**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 поземлен имот с идентификатор 63427.146.216 по КККР на град Русе, намиращ се в местност „Кадишева нива“, община Русе, като се предвиди обособяване на Смесена многофункционална зона – разновидност 2 – „Зона (Смф 2)“.*

**УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

В Дирекция „Инвестиционно проектиране, устройство и кадастър“ към Община Русе е постъпило заявление с вх.№УТ-27-107 от 30.10.2024 г. от Данчо Русев, собственик на поземлен имот с идентификатор 63427.146.216 по КККР на град Русе, намиращ се в местност „Кадишева нива“, община Русе, за разрешаване изработване на изменение на общ устройствен план (ИОУП) на община Русе.

За имота са представени – НА за покупко-продажба на недвижим имот №001, том II, рег. № 4309, дело № 146 от 2017 г., вписан в Служба по вписванията – Русе под Акт№: 182, том 24, дело № 4953 с вх. рег. № 11045 от 11.08.2017 г., Скица по вх.№ УТ-01-1464/12.08.2024г. от Община Русе, Скица от СГКК – гр. Русе с №15-876475-28.08.2024г., Задание за изработване на проект за ИОУП на община Русе за ПИ с ид. 63427.146.216 по КККР на град Русе, намиращ се в местност „Кадишева нива“, община Русе, Скица-предложение за изработване на проект за ИОУП на община Русе на ПИ с ид. 63427.146.216 по КККР на град Русе, намиращ се в местност „Кадишева нива“, община Русе.

Към настоящия момент имотът е с трайно предназначение на територията – Земеделска, и начин на трайно ползване – Пасище, категория на земята: 3 и с площ 13473 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 ид63427.146.216 по КККР на град Русе, намиращ се в местност „Кадишева нива“, община Русе представлява земеделска територия, която попада в устройствена зона – Пасища, 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.

Съгласно чл. 63, ал. 6 от Правила и нормативи за прилагане на ОУПО-Русе се допуска промяна на предназначение на пасища, които не са общинска собственост. Посоченият ПИ е частна собственост в непосредствена близост до група от имоти с определена устройствена зона „Смф 2“ по действащия ОУПО- Русе и контактува с общински път RSE 1130 Русе - Николово.

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 „Смф 2“, 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. 63427.146.216 по КККР на град Русе, намиращ се в местност „Кадишева нива“ и обособяване на Смесена многофункционална зона – разновидност 2, 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 - Пасища, в зона с многофункционално предназначение и може да бъде за обитаване и жилищно строителство, обществено обслужване, търговия, безвредни производства, спорт и атракции, както и други допълващи функции, без да се допускат обекти за дейности с вредни отделяния и влияния.

От една страна в непосредствена близост до процесния имот се намират ПИ с ид. 63427.146.208 (също собственост на възложителя), 63427.146.217, 63427.7.706 и 63427.7.709, за които с действащия ОУП на община Русе е установена устройствена зона - Смесена многофункционална зона – разновидност 2 – „Зона (Смф 2)“. С оглед горното и предвид контактното разположение на визираната територия общински път RSE 1130 Русе - Николово, оставаща отвъд строителните граници, но неразделно свързана със структурата на населеното място, предвид близостта на терена със значителна територия обособена същата устройствена зона, са налични предпоставки в разглеждания имот да се формира нова структурна част на територията с многофункционално предназначение. Така ситуирана тя се явява естествено продължение на заварената от ОУП смесена многофункционална зона – разновидност 2.

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 възложителя в лицето на Данчо Русев, а именно изграждане на обекти със смесени функции. След влизането в сила на изменението на ОУП на община Русе ще се изработи ПУП-ПЗ, с който ще се илюстрират инвестиционните намерения на възложителя.

Предвид изложеното, тъй като имотът - частна собственост със статут на земеделска територия, с НТП – пасище е извън строителните граници, е възможно посредством изменение на ОУПО да се създаде съответна устройствената зона на разглежданата територия, в конкретния случай за Смесена многофункционална зона – разновидност 2 – „Зона (Смф 2)“, 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, и за целесъобразно устройство на засегнатата от предлаганото изменение територия.

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 чл. 63, ал. 6 от Раздел 9 от Правила и нормативи за прилагане на ОУПО - Русе и заявление с вх.№УТ-27-107 от 30.10.2024 г. от Данчо Русев, 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 поземлен имот с идентификатор 63427.146.216 по КККР на град Русе, намиращ се в местност „Кадишева нива“, община Русе. С проекта за ИОУП устройствената зона да се трансформира от Пасища в Смесена многофункционална зона – разновидност 2 – „Зона (Смф 2)“, 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, процедирано по реда 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 т. 9.1. към приложение 2 към чл. 2, ал. 2, т. 1 от 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.

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

Приложение:

1. Окомплектована документация по искане с вх.№УТ-27-107 от 30.10.2024 г. от Данчо Русев.

**ВНОСИТЕЛ,**

**ПЕНЧО МИЛКОВ**

*Кмет на Община Русе*