУП на община Ямбол и за ПУП-ПР и ПЗ;
- Разглеждане от Общински съвет – Ямбол за допускане на градоустройствена процедура;
- Изработване на проекти за частично изменение на ОУП на община Ямбол и за ПУП-ПР и ПЗ;

Транспортният достъп е осигурен от съществуваща улица, поради което не се предвижда изграждане на нова или промяна на съществуваща пътна инфраструктура.

б) мястото на предлагания план/програма в цялостния процес или йерархия на планиране и степен, до която планът/програмата влияе върху други планове и програми:

Предлаганото изменение на ОУП на община Ямбол ще допълни и коригира одобрения с Решение № 10, т. 6 от Протокол № 10/30.06.2016 г. на Общински съвет – Ямбол ОУП на общината.

Предвидените изменения в ОУП, които ще бъдат нанесени с проекта за частично изменение на плана имат ограничен териториален обхват. В този смисъл те, както и последващите процедури по изработване и прилагане на ПУП-ПР и ПЗ няма да променят значително цялостните решения и баланс на територията в ОУП.

С изменението на ОУП на община Ямбол площта на жилищните територии ще се увеличи с 0,5 ха, а обществено-обслужващите територии ще намалеят като площ с 0,5 ха, което е незначителна промяна в общия баланс на териториите, определени с ОУП.

в) значение на плана/програмата за интегрирането на екологичните съображения, особено с оглед насърчаването на устойчиво развитие:

Обектът, който ще се изгражда съгласно разглеждания план не предполага прилагане на специфични изисквания по отношение на опазването на околната среда.

г) екологични проблеми от значение за плана/програмата:

Няма.

д) значение на плана/програмата за изпълнението на общностното законодателство в областта на околната среда:

Няма.

е) наличие на алтернативи:

С изменението на ОУП и прилагането на ПУП-ПР и ПЗ се предвиждат промени на ограничена територия. Целта е да се създадат предпоставки за удовлетворяване на конкретни инвестиционни намерения на собствениците на имотите. В тази връзка не е разработвана алтернатива на плановете. На настоящия етап са налични само две алтернативи – нулева (прилагане на досега действащия ОУП, без да се реализира ПУП) и реализация на плана.

2. Обосновка на конкретната необходимост от изготвянето на плана/програмата:

Съгласно действащ застроителен и регулационен план, одобрен със Заповед № I-A-611/21.06.2007 г. на кмета на община Ямбол, за УПИ IX-10 е определено конкретно предназначение „за търговия, услуги и хотел“, а за УПИ XII-10 е определено конкретно предназначение „за жилищно строителство, търговия и услуги“. Действащият подробен устройствен план за двата поземлени имота е одобрен около 10 години преди одобряването на ОУП на община 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. Въпреки това, предвижданията на ОУП за посочените поземлени имоти 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 ОУП, съгласно чл. 134, ал. 1, т. 5 от ЗУТ, когато се констатира фактическа грешка, имаща значение за предвижданията на плана.

с 0,5 ха, а общественно-обслужващите територии ще намалееят като площ с 0,5 ха, което е незначителна промяна в общия баланс на териториите, определени с ОУП.

Прилагането на ПУП няма да доведе до възникване на нови кумулативни въздействия върху околната среда, тъй като обекта, предвидени за изграждане не води до увеличаване/натрупване на емисии, генериращи се в околната среда.

в) потенциално трансгранично въздействие

Предвид характера на плановете и местоположението на територията, в която ще се реализират, няма вероятност от трансгранично въздействие.

г) рисковете за човешкото здраве или околната среда, включително вследствие на аварии, размер и пространствен обхват на последствията (географски район и брой население, които е вероятно да бъдат засегнати)

Предвид намеренията посочената територия да се използва основно за жилищни нужди, няма вероятност осъществяваните дейности в нея да доведат до рискове за възникване на аварии и съответно до свързани с тях рискове за човешкото здраве или околната среда, като плана за застрояване не е свързан с изграждане на предприятие/съоръжение в което да се съхраняват или използват опасни химични вещества и смеси.

д) очакваните неблагоприятни въздействия, произтичащи от увеличаване на опасностите и последствията от възникване на голяма авария от съществуващи или нови предприятия/съоръжения с нисък или висок рисков потенциал, съгласувани по реда на ЗООС, за случаите по чл. 104, ал. 3, т. 3 от ЗООС:

В района няма предприятия и/или съоръжения, класифицирани с нисък или висок рисков потенциал.

е) величината и пространственият обхват на въздействията (географски район и брой на населението, които е вероятно да бъдат засегнати):

Въздействието при реализацията на разглежданите плановете се ограничава в рамките на УПИ XII-10 и IX-10 в кв. 1 по плана на гр. Ямбол.

ж) ценността и уязвимостта на засегнатата територия (вследствие на особени естествени характеристики или на културно-историческото наследство; превишението на стандартите за качество на околната среда или пределните стойности; интензивно земеползване):

Не се засягат гористи местности, влажни и крайбрежни зони, защитени територии на единични и групови паметници на културата.

з) въздействие върху райони или ландшафти, които имат признат национален, общностен или международен статут на защита

Територията, предмет на планиране не попада в райони или ландшафти, които имат признат национален, общностен или международен статут на защита.

5. Карта или друг актуален графичен материал на засегнатата територия и на съседните ѝ територии, таблици, схеми, снимки и други – по преценка на възложителя, приложения:

Представени са като приложения към информацията за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка.