**ДО**

**ОБЩИНСКИ СЪВЕТ РУСЕ**

**ПРЕДЛОЖEНИЕ**

**ОТ ПЕНЧО МИЛКОВ**

**КМЕТ НА ОБЩИНА РУСЕ**

**ОТНОСНО:** Предложения за изменение на Общия устройствен план на община Русе

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,**

**УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

Общият устройствен план на Община Русе /ОУПО Русе/ е приет от Общински съвет – Русе с Решение № 304, прието с Протокол № 14/19.11.2020г. обнародвано в ДВ бр. 3 от 12.01.2021г., влязъл в сила от 21.10.2021г. след Решение на ВАС.

Той се прилага вече 4 години и в резултат на неговите предвиждания се реализираха редица инвестиционни намерения, касаещи частни имоти.

В периода между одобряването на ОУПО Русе и настоящият момент, в Община Русе се получиха още две искания от частни лица, чиито инвестиционни намерения не съответстват на ОУПО Русе. Исканията са придружени от задания, в които е обоснована необходимостта от изменение на ОУПО Русе. Желанието на заинтересуваните собственици е да се допусне промяна на предназначението на земеделската земя за неземеделски нужди или да се промени устройствения режим на отделни поземлени имоти.

Предоставям на Вашето внимание получените предложения за изменение на ОУПО Русе за разглеждане и произнасяне:

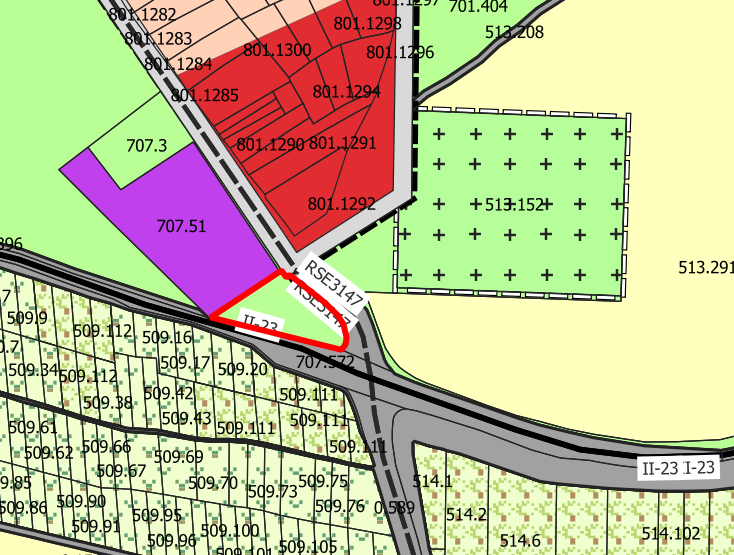
* Искане с вх. № УТ-27-68/04.07.2025г. от ЕТ „Емин Закиф – С“, чрез пълномощник Зафер Закиф (пълн. рег. № 4601,4602/04.06.2021г.), собственик на ПИ с идентификатор 72357.707.1 по КККР на с. Тетово;
* Искане с вх. № УТ-27-72/11.07.2025г. от „Експрес сервиз“ ООД, чрез пълномощник Бранимир Стефанов (пълн. рег. № 7680/19.08.2022г.) собственик на поземлен имот с идентификатор 63427.317.79 /стар 63427.317.30/, местн. „Гърков дол“ по КККР на гр. Русе.

**Относно искане с вх. № УТ-27-68/04.07.2025г. от ЕТ „Емин Закиф – С“:**

Поземлен имот с идентификатор 72357.707.1 по КККР на с. Тетово контактува в северна посока с населеното място, с площ 2 648 кв. м., по вид територия – „Земеделска“, с начин на трайно ползване /НТП/ - „Пасище“, категория на земята - 3, с граници към общински път RSE3147 - свързващ с. Тетово с републикански път II-23 /Ново село – Кубрат/.

Имотът е собственост на ЕТ „Емин Закиф – С“, легитимирал се като такъв с приложен Договор № 22060/12.05.2003г. за продажба чрез търг с явно наддаване на общински недвижим имот, земеделска земя по реда на Закона за общинска собственост /ЗОС/, вписан в СВ Русе под № 125, том 8, вх.рег. № 5369 на 19.05.2003г., Скица № 15-249693-13.02.2025г. от СГКК – Русе и Скица за проектиране от Община Русе – по вх. № УТ-01-352/10.03.2025г.

Имотът попада в земеделски територии с предвиждане за устройването им като територии за „Пасища“, съгласно ОУПО Русе. Чл. 62 от Правилата и нормативите за прилагане на ОУПО Русе изисква за земеделските земи да се спазват специфични изисквания от разпоредбите на Закона за опазване на земеделските земи /ЗОЗЗ/. В случая по същите правилата на чл. 63, ал. 3, т. 1 и т. 6 и чл. 63, ал. 6 допускат промяна на предназначението на земеделските земи за неземеделски нужди и изграждане на крайпътни обслужващи обекти в случаите, когато имотът граничи с път от републиканската или общинска пътна мрежа при доказана необходимост и целесъобразвост, както и когато пасищата са частна собственост.



Съгласно Заданието за проектиране, инвеститорът желае да се промени устройствения режим на поземления имот в устройствена зона „Предимно производствена“ (Пп), в която с последващ устройствен план да се отреди за бензиностанция, газстанция и търговска сграда. Пределно допустимите устройствени показатели в зона (Пп) са: Пзастр. до 80%, Кинт до 2.5, Позел. мин. 20%, като 1/3 от озеленената площ трябва да е с дървесна растителност, без ограничение във височината на застрояване.

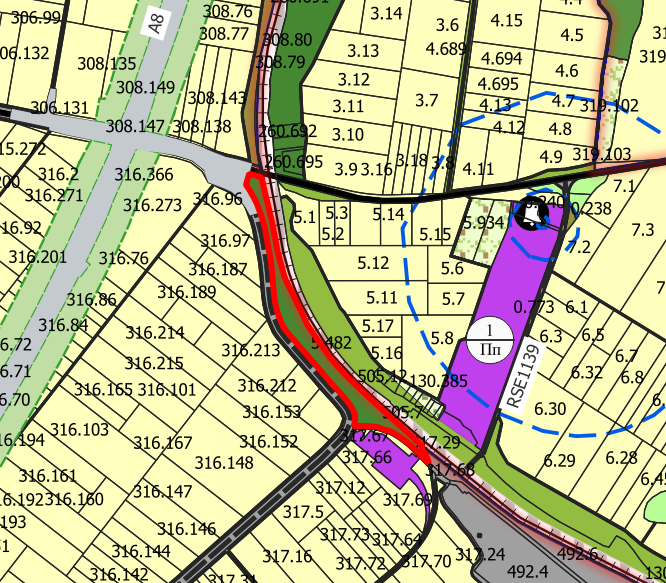
В Заданието е мотивирано искането за изменение на ОУПО Русе, базирано на наблюдаващото се след 2020г. настъпило оживление на инвестиционните инициативи в района и необходимостта от изграждането на посоченият по-горе обект.Посочени са всички етапи, изискващи се за изменението на ОУПО Русе, както и необходимите съгласувателни процедури отнасящи се до изпълнение на законовата рамка на ЗУТ и останалите подзаконови нормативни актове.

**Относно искане с вх. № УТ-27-72/11.07.2025г. от „Експрес сервиз“ ООД:**

Поземлен имот с идентификатор 63427.317.79, част от стар 63427.317.30, местн. „Гърков дол“ по КККР на гр. Русе контактува с ж.п. линията Русе- Варна и проектираната нова Автомагистрала „Русе - Велико Търново“, с площ 19 963 кв. м., по вид територия – „Земеделска“, с начин на трайно ползване /НТП/ - „Широколистна гора“.

Имотът е собственост на „Експрес сервиз“ ООД, легитимирал се като такъв с приложен Договор № 22744/06.04.2023г. за продажба на недвижим имот по реда на чл. 35, ал. 1 от ЗОС, вписан в СВ Русе под № 50, том 10, вх.рег. № 3858 на 07.04.2023г. и Скица № 15-450560-27.04.2023г. с данни преди разделянето му, с оглед на частта предвидена за изграждане на автомагистралата „Русе - Велико Търново“ и подходите й.

Имотът попада в в земеделски територии с предвиждане за устройването им като територии за „Широколистни гори“ съгласно ОУПО Русе. Съгласно чл. 64 от Правилата и нормативите за прилагане на ОУПО Русе за горските територии от Община Русе задължително се спазват специфични изисквания относно прилагането на разпоредбите на Закона за горите. В чл. 65, ал. 2, т. 2 от същите правила се допуска промяна на предназначението на земеделските земи за неземеделски нужди за изграждане на обекти на техническата инфраструктура извън населените места, което в последствие се извършва въз основа на конкретен ПУП.



Съгласно Заданието за проектиране, от собственика на поземлен имот с идентификатор 63427.317.79 по КККР на гр. Русе желае да се промени устройствения режим на поземления имот в устройствена зона „Терени за техническа инфраструктура“, което ще представлява разширение на съществуващата в съседство зона, в предвид изграждането на нови ж.п. линии. За нововъдената устройствена зона следва и да се спазват нормативните актове, действащи в страната, касаещи изграждането на мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура.

ОУПО Русе е основно средство за постигане на баланс между частните и обществените интереси в областта на устройственото планиране и развитие на териториите. Съгласно чл. 134, ал.1, т. 1 от ЗУТ, ОУПО може да се изменя, когато са настъпили съществени промени в обществено-икономическите и устройствените условия, при които е бил създаден.

В периода на действие на ОУПО Русе от октомври 2021г. до настоящия момент 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. Променили са се собственици на имоти, променили са се инвестиционните намерения на възложители и законодателната основа, предоставяща възможност за реализиране на тези намерения. При наличието на малко на брой искания за изменение на устройствен план, то следва да се преценява поотделно основателността на всяко от тях. Правният интерес на всяко отделно лице се разпростира до искане за допускане на изменение на ОУПО, регулиращ режимите в собствения му имот, в случай на реална възможност за реализиране на инвестиционни намерения в рамките на допустимото от закона.

Съгласно чл. 124, ал. 1 от ЗУТ, Общински съвет – Русе разрешава изработването на проект за общ устройствен план и също така е и органът, който в хипотезата на чл. 134, ал. 3 от ЗУТ може да разреши неговото изменение.

С оглед изложените съображения, във връзка с постъпилите искания за изменение на ОУПО Русе 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 от ЗУТ, във връзка с чл. 125 и чл. 134, ал. 2, т. 1, чл. 135, ал.1 и чл. 136, ал.1 от ЗУТ, чл. 6, ал. 1 и ал. 2 от Наредба № 7/2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, чл. 16, ал. 1 и чл. 17, ал. 1 от Наредба № 8/2001г. за обема и съдържанието на устройствените планове, Общински съвет – Русе

**РЕШИ:**

* Одобрява Заданията чл. 125 от ЗУТ, съставени от възложителите, за частично изменение на ОУПО Русе за горепосочените имоти;
* Разрешава изработването на проект за изменение на ОУПО Русе по искане с вх. № УТ-27-68/04.07.2025г. от ЕТ „Емин Закиф – С“, чрез пълномощник Зафер Закиф (пълн. рег. № 4601,4602/04.06.2021г.), собственик на ПИ с идентификатор 72357.707.1 по КККР на с. Тетово;
* Разрешава изработването на проект за изменение на ОУПО Русе по искане с вх. № УТ-27-72/11.07.2025г. от „Експрес сервиз“ ООД, чрез пълномощник Бранимир Стефанов (пълн. рег. № 7680/19.08.2022г.) собственик на поземлен имот с идентификатор 63427.317.79 /стар 63427.317.30/, местн. „Гърков дол“ по КККР на гр. Русе;
* Проекта за изменение на ОУПО Русе да се разработи в две фази: Предварителен и Окончателен проект. След изготвяне на предварителния проект, да се уведомят всички заинтересовани лица, които ще бъдат засегнати от промените. При липса на обосновани възражения, да се пристъпи към изработване на Окончателния проект. Окончателният проект да се съобрази с постъпилите основателни предложения или възражения.
* Всички разходи по изработка на проекта, съгласуване и одобряване на изменението на ОУПО Русе относно гореописаните имоти, да се поемат от заинтересованите лица, инициирали промяната им.
* На основание чл.124б, ал. 2 от ЗУТ това решение 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.

**ПРИЛОЖЕНИЯ:** Графични предложения по точки по двете искания и друга документация, свързана с изменение на ОУПО Русе

**Вносител,**

**ПЕНЧО МИЛКОВ**

*Кмет на Община Русе*