**ДО**

**ОБЩИНСКИ СЪВЕТ РУСЕ**

**ПРЕДЛОЖEНИЕ**

**ОТ БОРИСЛАВ РАЧЕВ**

**ЗАМЕСТНИК-КМЕТ НА ОБЩИНА РУСЕ**

**ЗА КМЕТ НА ОБЩИНА РУСЕ СЪГЛАСНО**

*ЗАПОВЕД № РД-01-74 / 07.01.2026 г. НА КМЕТА НА ОБЩИНА РУСЕ*

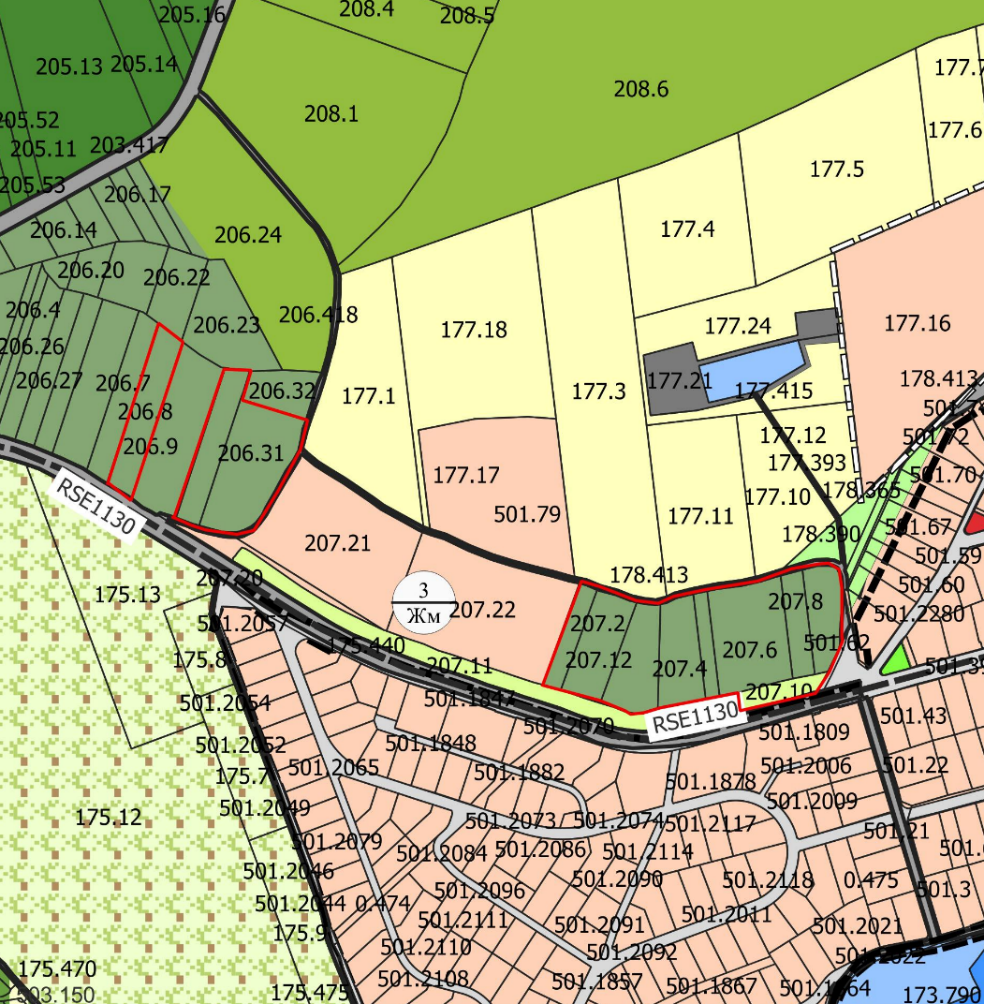
**ОТНОСНО:** Предложения за изменение на Общия устройствен план на община Русе

**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., в сила от октомври 2021г.

Той се прилага вече 5 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 получи искане с вх. № УТ-27-128/12.11.2025г. и допълнително представени документи с вх. №№ 30-486-4/21.11.2025г. и 30-486-5/25.11.2025 от „Рейнлабс Русе“ ООД, включващо имоти с идентификатори: ПИ 51679.206.8, 51679.206.10, 51679.206.31, 51679.207.2, 51679.207.4, 51679.207.5, 51679.207.6, 51679.207.7, 51679.207.8, 51679.207.9, 51679.207.10, 51679.207.12, 51679.207.13, в местност „Дрибака“ в землището на с. Николово от Община Русе, чиито инвестиционни намерения не съответстват на предвидената за имотите устройствена зона по ОУПО Русе.



Имотите са собственост на „Рейнлабс Русе“ ООД и в съсобственост с физически или юридически лица или на частни собственици, упълномощили за искането Венцислав Пенгезов и са с обща площ 31 087 кв.м., разположени северно от местен път RSE1130 /Русе-Николово/ и граничат с урбанизираната територия на с. Николово. По вид територия имотите са „Горска територия“, с НТП „Иглолистна гора“, респ. „Голина“.

За изготвяне на предложение до Общински съвет – Русе за изменение на ОУПО Русе, в Община Русе са входирани: Искане № УТ-27-128/12.11.2025г. и допълнително представени документи с вх. №№ 30-486-4/21.11.2025г. и 30-486-5/25.11.2025 от „Рейнлабс Русе“ ООД, Документи за собственост за всички имоти: ПИ 51679.206.8, 51679.206.10, 51679.206.31, 51679.207.2, 51679.207.4, 51679.207.5, 51679.207.6, 51679.207.7, 51679.207.8, 51679.207.9, 51679.207.10, 51679.207.12, 51679.207.13, Скици от СГКК - Русе за същите, Пълномощни за представителство на собствениците от страна на Венцислав Пенгезов, Техническо задание по чл. 125 от ЗУТ и Сборен чертеж, включващ Опорен план и Скица предложение за частично изменение на ОУПО Русе.

С искането е предложено изменение на устройствената зона от „Територии за гори - иглолистни“ в „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм) за посочените по горе имоти – собственост на „Рейнлабс Русе“ ООД, в съсобственост с физически или юридически лица или на частни собственици. В съседство е разположен ПИ 51679.207.22, за който вече беше изменен ОУПО Русе с Решение № 598, прието с Протокол №19/24.04.2025г. на Общински съвет – Русе. Територията на предложените имоти има характеристика на иглолистна гора но в нея липсва значимо горско покритие. Налице е несъответствие между предназначението и реалното и ползване. Функционалната връзка с урбанизираната територия, дава възможност да се образува разширение на жилищната зона с преобладаващо малкоетажно застрояване. Територията ще представлява естествено продължение на съществуващите жилищни квартали от с. Николово и ще осигури функционална свързаност и логично развитие на зоната. От екологична гледна точка, не биха се засегнали ценни горски ресурси, в потвърждение на което е и представеното становище от Регионална дирекция по горите – Русе, каято не възразява на предвиденото изменение на ОУПО Русе за територията на ПИ 51679.206.8, 51679.206.10, 51679.206.31, 51679.207.2, 51679.207.4, 51679.207.5, 51679.207.6, 51679.207.7, 51679.207.8, 51679.207.9, 51679.207.10, 51679.207.12, 51679.207.13.

Бързо променящата се икономическа ситуация в страната и възможностите, които тя предлага, са довели до възникването на частната инвестиционна инициатива на възложителите за реализиране на затворен жилищен комплекс и оформяне на естествена жилищна среда, както и реализиране на строителство с ниско енергийно потребление, което налага изменение на действащия Общ устройствен план на Община Русе.

Предложеното изменение на ОУПО Русе е разгледано от Общински експертен съвет по устройство на територията /ОЕСУТ/ на 17.12.2025г. В Решение № 4 от Протокол № 25 ОЕСУТ е изразил становище, че предложено изменение на устройствената зона от „Територии за гори - иглолистни“ в „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм) е подходящо, с оглед инвестиционните намерения от страна на възложителите, като се приложат посочените в заданието устройствени показатели и параметрите за ниско жилищно застрояване, което налага изменение на действащия Общ устройствен план на Община Русе.

Изменението е градоустройствено обосновано, социално полезно и екологично допустимо. Промяната към зона (Жм) ще интегрира територията към урбанизираната територия на с. Николово и ще създаде нови възможности за развитие. В хода на разискванията е постъпило 1 особено мнение от член на ОЕСУТ със следните мотиви: *„Застрояването ще унищожи масивната зеленина, която ако и да не е „гора“ има своето значение за предодвратяване на ерозията. Необходимо е произнасяне на специалисти-геолози, както и еколози“.* Предвид това, че изразеното мнение е преди етапа на разрешаване изработването на изменение на ОУПО, то същото ще се има предвид при изготвянето на самия проект и ще изискат съответните съгласувания с централните и местни администрации, и съответните специалисти, имащи съответните знания и компетентност по въпросите от особеното мнение. ОЕСУТ е приел положително решение по отправеното искане с мнозинство от броя на членовете и предлага на Кмета на Община Русе, да се изготви предложение до Общински съвет – Русе за одобряване на заданието и разрешаване изработването на частично изменение на ОУПО Русе.

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 Русе 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 може да разреши неговото изменение.

С оглед изложените съображения, във връзка с постъпилото искане 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. 1, т. 1, чл. 135, ал.1 и чл. 136, ал.1 от ЗУТ, чл. 16, ал. 1, чл. 17, ал. 1 и ал. 2 и чл. 20а от Наредба № 8/2001г. за обема и съдържанието на устройствените планове, Общински съвет – Русе

**РЕШИ:**

* Одобрява заданието и разрешава изработването на проект за изменение на ОУПО Русе за ПИ с идентификатори 51679.206.8, 51679.206.10, 51679.206.31, 51679.207.2, 51679.207.4, 51679.207.5, 51679.207.6, 51679.207.7, 51679.207.8, 51679.207.9, 51679.207.10, 51679.207.12, 51679.207.13, по КККР на с. Николово, находящи се в местност „Дрибака“, землище на с. Николово, Община Русе, по искане № УТ-27-128/12.11.2025г. и допълнително представени документи с вх. №№ 30-486-4/21.11.2025г. и 30-486-5/25.11.2025 от „Рейнлабс Русе“ ООД;
* Проекта за изменение на ОУПО Русе да се разработи в две фази: Предварителен и Окончателен проект. Да се спазят съответните изисквания на чл. 127 от ЗУТ. 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 ПИ 51679.206.8, 51679.206.10, 51679.206.31, 51679.207.2, 51679.207.4, 51679.207.5, 51679.207.6, 51679.207.7, 51679.207.8, 51679.207.9, 51679.207.10, 51679.207.12, 51679.207.13 да се поемат от заинтересованите лица – собственици на имотите, инициирали изменението.
* На основание чл.124б, ал. 2 от ЗУТ това решение да се разгласи с обявление, което да се постави 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 да се публикува на интернет страницата на общината.

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

**ВНОСИТЕЛ,**

**БОРИСЛАВ РАЧЕВ**

*За Кмет на Община Русе*

*/Съгл. Заповед № РД-01-74/07.01.2026г. на Кмета на Община Русе/*