**ДО**

**ОБЩИНСКИ СЪВЕТ РУСЕ**

**ПРЕДЛОЖEНИЕ**

**ОТ ПЕНЧО МИЛКОВ**

**КМЕТ НА ОБЩИНА РУСЕ**

**ОТНОСНО:** Предложение за изменение на Общия устройствен план на Община Русе

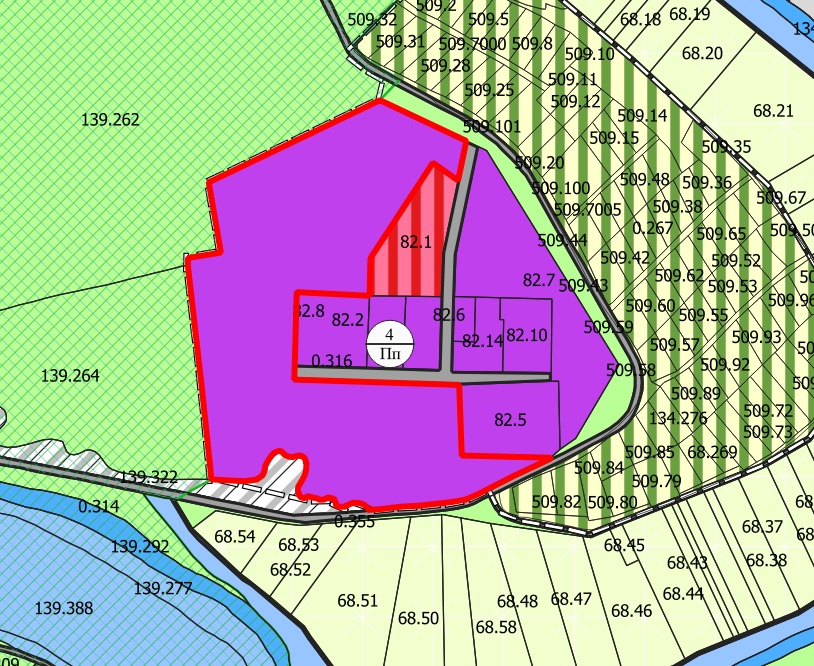
**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,**

**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-27-93/19.08.2025г. от Венцислав Маринов, чрез пълномощник Елиза Чолакова – Димитрова (пълн. рег. № 4501/18.08.2025г.), собственик на поземлен имот с идентификатор 02796.82.8 в землището на с. Басарбово, Община Русе, чиито инвестиционни намерения не съответстват на предвидената за имота устройствена зона по ОУПО Русе.

Поземлен имот с идентификатор 02796.82.8 по КККР на с. Басарбово е разположен в местн. „Кантона“, с площ 40 725 кв. м., по вид територия – „Земеделска“, с начин на трайно ползване /НТП/ - „За стопански двор“, категория на земята - 7, разположен на около 350 м югоизточно от населеното място.



Имотът е собственост на Венцислав Маринов, легитимирал се като такъв с приложен Договор за покупко-продажба на земеделска земя – частна държавна собственост по §12а от ПЗР на ЗСПЗЗ, вписан в СВ – Русе като Акт № 92, том 39, вх. рег. № 15266, от дата 26.11.2024г.

За изготвяне на предложение до Общински съвет – Русе за изменение на ОУПО Русе, към Искане № УТ-27-93/19.08.2025г. са приложени: Техническо задание по чл. 125 от ЗУТ, Скица № 15-1354250-18.08.2025г. 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 „Предимно производствена“ (Пп) в „Жилищна с преобладаващо ниско застрояване“ (Жм) за поземлен имот с идентификатор /ПИ/ 02796.82.8. Като земеделска територия с НТП – стопански двор, имотът не попада в ограниченията на чл. 63, ал. 1 от Правилата и нормативите за прилагане на ОУПО Русе.

Имотът граничи, но не попада в зоните по Натура: BG 0002025 „Ломовете“ и BG 0000608 „Ломовете“ по ЗБР. В съседство с имота по ОУПО Русе е предвидена „Вилна зона“ (Ов), в която са одобрени ПУП-ПЗ за ПИ 02796.509.101 и ПУП-ПРЗ и ПУР за ПИ 02796.509.37.

Бързо променящата се икономическа ситуация в страната и възможностите, които тя предлага, са довели до възникването на частната инвестиционна инициатива на г-н Маринов за реализиране на строителство на жилищни сгради в имота, 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 № 1 от Протокол № 25 ОЕСУТ е изразил становище, че предложено изменение на устройствената зона от „Предимно производствена“ (Пп) в „Жилищна с преобладаващо ниско застрояване“ (Жм) е подходящо, с оглед предвиждането на ОУПО Русе за включване на ПИ 02796.82.8 в новите строителни граници на с. Басарбово.

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 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 02796.82.8 в местн. „Кантона“ по КККР на с. Басарбово по искане с вх. № УТ-27-93/19.08.2025г. от Венцислав Маринов, чрез пълномощник Елиза Чолакова – Димитрова (пълн. рег. № 4501/18.08.2025г.);
* Проекта за изменение на ОУПО Русе да се разработи в две фази: Предварителен и Окончателен проект. Да се спазят относимите 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 02796.82.8, да се поемат от заинтересованото лице – собственик на имота, инициирал 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/*