**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 51679.207.17, 51679.207.18, 51679.207.19 и 51679.207.20 по КККР на село Николово, намиращи се в местност „Дрибака“, община Русе, като се предвиди устройствена зона-* *обособяване на 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-27-51 от 06.06.2024 г. от Венцислав Пенгезов, като управител на „Реинлабс Русе“ ООД, и като упълномощено лице от Халед Ал-Рифай, Йорданка Метинева, Янка Тодорова и Пламен Петров – собственици на поземлени имоти с идентификатори 51679.207.17, 51679.207.18, 51679.207.19 и 51679.207.20 по КККР на село Николово, намиращи се в местност „Дрибака“, община Русе, за разрешаване изработване на изменение на общ устройствен план (ИОУП) на община Русе.

За имота са представени – НА за продажба на недвижим имот №197, том III, рег. № 4342, дело № 272 от 2024 г., вписан в Служба по вписванията – Русе под Акт№: 13, том 17, дело №3473 с вх. рег. № 6810 от 31.05.2024г., НА за продажба на недвижим имот №179, том IV, рег.№: 10060, дело №:559 от 2023г., вписан в Служба по вписванията – Русе под Акт№: 66, том 36, дело № 7439/2023г., Вх. рег.№: 13575 от 07.11.2023г., НА за продажба на недвижим имот №180, том IV, рег.№: 10061, дело №:560 от 2023г., вписан в Служба по вписванията – Русе под Акт№: 70, том 36, дело № 7445/2023г., Вх. рег.№: 13574 от 07.11.2023г., НА за продажба на недвижим имот №12, том VI, рег.№: 9626, дело №:829 от 2005г., вписан в Служба по вписванията – Русе под Акт№: 135, том XXXI, дело № 7441/2005г., Вх. рег.№: 10860 от 09.03.2005г., Договор за доброволна делба на недвижим имот – земеделски земи, вписан в Служба по вписванията – Русе под №: 113, том XII, Вх. рег.№: 8 от 28.07.2008г., НА за продажба на недвижим имот №134, том IV, рег.№: 8227, дело №:470 от 2008г., вписан в Служба по вписванията – Русе под Акт№: 9, том 37, дело № 9467/08г., Вх. рег.№: 14331 от 12.09.2008г., НА за собственост на недвижим имот №:60, том 2, рег.№: 4806, дело №:227 от 2014г., вписан в Служба по вписванията – Русе под Акт№: 11, том 16, дело№: 3007/2014г., вх.рег.№: 6774 от 19.09.2014г., Пълномощни с рег.№3643 от 19.04.2023г., рег.№3644 от 19.04.2023г., рег.№8015 от 22.08.2023г., рег.№8016 от 22.08.2023г, Скици по вх.№№ УТ-01-185/29.01.2024г. и УТ-01-2205/11.10.2023г. от Община Русе, Скици от СГКК – гр. Русе с №15-578837-06.06.2024г., № 15-560828-25.05.2022г., № 15-1198672-13.11.2023г., № 15-1198667-13.11.2023г., Задание за изработване на проект за ИОУП на община Русе за ПИ с ид. 51679.207.17, 51679.207.18, 51679.207.19 и 51679.207.20, Скица-предложение за изработване на проект за ИОУП на община Русе за ПИ с ид. 51679.207.17, 51679.207.18, 51679.207.19 и 51679.207.20.

Към настоящия момент имотите са трайно предназначение на територията – Горска, и начин на трайно ползване – Иглолистна гора, с площ съответно 5501 кв.м., 4077 кв.м. и 1000 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. 51679.207.17, 51679.207.18, 51679.207.19 и 51679.207.20 по КККР на село Николово, намиращи се в местност „Дрибака“, община Русе представляват горски територии, които попадат в устройствена зона – Иглолистни гори, извън строителните граници на с. Николово.

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 с. Николово, община 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, 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. 51679.207.17, 51679.207.18, 51679.207.19 и 51679.207.20 и 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 - Иглолистни гори, в зона с потенциал за развитие в областта на жилищните функции.

От една страна в непосредствена близост до процесните поземлени имоти се намират ПИ с ид. 51679.207.21 и 51679.177.17, 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 северозападната част на село Николово, оставаща отвъд строителните граници, но неразделно свързана със структурата на населеното място, предвид близостта на терена с езерото „Липник“, 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 в лицето на фирма „Реинбалс Русе“ ООД, а именно изграждане на затворен комплекс от индивидуални жилищни сгради, които да са свободно разположени в естествена природна среда, богато озеленена, съобразени с всички съвременни изисквания за сградите с близко до нулевото енергийно потребление (СБНПЕ). 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 имотът - частна собственост със статут на горска територия, с НТП – иглолистни гори е извън строителните граници, е възможно посредством изменение на ОУПО да се създаде съответна устройствената зона на разглежданата територия, в конкретния случай за Малкоетажно жилищно застрояване (Жм), като се отчете предходното му презназначение

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.

*Частичното изменение на ОУПО- Русе ще бъде основание за изработване на ПУП- ПЗ за промяна предназначението на имота по реда на Закон за горите (ЗОГ), като параметрите на ПУП следва да бъдат съобразени задължително със зоните и показателите предвидени в ОУПО- Русе*.

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-27-51 от 06.06.2024 г. от Венцислав Пенгезов, като управител на „Реинлабс Русе“ ООД, и като упълномощено лице от Халед Ал-Рифай, Йорданка Метинева, Янка Тодорова и Пламен Петров, 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 51679.207.17, 51679.207.18, 51679.207.19 и 51679.207.20 по КККР на село Николово, намиращи се в местност „Дрибака“, община Русе. С проекта ИОУП устройствената зона да се трансформира от Иглолистни гори 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-27-51 от 06.06.2024 г.

**ВНОСИТЕЛ,**

**ПЕНЧО МИЛКОВ**

*Кмет на Община Русе*