**ДО**

**ОБЩИНСКИ СЪВЕТ РУСЕ**

**ПРЕДЛОЖEНИЕ**

**ОТ ПЕНЧО МИЛКОВ**

**КМЕТ НА ОБЩИНА РУСЕ**

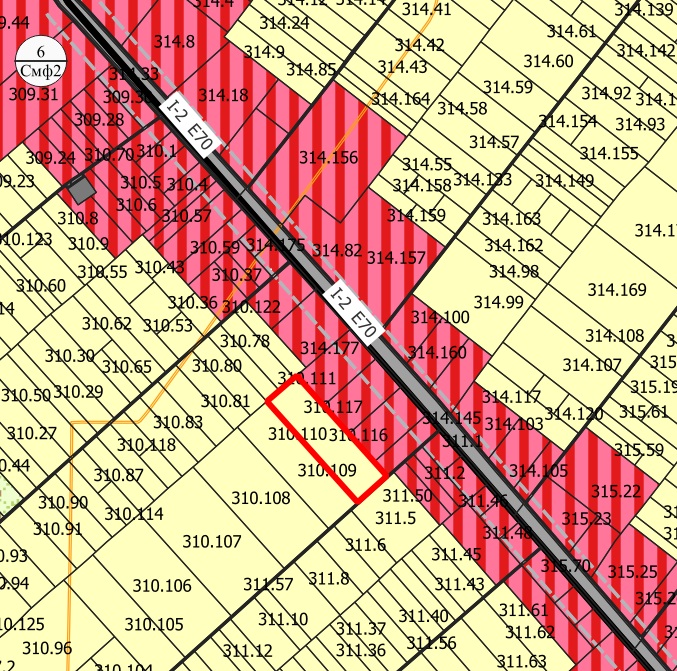
**ОТНОСНО:** Предложения за изменение на Общия устройствен план на община Русе

**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., 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-27-112/07.10.2025г. от „Вайс Рент“ ЕООД и „Долис 2008“ ЕООД, собственици на поземлен имот с идентификатор 63427.310.110, местност „Караач“ в землището на гр. Русе, Община Русе, чиито инвестиционни намерения не съответстват на предвидената за имота устройствена зона по ОУПО Русе.



Поземлен имот с идентификатор 63427.310.110 по КККР на гр. Русе е разположен в местн. „Караач“, с площ 20 003 кв. м., по вид територия – „Земеделска“, с начин на трайно ползване /НТП/ - „Нива“, категория на земята - 3, разположен в непосредствена близост до Републикански път I-2 Русе – Разград.

Имотът е собственост на „Вайс Рент“ ЕООД и „Долис 2008“ ЕООД, въз основа на приложен нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписан в СВ – Русе като Акт № 111, том 13, вх.рег. № 5051, дело 2717 от дата 23.05.2025г.

За изготвяне на предложение до Общински съвет – Русе за изменение на ОУПО Русе, към Искане № УТ-27-112/07.10.2025г. от „Вайс Рент“ ЕООД и „Долис 2008“ ЕООД са приложени: Техническо задание по чл. 125 от ЗУТ, Скица № 15-795473-16.05.2025г. на СГКК – Русе и Сборен чертеж, включващ Извадка от ОУПО Русе и Схема за електроснабдяване, Опорен план и Скица предложение за частично изменение на ОУПО Русе.

С искането е предложено изменение на устройствената зона от „Земеделска територия“ в „Смесена многофункционална зона- Разновидност 2“ (Смф2) за поземлен имот с идентификатор /ПИ/ 63427.310.110.

Имотът граничи с ПИ 63427.310.111, собственост на възложителите, за който с Решение № 819, прието с Протокол № 27/27.11.2025г. на Общински съвет – Русе е одобрено задание и е разрешено изработване на ПУП-ПЗ в съответствие с предвидената в ОУПО Русе зона (Смф2). В непосредствена близост е и друг имот на възложителите, граничещ с Републикански път I-2 Русе-Разград – ПИ 63427.310.128 за който със Заповед № № РД-01-3864/25.11.2022г. на Кмета на Община Русе е одобрен ПУП-ПЗ. Същевременно е одобрен и ПУП-ПП за пътна връзка със Заповед № РД-01-1776/22.06.2021г. на Кмета на Община Русе и парцеларни планове за електроснабдяване и водоснабдяване.

С одобрения Общ устройствен план на Община Русе, по протежението Републикански път I-2 Русе-Разград е обособена зона за предимно обществено – обслужващи, търговски и складови сгради. Близостта до АМ „Русе-Велико Търново“ също ще допринесе за разрастването на имотите в този район, за които променящата се икономическа ситуация ще наложи реализиране на строителство, обвързано с вече определената с ОУПО Русе устройствената зона (Смф2).

Бързо променящата се икономическа ситуация в страната и възможностите, които тя предлага, са довели до възникването на частната инвестиционна инициатива на „Вайс Рент“ ЕООД и „Долис 2008“ ЕООД за реализиране на ново строителство със складови и обществено-обслужващи сгради, 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 № 5 от Протокол № 25 ОЕСУТ е изразил становище, че предложено изменение на устройствената зона от „Земеделска територия“ в „Смесена многофункционална зона- Разновидност 2“ (Смф2) е подходящо, с оглед инвестиционните намерения от страна на възложителите, да разширят дейността си, което налага изменение на действащия Общ устройствен план на Община Русе.

ОЕСУТ 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 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. 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 63427.310.110 в местн. „Караач“ по КККР на гр. Русе по искане с вх. № УТ-27-112/07.10.2025г. от „Вайс Рент“ ЕООД и „Долис 2008“ ЕООД;
* 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 63427.310.110 да се поемат от заинтересованите лица – собственици на имота, инициирали изменението.
* 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 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/*