

До
Общински съвет – Чирпан

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА РЕШЕНИЕ

от Ивайло Иванов Крачолов – кмет на Община Чирпан

Относно: Предоставяне на предварително съгласие за промяна предназначението, за изработване на подробен устройствен план, за определяне на площадка и трасета и за учредяване на право на строеж по отношение на поземлени имоти от общинския поземлен фонд

Уважаеми г-н Председател, уважаеми г-жи и г-да Общински съветници,

В Община Чирпан постъпи инвестиционно намерение от „Чирпан Солар Планта“ ЕООД, ЕИК 205958959 /предишно наименование „Елемент Пауър България“ ЕООД/, за изграждане на фотоволтаични електроцентрали (ФтЕЦ) с индикативна инсталирана мощност до 210 MW, на индустриална система за съхранение на електроенергия, както и на прилежаща техническа инфраструктура за присъединяване на ФтЕЦ към електропреносната мрежа високо напрежение и към отделни консуматори в района на община Чирпан – индустриални и общински, виртуално или посредством директна връзка.

Към настоящия момент инвестиционното намерение обхваща следните поземлени имоти (*„Имотите“*), част от общинския поземлен фонд, в землището на с. Зетъво, с. Златна ливада и с. Целина, община Чирпан:

- Поземлен имот **30819.47.592**, област Стара Загора, община Чирпан, с. Зетъво, м. БЕЙОЛУ, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 7, НТП Пасище, площ 287832 кв. м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-561/27.02.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК;
- Поземлен имот **30819.47.593**, област Стара Загора, община Чирпан, с. Зетъво, м. БЕЙОЛУ, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 7, НТП Пасище, площ 325140 кв. м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-561/27.02.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК;
- Поземлен имот **30819.47.594**, област Стара Загора, община Чирпан, с. Зетъво, м. БЕЙОЛУ, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 7, НТП Пасище, площ 126920 кв. м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-561/27.02.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК;
- Поземлен имот **78330.63.15**, област Стара Загора, община Чирпан, с. Целина, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, площ 83713 кв. м, стар номер 000125, 000203, 000204, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-503/20.02.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК;
- Поземлен имот **78330.71.28**, област Стара Загора, община Чирпан, с. Целина, м. ДРЕБУШАКА, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 7, НТП Пасище, площ 299420 кв. м, стар номер 000179, 000181, 000220, 000221, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-503/20.02.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК;
- Поземлен имот **78330.67.40**, област Стара Загора, община Чирпан, с. Целина, м. ЛОЗЯТА, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 7,

НТП Пасище, площ 139521 кв. м, стар номер 000134, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-503/20.02.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК;

- Поземлен имот **31070.1.231**, област Стара Загора, община Чирпан, с. Златна ливада, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, площ 219439 кв. м, стар номер 000216, 000176, 000024, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-599/28.02.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК
- Поземлен имот **31070.19.304**, област Стара Загора, община Чирпан, с. Златна ливада, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 7, НТП Пасище, площ 68230 кв. м, стар номер 000299, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-599/28.02.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК
- Поземлен имот **31070.24.309**, област Стара Загора, община Чирпан, с. Златна ливада, м. ДО СЕЛОТО, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 7, НТП Пасище, площ 149453 кв. м, стар номер 000302, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-599/28.02.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК
- Поземлен имот **31070.60.187**, област Стара Загора, община Чирпан, с. Златна ливада, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, площ 384655 кв. м, стар номер 000300, 000128, 000096, 000180, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-599/28.02.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК
- Поземлен имот **78330.63.13**, област Стара Загора, община Чирпан, с. Целина, м. КАЙРЯКА, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, площ 19365 кв. м, стар номер 000194, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-503/20.02.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК.

Във връзка с инвестиционната инициатива от дружеството е изявено желание, в съответствие с чл. 37, ал. 4, т. 4 от Закона за общинската собственост (ЗОС), във връзка с чл. 62 от Закона за енергетиката (ЗЕ), да се учреди без търг или конкурс в полза на „Чирпан Солар Планта“ ЕООД възмездно право на строеж върху Имотите. Цената на правото на строеж ще бъде определена на пазарен принцип от независими оценители по Закона за независимите оценители.

С цел реализиране на инвестиционното намерение на „Чирпан Солар Планта“ ЕООД, е необходимо Общински съвет – Чирпан да приеме решение, с което да даде предварително съгласие за промяна предназначението на земята, предварително съгласие за определяне на площадка и/или трасе, предварително съгласие за изработване на подробен устройствен план и за учредяване на възмездно право на строеж без провеждане на търг или конкурс, както и да приеме решение, с което одобри подписването на предварителен договор, с който да се уредят отношенията между „Чирпан Солар Планта“ ЕООД и Община Чирпан, с цел гарантиране на сигурността на инвестиционното намерение.

Според чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), в компетентност на Общинския съвет е да приема решения за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

Разпоредбата на чл. 25, ал. 1 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ) обявява собствеността на общините върху пасищата, каквито са Имотите, за публична общинска собственост. Последната може да се обявява за частна при промяна на предназначението на пасищата в случаите по чл. 25, ал. 3 ЗСПЗЗ. Съгласно чл. 25, ал. 3, т. 1 ЗСПЗЗ промяна на предназначението на пасищата се допуска по изключение за изграждане на обекти на техническата инфраструктура по смисъла на Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Чл. 25, ал. 6 ЗСПЗЗ регламентира, че при промяната на предназначението на пасищата се спазват условията и реда на Закона за опазване на земеделските земи

(ЗОЗЗ). По смисъла на § 6а, т. 3 от Преходните и заключителни разпоредби на ЗОЗЗ: *„Промяна на предназначението на земеделски земи с начин на трайно ползване – пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд, се разрешава, когато е предвидено за изграждане на обекти на техническата инфраструктура по смисъла на Закона за устройство на територията.“*

Налице са условията на чл. 25, ал. 3, т. 1 ЗСПЗЗ, във връзка с § 6а, т. 3 от Преходните и заключителни разпоредби на ЗОЗЗ за допускане промяната на предназначението на Имотите, тъй като обектите, които ще изгражда „Чирпан Солар Плант“ ЕООД покриват дефиницията за техническа инфраструктура по смисъла на § 5, т. 31 от Допълнителните разпоредби на ЗУТ.

Налице са и условията на чл. 25, ал. 5 ЗСПЗЗ за приемане на решение за изразяване на предварително съгласие за промяна на предназначението при спазване на специалните закони и на нормативите за поддържане на резерв от постоянно затревени площи, както и не е налице недостиг на земи за нуждите на животновъдството. Имотите не попадат в слой „Постоянно затревени площи“, съответно нормативът от постоянно затревени площи е налице, като физическите блокове постоянно затревени площи, които попадат в него са актуализирани от Министерство на земеделието и храните. Не е налице недостиг на земи за нуждите на животновъдството в Община Чирпан.

За стопанската 2021/2022 г. има достатъчна площ пасища и ливади за животновъдите. След извършеното през 2021 г. разпределение на пасища, мери и ливади, за имотите, предмет на инвестиционното намерение, не са подадени заявления за ползване.

На основание чл. 29, ал. 1 ЗОЗЗ за промяна на предназначението на имота следва да се приеме решение за изразяване на предварително съгласие на общинския съвет за изработване на подробен устройствен план. С решението Общински съвет – Чирпан определя и срока на валидност на предварителното съгласие.

Определянето на площадка и/или трасе за нуждите на юридическо лице върху земи от общинския поземлен фонд се извършва след предварително решение за изразяване на писмено съгласие на общинския съвет. Затова, на основание чл. 30, ал. 3 от Правилника за прилагане на ЗОЗЗ, Общински съвет – Чирпан следва да приеме решение, с което да даде съгласие за определяне на площадки и трасета, като утвърждаването да е на името и за сметка на инвеститора, като част от двуетапната процедура по промяна на предназначението на земеделски земи.

Съгласно чл. 25, ал. 7 от ЗСПЗЗ *„Промяна на предназначението на мери и пасища за нуждите на физически и юридически лица се допуска, след като в полза на лицето бъдат учредени ограничени вещни права по ал. 4“*. Следователно, върху Имотите следва да бъде учредено право на строеж в полза на „Чирпан Солар Плант“ ЕООД по реда на чл. 37, ал. 4, т. 4 ЗОС, във връзка с чл. 62 ЗЕ преди пристъпване към процедурата по промяна на предназначението на земята.

С цел реализацията на инвестиционното намерение предстои инвеститорът „Чирпан Солар Плант“ ЕООД да предприеме действия пред компетентните органи, съгласно приложимата нормативна уредба, за провеждане на регламентирани процедури по устройствено планиране, промяна на предназначението на земеделските земи, присъединяване на енергийните обекти към електропреносната мрежа на страната, инвестиционно проектиране и други предвидени в закон или подзаконен нормативен акт необходими действия и процедури. Това от своя страна е свързано със значителни разходи, които ще са за сметка на инвеститора.

За постигане на максимална сигурност както за „Чирпан Солар Плант“ ЕООД, така и за община Чирпан, считам за целесъобразно, както и законосъобразно,

Общинският съвет да приеме решение за сключване на предварителен договор за учредяване на право на строеж в полза на „Чирпан Солар Плант“ ЕООД, с който да се зададе рамка за реализация на инвестиционното намерение и с който инвеститорът да поеме задължение за финансиране на дейностите по проектното развитие.

Във връзка с горното, представям на вниманието на Общинския съвет проект на предварителен договор за учредяване на право на строеж, целящ обезпечаването на интересите на община Чирпан и „Чирпан Солар Плант“ ЕООД.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 8, т. 11 и ал. 2 и чл. 22 ЗМСМА, чл. 25, ал. 1, ал. 3, т. 1, ал. 5 ЗСПЗЗ, във връзка с § 6а, т. 3 от Преходните и заключителни разпоредби на ЗОЗЗ, чл. 25, ал. 6 ЗСПЗЗ, във връзка с чл. 29, ал. 1 ЗОЗЗ и чл. 30, ал. 3 ППЗОЗЗ, чл. 37, ал. 4, т. 4 ЗОС, във връзка с чл. 62, ал. 2 ЗЕ, предлагам Общинският съвет да приеме следното

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8, т. 11 и ал. 2 и чл. 22 от Закона за местно самоуправление и местната администрация, чл. 25, ал. 1, ал. 3, т. 1, ал. 5 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, във връзка с § 6а, т. 3 от Преходните и заключителни разпоредби на Закона за опазване на земеделските земи, чл. 25, ал. 6 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, във връзка с чл. 29, ал. 1 от Закона за опазване на земеделските земи и чл. 30, ал. 3 от Правилника за прилагане на Закона за опазване на земеделските земи, чл. 19 от Закона за задълженията и договорите и чл. 37, ал. 4, т. 4 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл. 62, ал. 2 от Закона за енергетиката, Общински съвет – Чирпан реши:

1. Дава предварително съгласие за учредяване на възмездно право на строеж, на основание чл. 37, ал. 4, т. 4 ЗОС, във връзка с чл. 62, ал. 2 ЗЕ – без търг или конкурс в полза на „Чирпан Солар Плант“ ЕООД, ЕИК 205958959, за изграждане на фотоволтаични електроцентрали (ФТЕЦ), на електрическа подстанция, на индустриална система за съхранение на електроенергия, както и на прилежаща техническа инфраструктура за присъединяване на ФТЕЦ към електропреносната мрежа високо напрежение върху:

- Поземлен имот **30819.47.592**, област Стара Загора, община Чирпан, с. Зетъво, м. БЕЙОЛУ, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 7, НТП Пасище, площ 287832 кв. м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-561/27.02.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК
- Поземлен имот **30819.47.593**, област Стара Загора, община Чирпан, с. Зетъво, м. БЕЙОЛУ, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 7, НТП Пасище, площ 325140 кв. м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-561/27.02.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК
- Поземлен имот **30819.47.594**, област Стара Загора, община Чирпан, с. Зетъво, м. БЕЙОЛУ, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 7, НТП Пасище, площ 126920 кв. м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-561/27.02.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК
- Поземлен имот **78330.63.15**, област Стара Загора, община Чирпан, с. Целина, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, площ 83713 кв. м, стар номер 000125, 000203, 000204, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-503/20.02.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК
- Поземлен имот **78330.71.28**, област Стара Загора, община Чирпан, с. Целина, м. ДРЕБУШАКА, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория

7, НТП Пасище, площ 299420 кв. м, стар номер 000179, 000181, 000220, 000221, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-503/20.02.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

- Поземлен имот **78330.67.40**, област Стара Загора, община Чирпан, с. Целина, м. ЛОЗЯТА, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 7, НТП Пасище, площ 139521 кв. м, стар номер 000134, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-503/20.02.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

- Поземлен имот **31070.1.231**, област Стара Загора, община Чирпан, с. Златна ливада, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, площ 219439 кв. м, стар номер 000216, 000176, 000024, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-599/28.02.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

- Поземлен имот **31070.19.304**, област Стара Загора, община Чирпан, с. Златна ливада, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 7, НТП Пасище, площ 68230 кв. м, стар номер 000299, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-599/28.02.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

- Поземлен имот **31070.24.309**, област Стара Загора, община Чирпан, с. Златна ливада, м. ДО СЕЛОТО, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 7, НТП Пасище, площ 149453 кв. м, стар номер 000302, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-599/28.02.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

- Поземлен имот **31070.60.187**, област Стара Загора, община Чирпан, с. Златна ливада, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, площ 384655 кв. м, стар номер 000300, 000128, 000096, 000180, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-599/28.02.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

- Поземлен имот **78330.63.13**, област Стара Загора, община Чирпан, с. Целина, м. КАЙРЯКА, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, площ 19365 кв. м, стар номер 000194, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-503/20.02.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

1.1. Учредяването на право на строеж в полза на „Чирпан Солар Плант“ ЕООД, ЕИК 205958959, да се извърши след утвърждаване на площадки и/или трасета и при влязъл в сила подробен устройствен план за земите, на основание чл. 29, ал. 3 ЗОЗЗ и преди окончателната промяна на предназначението, на основание чл. 25, ал. 7 ЗСПЗЗ.

2. Дава предварително съгласие да се промени предназначението на поземлените имоти, описани в т. 1, на основание чл. 25 ЗСПЗЗ, във връзка с §6а от ПЗР на ЗОЗЗ, за изграждане на обекти на техническата инфраструктура – фотоволтаични електроцентрали и подстанция с цел производство на електроенергия от възобновяеми енергийни източници и прилежаща им инфраструктура.

2.1. Промяната на предназначението на Имотите да се извърши при спазване на условията и по реда на ЗОЗЗ, ППЗОЗЗ, ЗСПЗЗ, ЗУТ и приложимите закони и подзаконовни нормативни актове.

2.2. Определя срок на валидност на предварителното съгласие – 24 месеца от влизане в сила на решението.

3. Дава предварително съгласие, на основание чл. 25, ал. 6 ЗСПЗЗ, във връзка с чл. 29, ал. 1 ЗОЗЗ, за изработване на подробен устройствен план, предвиждащ изграждането на обекти на техническата инфраструктура – фотоволтаични електроцентрали и подстанция в поземлените имоти, описани в т. 1., както и на подробни устройствени планове, предвиждащи изграждането на прилежащата към основните обекти техническа инфраструктура, включително парцеларни планове за

осигуряване на транспортен достъп, за подземни и/или въздушни електропроводи, както и комуникационно-транспортни планове и схеми и други необходими планове и схеми във връзка с реализирането на инвестиционното намерение. Дава съгласие на основание чл. 124а, ал. 1 ЗУТ във връзка с чл. 124а, ал. 5 ЗУТ възлагане на проектите за подробни устройствени планове да се извърши от „Чирпан Солар Плант“ ЕООД.

3.1. Определя срок на валидност на предварителното съгласие – 24 месеца от влизане в сила на решението

4. Дава съгласие, на основание чл. 30, ал. 3 ППЗОЗЗ, за определяне на площадки и/или трасета за проектиране и промяна на предназначение на поземлените имоти, описани в т. 1, за изграждане на фотоволтаични електроцентрали и подстанция, както и за определяне на трасета за проектиране и промяна на предназначение на поземлени имоти – общинска собственост, за осигуряване на транспортен достъп до имотите, описани в т. 1.

4.1. Площадките и/или трасетата за проектиране да се утвърдят на „Чирпан Солар Плант“ ЕООД, ЕИК 205958959.

5. Дава съгласие Кмета на Община Чирпан да упълномощи инвеститора във връзка с приложимите процедури по ЗОЗЗ, ППЗОЗЗ, ЗСПЗЗ, ЗУТ и приложимите закони и подзаконови нормативни актове.

6. Дава съгласие за сключване на предварителен договор за учредяване на право на строеж между община Чирпан и „Чирпан Солар Плант“ ЕООД, ЕИК 205958959, върху имотите, описани в т. 1 от настоящото решение.

6.1. Одобрява проекта на предварителен договор за учредяване на право на строеж между община Чирпан и „Чирпан Солар Плант“ ЕООД, ЕИК 205958959, представляващ неразделна част от настоящото решение.

6.2. Упълномощава Кмета на община Чирпан да сключи предварителния договор по т. 6 съгласно приложения и одобрен проект на предварителен договор.

Ивайло Крачолов
Кмет на Община Чирпан

Съгласувал:
Лиляна Атанасова – Главен юрисконсулт