**ДО**

**ОБЩИНСКИ СЪВЕТ РУСЕ**

**ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

**ОТ ПЕНЧО МИЛКОВ**

**КМЕТ НА ОБЩИНА РУСЕ**

**ОТНОСНО:** *Одобряване на задание и**разрешаване изработване на проект за изменение на общ устройствен план (ИОУП) на Община Русе в обхват поземлени имоти с идентификатори 63427.261.3, 63427.261.4, 63427.261.5, 63427.261.8, 63427.261.9 и 63427.261.32 по КККР на град Русе, намиращи се в местност „Край реката“, община Русе, като се предвиди включването им в строителните граници и обособяване на устройствена зона - жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване – „Зона (Жм)“.*

**УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

В Дирекция „Инвестиционно проектиране, устройство и кадастър“ към Община Русе е постъпило заявление с вх.№УТ-27-47 от 28.04.2023 г. и 33-01-283#1 от 14.09.2023 г. от Мартина Яковлева като упълномощено лице от: 1.Огнян Иванов; 2. наследници на Димитър Братованов – 2.1. Димитринка Братованова, 2.2. Ивелина Стоянова. 2.3. Елена Цанева; 3. наследници на Иван Иванов – 3.1 Тинка Иванова, 3.2. Еленора Цанева, 3.3. Илияна Илиева; 4. Петър Стоянов; 5. Борислав Христов; 6. Тодор Радев – собственици на поземлени имоти с идентификатори 63427.261.3, 63427.261.4, 63427.261.5, 63427.261.8 и 63427.261.32 по КККР на град Русе, намиращи се в местност „Край реката“, община Русе, за разрешаване изработване на изменение на общ устройствен план (ИОУП) на община Русе.

За имота са представени – Договор за делба на наследствени земеделски земи с възстановено право на собственост, вписан в Служба по вписванията – Русе под акт № 24, том IV на парт. Кн. 578, стр. 374-382, с вх. Рег. № 2572 от 24.04.2000 г., НА за покупко-продажба на недвижим имот № 079, том II, рег. № 2607, дело № 201 от 2021 г., вписан в Служба по вписванията – Русе под акт № 66, том 22, дело № 4518/2021, с вх. рег. № 7963 от 09.07.2021 г., Д-р за доброволна делба на недвижим имот, вписан в Служба по вписванията – Русе под акт № 68, том 6 с вх. рег. № 16006 от 29.12.2021 г., НА за продажба на недвижим имот № 173, том IX, рег. № 15724, дело № 1454 от 2007 г., вписан в Служба по вписванията – Русе под акт № 191, том 47 рег. 16560 дело 12117 от 02.11.2007 г., Д-р за доброволна делба на земеделски земи вписан под № 153 с вх. рег. № 101 от 13.08.2008 г., Д-р за поправка на д-р за доброволна делба на земеделски земи, вписан под акн № 35, том 8 с вх. рег. № 13577 от 20.09.2016 г., Скици от СГКК – гр. Русе с №15-1455238-16.12.2022 г., № 15-98854-01.02.2022 г., № 15-1462401-19.12.2022 г., № 15-1384886-28.11.2022 г. №15-114006-02.02.2023 г., №15-1040569-14.10.2024 г., Задание за изработване на проект за ИОУП на община Русе, Скица-предложение за изработване на проект за ИОУП на община Русе, становище на РИОСВ – Русе с изх. № АО-4240-(5) от 25.08.2023 г. и писмо с изх. № АО-1953 от 20.11.2024 г. от Дирекция „Поземлени отношения и комасация“ при Министерство на земеделието и храните.

Към настоящия момент имотите частна собственост са с трайно предназначение на територията – земеделска, и начин на трайно ползване – Зеленчукова градина, с площ съответно 2001 кв.м., 2000 кв.м., 2000 кв.м.,5224 кв.м., 2641 кв.м. ПИ с ид. 63427.261.9, който е общинска собственост е с трайно предназначение на територията – земеделска, и с НТП за селскостопански, горски, ведомствен път и има площ 1167 кв.м.

Съгласно предвижданията на ОУП на община Русе, одобрен с Решение №304, прието с протокол №14 от 19.11.2020г. на Общински съвет – Русе, ПИ с ид. 63427.261.3, 63427.261.4, 63427.261.5, 63427.261.8 и 63427.261.32по КККР на град Русе, намиращи се в местност „Край реката“, община Русе представляват земеделски територии, които попадат в устройствена зона – Земеделска зона (Зеленчукови градини), извън строителните граници на град Русе.

Предвид правната норма на чл. 104, ал. 1 ЗУТ „Общите устройствени планове са основа за цялостното устройство на териториите на общините, на части от тях или на отделни населени места с техните землища. Съгласно чл. 103, ал. 2 ЗУТ Общите устройствени планове определят "преобладаващото предназначение и начин на устройство на отделните структурни части на териториите", обхванати от плана.

Подзаконовата нормативна уредба доразвива този регламент като с правилото на чл. 21, ал.1 от Наредба № 8 от 14 юни 2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове законодателят предвижда, че с общите устройствени планове на градовете се спазват изискванията на чл. 107 ЗУТ, чрез определяне на режима за устройство на урбанизираните територии; определяне на възможните посоки за териториално развитие на населените места и условията за използване на прилежащата природна среда за бъдещо урбанизирано развитие и др. Правилото на ал. 2 на същата правна норма предвижда, че с ОУПО се определя общият режим на устройство на всяка от териториите чрез устройствени зони, територии с устройствен режим и самостоятелни поземлени имоти с устройствен режим. Предвид това Общият устройствен план е основно средство за постигане на баланс между частните и обществените интереси в областта на устройственото планиране и развитие на териториите. Всеки устройствен план трябва да гарантира и провежда основни конституционни принципи, които следва да се реализират съвместно. Тези принципи са равностойни и трябва да не противопоставяни помежду си. Такива са:

-неприкосновеност на частната собственост (чл. 17, ал. 3 от КРБ);

-свобода на частната инициатива (чл. 19, ал. 1, КРБ);

-съответно с установените стандарти и нормативи (чл. 55, КРБ).

В тази насока, следва да отбележим, че с предложеното изменение на ОУПО отчита спазването на основни конституционни принципи и е съобразено с нормите на Правилата за прилагане на ОУПО, които са относими по отношение допускане на исканото изменение. По аргумент от чл.21, ал.3, т.3 от Наредба №8/2001г. конкретният имот, по отношение на който е налице инвестиционна инициатива за застрояване, е установено, че не попада в териториите и зоните, по отношение на които ОУПО не допуска ново строителство и разширяване на строителните граници на съществуващите урбанизирани територии, какъвто е визираният в настоящото предложение. Посоченият ПИ е в непосредствена близост до зона „Жм“ по действащия ОУПО- Русе и контактува със строителната граница на населеното място, а именно град Русе.

Предвид изложеното, за да се разреши и одобри ПУП - план за застрояване (ПЗ) за конкретния имот, попадащ извън строителните граници на населеното място, по отношение на който ОУПО не предвижда зона „Жм“, следва да се измени ОУПО. С нормата на чл. 134, ал. 1 от ЗУТ законодателят регламентира предпоставките при наличието, на които се допуска изменение на ОУПО, чрез лимитивното им изброяване. Нормата на чл.134, ал.1, т.1 ЗУТ изисква наличие на съществени промени в обществено-икономическите и устройствените условия, при които е бил съставен планът.

Към момента на възникване на инвестиционната инициатива, следва да са настъпили промени, както в обществено-икономическите условия, при които е бил съставен планът, така и такива в устройствените условия, действали при съставяне на плана, които имат влияние на неговата рамка и възможност за прилагане на предвижданията му.

Промяната в обществено-икономическите или обществените условия, при които е бил съставен ОУПО по смисъла на чл.134, ал.1, т.1 от ЗУТ се състои в промяна в икономическите условия и при пазарно развитие на икономиката, се обосновава с по-целесъобразно застрояване с цел задоволяване на конкретни нужди на частни инвеститори-собственици на поземлени имоти, в качеството им на възложители по смисъла на чл.161, ал.1 ЗУТ. В резултат на съществени промени в икономическите условия, пазарът на недвижимите имоти и инвестиционната активност настъпва естествен процес на преструктуриране на територията. Този естествен процес води до отпадане на функциите на части от територията. В резултат на анализ на устройствените условия и урбанистични тенденции се извежда ново виждане за функционалното използване на тази част от територията.

С оглед конкретните инвестиционни намерения, с които е сезиран административния орган, е налице нова тенденция в развитието и бъдещото предназначение на визираната територия, а именно застрояването й. С конкретното заявление собственикът на имота, позовавайки се на правилото на чл.134, ал.1, т.1 ЗУТ излага аргументи обосноваващи наличието на предпоставките на визираната норма.

Разработеното от възложителя задание за проектиране на ИОУП на община Русе касае ПИ с ид. 63427.261.3, 63427.261.4, 63427.261.5, 63427.261.8, 63427.261.9 и 63427.261.32 по КККР на град Русеи обособяване на Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване – „Зона (Жм)“, като за последната се спазят изискванията за устройствени показатели. Анализът на устройствените условия и урбанистични тенденции извежда ново виждане за утилитарните функции на визираните имоти – трансформиране на предвидената за тях устройствена зона - Земеделска зона (Зеленчукови градини), в зона с потенциал за развитие в областта на жилищните функции.

От една страна в непосредствена близост до процесните поземлени имоти се намират поземлени имоти, за които с действащия ОУП на община Русе е установена устройствена зона - Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване – „Зона (Жм)“, съобразявайки се с предвижданията на заварените подробни устройствени планове, съобразно изискването на чл. 103а от ЗУТ. С оглед горното и предвид контактното разположение на визираната територия със северната част на кв. „Средна кула“ (ул. Йордан Йовков, вход от Русе юг), оставаща отвъд строителните граници, но неразделно свързана със структурата на населеното място, предвид близостта на терена с кв. „Средна кула“, както и южното му изложение, са налични предпоставки в разглежданата съвкупност от имоти да се формира нова структурна част на територията с преобладаващо жилищно предназначение. Така ситуирана тя се явява естествено продължение на заварената от ОУП жилищна зона.

От друга страна в резултат на съществени промени в обществено-икономическите условия, при които е съставен ОУПО-Русе, пазарът на недвижимите имоти и инвестиционната активност, настъпва естествен процес на преструктуриране на територията. Предложеното изменение цели създаването на устройствени условия за реализиране на инвестиционните намерения на възложителите. След влизането в сила на изменението на ОУП на община Русе ще се изработи ПУП-ПРЗ, с който ще се илюстрират инвестиционните намерения на възложителите.

Предвид изложеното, тъй като имотите - частна собственост със статут на земеделска територия, с НТП – зеленчукови градини са извън строителните граници, е възможно посредством изменение на ОУПО да се включат в границите им и да се създаде съответна устройствената зона на разглежданата територия, в конкретния случай за Малкоетажно жилищно застрояване (Жм), като се отчетат предходните им предназначения.

С оглед горното следва, че са налице предпоставките хипотезата на чл. 134, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, а именно наличие на промяна в обществено-икономическите условия, при които се ползва имотът и същият не би имал функциите, които е имал преди. Следва да бъде отчетен и фактът, че предвижданото изменение е предпоставка за икономически осъществими, по смисъла на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, инвестиционни намерения.

Съгласно чл. 124, ал. 1 от ЗУТ, Общински съвет разрешава изработването на проект за Общ устройствен план. Това е и органът, който в хипотезите на чл. 134, ал. 1 от ЗУТ може да разреши неговото изменение.

С оглед изложеното и на основание чл. 63, ал.1 от Правилника за организацията и дейността на Общински съвет – Русе, неговите комисии и взаимодействието му с общинската администрация, предлагам на Общински съвет – Русе да приеме следното

**РЕШЕНИЕ:**

На основание чл. 21, ал. 2 от ЗМСМА, във връзка с чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 124, ал. 1 и ал.3 и чл. 124б, ал. 1, чл. 127, ал. 9 от ЗУТ, във връзка с чл. 125, ал. 1 от ЗУТ и чл. 134, ал. 1, т. 1 от ЗУТ и във връзка с чл. 63, ал. 3, т. 6 от Раздел 9 от Правила и нормативи за прилагане на ОУПО- Русе и заявление с вх.№УТ-27-47 от 28.04.2023 г. и 33-01-283#1 от 14.09.2023 г. от Мартина Яковлева като упълномощено лице от: 1.Огнян Иванов; 2. наследници на Димитър Братованов – 2.1. Димитринка Братованова, 2.2. Ивелина Стоянова. 2.3. Елена Цанева; 3. наследници на Иван Иванов – 3.1 Тинка Иванова, 3.2. Еленора Цанева, 3.3. Илияна Илиева; 4. Петър Стоянов; 5. Борислав Христов; 6. Тодор Радев, Общински съвет – Русе реши:

1. Одобрява задание за проектиране и разрешава изработване на проект за изменение на общ устройствен план (ИОУП) на Община Русе в обхват поземлени имоти с идентификатори 63427.261.3, 63427.261.4, 63427.261.5, 63427.261.8, 63427.261.9 и 63427.261.32 по КККР на град Русе, намиращи се в местност „Край реката“, община Русе. С проекта ИОУП устройствената зона да се трансформира от Земеделска зона (Зеленчукови градини) в Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване – „Зона (Жм)“, като за последната се спазят изискванията за параметри на устройствените нормативи за зоната. ИОУП да се изготви в обем и съдържание съгласно изискванията на Наредба №8 от 14.06.2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове, при спазване на изискванията на Наредба №7 от 22.12.2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, и чл. 127, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

2. Проектът за изменение на ОУПО - Русе да се изработи в две фази- предварителен и окончателен проект. След изготвянето на предварителния проект да се уведомят всички заинтересовани лица, които ще бъдат засегнати от промените. При липсата на обосновани възражения, да се пристъпи към изработване на окончателния проект. Окончателният проект да се съобрази с постъпилите основателни предложения или възражения.

3. Всички разходи по изработката на проекта, съгласуване и одобряване на изменението на ОУПО - Русе, относно посочения имот, следва да се поемат от заинтересованото лице, инициирало изменението.

4. Частичното изменение на ОУПО е предмет на преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка. Същото по смисъла на Закона за устройство на територията, попада в обхвата на разпоредбата на чл. 85, ал. 2 във връзка с ал. 1 от ЗООС и в позиция на т. 9.1. от Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми / “Наредба за ЕО”/ . Общите устройствени планове и техните изменения са включени в обхвата на приложения №1 и 2 на Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми, “Наредба за ЕО”.

5. На основание чл.124б, ал.2 ЗУТ решението на общинския съвет, като акт по чл. 124 ЗУТ да се разгласи с обявление, което се поставя на определените за това места в сградата на общината, района или кметството, както и на други подходящи места в съответната територия - предмет на плана, и се публикуват на интернет страницата на общината. Настоящият акт да се изпрати на Областния управител на област Русе в 7-дневен срок от приемането му.

Съобразно чл.124б, ал.4 ЗУТ решението по чл. 124 ЗУТ не подлежи на оспорване.

Приложение:

1. Окомплектована документация по искане с вх.№УТ-27-47 от 28.04.2023 г. и 33-01-283#1 от 14.09.2023 г.

**ВНОСИТЕЛ,**

**ПЕНЧО МИЛКОВ**

*Кмет на Община Русе*