ОБЩИНА ПЕЩЕРА

4550 гр.Пещера, ул. "Дойранска епопея" № 17
тел.: (0350) 6-22-03, 6- 22-08, факс: 6-41-65
URL: http://www.peshtera.bg

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ ПЕЩЕРА

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

От Йордан Стоянов Младенов – Кмет на Община Пещера

ОТНОСНО: Даване на предварително съгласие за учредяване на възмездно право на строеж, изработване на подробен устройствен план, даване на предварително съгласие за промяна предназначението на земеделски земи, определяне цената на ограниченото вещно право и възлагане изпълнението на последващите действия във връзка с реализиране на инвестиционно намерение за изграждане на фотоволтаична електроцентрала (ФЕЦ) и съпътстващата техническа инфраструктура върху общински поземлени имоти..

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,

Община Пещера е собственик на поземлените имоти, подробно описани в Приложение № 1, което е неразделна част от настоящата докладна.

В деловодството на Община Пещера е постъпило инвестиционно намерение от „Еуросолар инвест“ ООД, ЕИК 203259914, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, район „Северен“, бул. „Васил Априлов“№ 176, с което дружеството заявява интерес за изграждане на фотоволтаична електроцентрала и необходимата към нея техническа инфраструктура върху общински поземлени имоти,описани в Приложение № 1.

Предвиденото инвестиционно намерение представлява изграждане на енергиен обект по смисъла на § 1, т. 23 от Допълнителните разпоредби на Закона за енергетиката, предназначен за производство на електрическа енергия от възобновяем енергиен източник – слънчева енергия.

Реализирането на подобна инвестиция е в съответствие с националната политика за развитие на производството на електрическа енергия от възобновяеми енергийни източници, както и с целите на Европейския съюз за насърчаване използването на чиста енергия, намаляване на въглеродните емисии и гарантиране на енергийната сигурност.

Предвиденият инвестиционен проект представлява възможност за привличане на частни инвестиции на територията на община Пещера, за ефективно използване на общински недвижими имоти и за реализиране на приходи в общинския бюджет при спазване на действащото законодателство и защитата на обществения интерес.

За реализиране на инвестиционното намерение е необходимо провеждането на редица последователни административни производства, включително:

- ✓ изработване и одобряване на подробен устройствен план;
- ✓ провеждане на процедурите по Закона за устройство на територията;

- ✓ провеждане на процедура по Закона за опазване на земеделските земи за имотите със земеделско предназначение;
- ✓ извършване на всички съгласувателни процедури с компетентните държавни органи;
- ✓ изготвяне на инвестиционни проекти;
- ✓ получаване на необходимите разрешения и административни актове съгласно действащото законодателство.

Даването на предварително съгласие не поражда вещни права, не представлява окончателно учредяване на право на строеж и не създава задължение за Община Пещера впоследствие да учреди ограничено вещно право в полза на инвеститора.

С настоящото решение Общинският съвет единствено предоставя възможност на инвеститора за своя сметка да извърши всички необходими устройствени, административни, съгласувателни и проектантски дейности, които по силата на закона предхождат евентуалното учредяване на право на строеж.

След приключване на всички законово установени производства и при наличие на всички материалноправни предпоставки ще бъде внесено отделно предложение до Общинския съвет за окончателно произнасяне относно учредяването на възмездното право на строеж.

При извършената проверка е установено, че в обхвата на инвестиционното намерение попадат поземлени имоти с различен правен режим – частна общинска собственост и публична общинска собственост. Това налага за всеки отделен имот да бъде приложен съответният законов режим съобразно неговия статут. Част от поземлените имоти, включени в инвестиционното намерение, са с начин на трайно ползване „пасище“ и представляват публична общинска собственост. По отношение на тези имоти е приложим специалният режим на чл. 25 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи. Съгласно чл. 25, ал. 3 промяна на предназначението на мерите и пасищата се допуска по изключение в изрично предвидените от закона случаи, а по силата на ал. 4 върху тях могат да бъдат учредявани ограничени вещни права и сервитути.

Предварителното съгласие за промяна на предназначението и за последващо учредяване на ограниченото вещно право следва да бъде дадено с решение на Общинския съвет, прието с мнозинство две трети от общия брой на общинските съветници, при спазване на специалните закони, нормативите за поддържане на резерв от постоянно затревени площи и при условие, че не е налице недостиг на земи за нуждите на животновъдството. С решението следва да бъде определен и срокът на валидност на предварителното съгласие.

По отношение на имотите – частна общинска собственост, евентуалното учредяване на право на строеж ще бъде извършено при условията и по реда на Закона за общинската собственост.

По отношение на имотите – публична общинска собственост ще бъдат приложени всички специални изисквания и ограничения, установени в Закона за общинската собственост и специалното законодателство. Настоящото решение не дерогира действието на този специален режим и не създава право на строеж върху имоти, за които законът не допуска това без изпълнение на предвидените материалноправни предпоставки.

Община Пещера не поема каквото и да е финансово задължение по реализирането на инвестиционното намерение.

Всички разходи, свързани с:

- изработване на подробни устройствени планове;
- инвестиционно проектиране;
- промяна предназначението на земеделските земи;
- административни производства;
- оценки;
- процедури по оценка на въздействието върху околната среда и оценка за съвместимост, когато са приложими;
- присъединяване към електропреносната и електроразпределителната мрежа;
- изграждане на техническата инфраструктура;
- строителството и въвеждането в експлоатация на енергийния обект,

са изцяло за сметка на инвеститора.

Следва да се отчете, че за част от поземлените имоти, предмет на настоящото предложение, към настоящия момент липсва определена категория на земеделската земя по реда на Наредбата за категоризиране на земеделските земи при промяна на тяхното предназначение. Определянето на категорията е задължителен елемент от производството по промяна предназначението на земеделските земи и има съществено значение както за преценката относно допустимостта на процедурата съобразно изискванията на Закона за опазване на земеделските земи. Поради това категоризирането на засегнатите земеделски земи следва да бъде извършено преди предприемането на последващите действия по промяна на предназначението им.

Съществена предпоставка за реализиране на инвестиционното намерение е и възможността за присъединяване на бъдещия енергиен обект към електропреносната мрежа. Едва след извършване на необходимите проучвания и получаване на становище от компетентния мрежови оператор може да бъде установено дали е налице техническа възможност за присъединяване, както и дали ще бъде необходимо изграждането на допълнителна техническа инфраструктура.

За реализиране на Инвестиционното намерение за изграждане на фотоволтаичен парк и батерии за съхранение на електрическа енергия е необходимо да се даде съгласие, всички разходи по промяна на предназначението на земите, такси към Енергийния системен оператор и строителството на ФЕЦ, както и всички разходи по съгласувателни и други неупоменати процедури, да са изцяло за сметка на ”Еуросолар инвест” ООД и на негов риск.

След приключване на всички административни производства и при наличие на всички законови предпоставки Общинският съвет ще се произнесе с отделно решение относно одобряването на независимата пазарна оценка, определянето на цената и учредяването на възмездното право на строеж

В тази връзка предлагам на Общински съвет Пещера след разглеждане в постоянните комисии и на основание чл.21, ал.1, т.8, т.11 и ал.2 от ЗМСМА, във връзка с чл.8, ал.1, чл.37, ал.4, т.4 от ЗОС, чл.25, ал.3, т.1 и т.5, във вр. с чл.25, ал.1, ал.4, ал.5, ал.6 и ал.7 от ЗСПЗЗ , чл.62, ал.2 от Закона за енергетиката, да приеме следните решения:

1. Да даде предварително съгласие за учредяване на възмездно право на строеж в полза на „Еуросолар инвест“ ООД върху поземлените имоти, описани в Приложение № 1, за изграждане и експлоатация на фотоволтаична електроцентрала с инсталирана мощност до 40 MW и съоръжения за съхранение на електрическа енергия, като при

наличие на всички законови предпоставки правото на строеж бъде учредено по реда на чл. 62, ал. 2 от Закона за енергетиката, без търг или конкурс.

2. Да даде съгласие за изготвяне на ПУП за изграждане на обект на техническа инфраструктура – енергийни обекти за производство на електрическа енергия от фотоволтаични модули (ФВЕЦ) с обща инсталирана мощност, съгласувана от НЕК и ЕСО за общинските имоти по т.1.
3. Да даде предварително съгласие за промяна на предназначението на имотите, описани в Приложение 1 при спазване на условията и реда на Закона за опазване на земеделските земи и спазване на специални закони и на нормативите за поддържане на резерв от постоянно затревени площи, както и при условие, че не е налице недостиг на земи за нуждите на животновъдството за нуждите по изграждане на инвестиционното намерение на ”Еуросолар инвест” ООД.
4. Изработването на подробния устройствен план, извършването на всички необходими проучвания, включително определяне категорията на земеделските земи, когато такава не е определена, провеждането на процедурите по промяна на предназначението на земеделските земи, както и всички останали административни, съгласувателни и проектантски дейности да се извършат и финансират изцяло от „Еуросолар инвест“ ООД при спазване на действащото законодателство**.**
5. Срокът на валидност на даденото предварително съгласие по т.1 и т.3 да бъде за 3 (три) години.
6. Да възложите на Кмета на община Пещера да извърши всички необходими фактически и правни действия по изпълнение на настоящото решение, включително организиране на последващите административни производства и внасяне на предложение до Общинския съвет за окончателно учредяване на право на строеж след изпълнение на всички законови предпоставки.

Докладва от името на Кмета на Община Пещера- Гълъбина Карамитрева- Заместник-кмет.

С уважение,

Йордан Младенов
Кмет на Община Пещера

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

към Решение № ……./…… г. на Общински съвет – Пещера

Списък на поземлените имоти, предмет на предварителното съгласие за реализиране на инвестиционното намерение на „Еуросолар инвест“ ООД

№	Идентификатор	Категория	НТП	Собственост	Площ (кв.м.)
1	61371.515.262	8	Пасище	Общинска публична	13 309
2	61371.547.13	9	Пасище	Общинска публична	27 977
3	61371.538.7	8	Нива	Общинска частна	1 552
4	61371.538.9	8	Нива	Общинска частна	4 450
5	61371.538.20	8	Нива	Общинска частна	4 652
6	61371.520.147	8	Неизползвана нива (угар, орница)	Общинска частна	6 251
7	61371.520.151	8	Нива	Общинска частна	7 828
8	61371.520.207	9	Пасище	Общинска публична	50 470
9	61371.520.319	–	Друг вид поземлен имот без определено стопанско предназначение	Общинска публична	17 514
10	61371.520.213	8	Пасище	Общинска публична	27 556
11	61371.566.284	10	Друг вид поземлен имот без определено стопанско предназначение	Общинска частна	11 649
12	61371.566.285	10	Друг вид поземлен имот без определено стопанско предназначение	Общинска частна	11 160
13	61371.516.1	8	Нива	Общинска частна	2 293
14	61371.516.2	8	Нива	Общинска частна	1 745
15	61371.516.3	8	Нива	Общинска частна	2 295
16	61371.516.4	9	Пасище	Общинска публична	5 244
17	61371.516.5	8	Нива	Общинска частна	1 668

№	Идентификатор	Категория	НТП	Собственост	Площ (кв.м.)
18	61371.517.5	9	Нива	Общинска частна	2 488
19	61371.523.9	8	Пасище	Общинска публична	43 801
20	61371.524.110	9	Пасище	Общинска публична	12 366
21	61371.519.9	8	Пасище	Общинска публична	1 728
22	61371.518.14	8	Нива	Общинска частна	31 157
23	61371.519.7	8	Нива	Общинска частна	8 055
24	61371.519.11	8	Нива	Общинска частна	10 048
25	61371.519.17	8	Нива	Общинска частна	2 983
26	61371.565.274	–	Друг вид поземлен имот без определено стопанско предназначение	Общинска публична	29 985
27	61371.565.281	–	Скали	Общинска публична	30 186
28	61371.565.283	–	Скали	Общинска публична	10 356

Проект!

Р Е Ш Е Н И Е

№ …

взето на заседание Общински съвет град Пещера,

проведено на ……..2026г. с Протокол № ……..

ОТНОСНО: Даване на предварително съгласие за учредяване на възмездно право на строеж, изработване на подробен устройствен план, даване на предварително съгласие за промяна предназначението на земеделски земи, определяне цената на ограниченото вещно право и възлагане изпълнението на последващите действия във връзка с реализиране на инвестиционно намерение за изграждане на фотоволтаична електроцентрала (ФЕЦ) и съпътстващата техническа инфраструктура върху общински поземлени имоти..

Мотиви:

Община Пещера е собственик на поземлените имоти, подробно описани в Приложение № 1, което е неразделна част от настоящото решение.

В деловодството на Община Пещера е постъпило инвестиционно намерение от „Еуросолар инвест“ ООД, ЕИК 203259914, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, район „Северен“, бул. „Васил Априлов“ № 176, с което дружеството заявява интерес за изграждане на фотоволтаична електроцентрала и необходимата към нея техническа инфраструктура върху общински поземлени имоти,описани в Приложение № 1.

Предвиденото инвестиционно намерение представлява изграждане на енергиен обект по смисъла на § 1, т. 23 от Допълнителните разпоредби на Закона за енергетиката, предназначен за производство на електрическа енергия от възобновяем енергиен източник – слънчева енергия.

Реализирането на подобна инвестиция е в съответствие с националната политика за развитие на производството на електрическа енергия от възобновяеми енергийни източници, както и с целите на Европейския съюз за насърчаване използването на чиста енергия, намаляване на въглеродните емисии и гарантиране на енергийната сигурност.

Предвиденият инвестиционен проект представлява възможност за привличане на частни инвестиции на територията на община Пещера, за ефективно използване на общински недвижими имоти и за реализиране на приходи в общинския бюджет при спазване на действащото законодателство и защитата на обществения интерес.

За реализиране на инвестиционното намерение е необходимо провеждането на редица последователни административни производства, включително:

- ✓ изработване и одобряване на подробен устройствен план;
- ✓ провеждане на процедурите по Закона за устройство на територията;

- ✓ провеждане на процедура по Закона за опазване на земеделските земи за имотите със земеделско предназначение;
- ✓ извършване на всички съгласувателни процедури с компетентните държавни органи;
- ✓ изготвяне на инвестиционни проекти;
- ✓ получаване на необходимите разрешения и административни актове съгласно действащото законодателство.

Даването на предварително съгласие не поражда вещни права, не представлява окончателно учредяване на право на строеж и не създава задължение за Община Пещера впоследствие да учреди ограничено вещно право в полза на инвеститора.

С настоящото решение Общинският съвет единствено предоставя възможност на инвеститора за своя сметка да извърши всички необходими устройствени, административни, съгласувателни и проектантски дейности, които по силата на закона предхождат евентуалното учредяване на право на строеж.

След приключване на всички законово установени производства и при наличие на всички материалноправни предпоставки ще бъде внесено отделно предложение до Общинския съвет за окончателно произнасяне относно учредяването на възмездното право на строеж.

При извършената проверка е установено, че в обхвата на инвестиционното намерение попадат поземлени имоти с различен правен режим – частна общинска собственост и публична общинска собственост. Това налага за всеки отделен имот да бъде приложен съответният законов режим съобразно неговия статут. Част от поземлените имоти, включени в инвестиционното намерение, са с начин на трайно ползване „пасище“ и представляват публична общинска собственост. По отношение на тези имоти е приложим специалният режим на чл. 25 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи. Съгласно чл. 25, ал. 3 промяна на предназначението на мерите и пасищата се допуска по изключение в изрично предвидените от закона случаи, а по силата на ал. 4 върху тях могат да бъдат учредявани ограничени вещни права и сервитути.

Предварителното съгласие за промяна на предназначението и за последващо учредяване на ограниченото вещно право следва да бъде дадено с решение на Общинския съвет, прието с мнозинство две трети от общия брой на общинските съветници, при спазване на специалните закони, нормативите за поддържане на резерв от постоянно затревени площи и при условие, че не е налице недостиг на земи за нуждите на животновъдството. С решението следва да бъде определен и срокът на валидност на предварителното съгласие.

По отношение на имотите – частна общинска собственост, евентуалното учредяване на право на строеж ще бъде извършено при условията и по реда на Закона за общинската собственост.

По отношение на имотите – публична общинска собственост ще бъдат приложени всички специални изисквания и ограничения, установени в Закона за общинската собственост и специалното законодателство. Настоящото решение не дерогира действието на този специален режим и не създава право на строеж върху имоти, за които законът не допуска това без изпълнение на предвидените материалноправни предпоставки.

Община Пещера не поема каквото и да е финансово задължение по реализирането на инвестиционното намерение.

Всички разходи, свързани с:

- изработване на подробни устройствени планове;
- инвестиционно проектиране;
- промяна предназначението на земеделските земи;
- административни производства;
- оценки;
- процедури по оценка на въздействието върху околната среда и оценка за съвместимост, когато са приложими;
- присъединяване към електропреносната и електроразпределителната мрежа;
- изграждане на техническата инфраструктура;
- строителството и въвеждането в експлоатация на енергийния обект,

са изцяло за сметка на инвеститора.

Следва да се отчете, че за част от поземлените имоти, предмет на настоящото предложение, към настоящия момент липсва определена категория на земеделската земя по реда на Наредбата за категоризиране на земеделските земи при промяна на тяхното предназначение. Определянето на категорията е задължителен елемент от производството по промяна предназначението на земеделските земи и има съществено значение както за преценката относно допустимостта на процедурата съобразно изискванията на Закона за опазване на земеделските земи. Поради това категоризирането на засегнатите земеделски земи следва да бъде извършено преди предприемането на последващите действия по промяна на предназначението им.

Съществена предпоставка за реализиране на инвестиционното намерение е и възможността за присъединяване на бъдещия енергиен обект към електропреносната мрежа. Едва след извършване на необходимите проучвания и получаване на становище от компетентния мрежови оператор може да бъде установено дали е налице техническа възможност за присъединяване, както и дали ще бъде необходимо изграждането на допълнителна техническа инфраструктура.

За реализиране на Инвестиционното намерение за изграждане на фотоволтаичен парк и батерии за съхранение на електрическа енергия е необходимо да се даде съгласие, всички разходи по промяна на предназначението на земите, такси към Енергийния системен оператор и строителството на ФЕЦ, както и всички разходи по съгласувателни и други неупоменати процедури, да са изцяло за сметка на ”Еуросолар инвест” ООД и на негов риск.

След приключване на всички административни производства и при наличие на всички законови предпоставки Общинският съвет ще се произнесе с отделно решение относно одобряването на независимата пазарна оценка, определянето на цената и учредяването на възмездното право на строеж

Общинският съвет – град Пещера след като разгледа предложението на Йордан Стоянов Младенов- Кмет на Община Пещера, становищата на постоянните комисии на Общински съвет Пещера и на основание чл.21, ал.1, т.8, т.11 и ал.2 от ЗМСМА, във връзка с чл.8, ал.1, чл.37, ал.4, т.4 от ЗОС, чл.25, ал.3, т.1 и т.5, във вр. с чл.25, ал.1, ал.4, ал.5, ал.6 и ал.7 от ЗСПЗЗ , чл.62, ал.2 от Закона за енергетиката и след станалите разисквания:

Р Е Ш И :

1. Дава предварително съгласие за учредяване на възмездно право на строеж в полза на „Еуросолар инвест“ ООД върху поземлените имоти, описани в Приложение № 1,неразделна част от настоящето решение, за изграждане и експлоатация на фотоволтаична електроцентрала с инсталирана мощност до 40 MW и съоръжения за съхранение на електрическа енергия, като при наличие на всички законови предпоставки правото на строеж бъде учредено по реда на чл. 62, ал. 2 от Закона за енергетиката, без търг или конкурс.
2. Дава съгласие за изготвяне на ПУП за изграждане на обект на техническа инфраструктура – енергийни обекти за производство на електрическа енергия от фотоволтаични модули (ФВЕЦ) с обща инсталирана мощност, съгласувана от НЕК и ЕСО за общинските имоти по т.1.
3. Дава предварително съгласие за промяна на предназначението на имотите, описани в Приложение 1, неразделна част от настоящето решение, при спазване на условията и реда на Закона за опазване на земеделските земи и спазване на специални закони и на нормативите за поддържане на резерв от постоянно затревени площи, както и при условие, че не е налице недостиг на земи за нуждите на животновъдството за нуждите по изграждане на инвестиционното намерение на ”Еуросолар инвест” ООД.
4. Изработването на подробния устройствен план, извършването на всички необходими проучвания, включително определяне категорията на земеделските земи, когато такава не е определена, провеждането на процедурите по промяна на предназначението на земеделските земи, както и всички останали административни, съгласувателни и проектантски дейности да се извършат и финансират изцяло от „Еуросолар инвест“ ООД при спазване на действащото законодателство**.**
5. Срокът на валидност на даденото предварително съгласие по т.1 и т.3 да бъде за 3 (три) години.
6. Възлага на Кмета на община Пещера да извърши всички необходими фактически и правни действия по изпълнение на настоящото решение, включително организиране на последващите административни производства и внасяне на предложение до Общинския съвет за окончателно учредяване на право на строеж след изпълнение на всички законови предпоставки.

Настоящото решение може да бъде оспорено пред Административен съд-Пазарджик чрез Общински съвет –Пещера в 14-дневен срок от съобщаването му

Председател на ОбС Пещера:

/инж.Петър Йорданов/