



РАДОМИР

ОБЩИНА РАДОМИР

КМЕТ

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. РАДОМИРОБЩИНСКИ СЪВЕТ
РАДОМИР пош. код: 2400

Регистрационен индекс и дата

Вх. № С - 172 / 17.06.

Срок за изпълнение: 2024г.

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от

Кирил Стоев - Кмет на Община Радомир

Относно: Предоставяне на предварително съгласие за промяна предназначението, за изработване на подробен устройствен план, за определяне на площадки и трасета, за извършване на изменения на кадастралната карта и кадастралните регистри и за учредяване на право на строеж, по отношение на поземлени имоти от общинския поземлен фонд.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

В деловодството на Община Радомир е постъпило инвестиционно намерение с вх. № АБ-48-00-39/2/ от 12.04.2024 от „Джи Ем Ес Ди Солар“ ООД, гр. Перник, за изграждане на фотоволтаични електроцентрали (ФТЕЦ), 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 Радомир – индустриални и общински, виртуално или посредством директна връзка.

Инвестиционното намерение обхваща следваните поземлени имоти („Имотите“), част от общинския поземлен фонд, в землищата на с. Долна Диканя и с. Владимир, община Радомир:

- **Поземлен имот 22085.55.2**, област Перник, община Радомир, с. Долна Диканя, м. ГОРНИ ВЛАД., вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Ливада, площ 34110 кв. м, стар номер 055002.
- **Поземлен имот 22085.55.3**, област Перник, община Радомир, с. Долна Диканя, м. ГОРНИ ВЛАД., вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, площ 43742 кв. м, стар номер 055003.
- **Поземлен имот 11404.46.80**, област Перник, община Радомир, с. Владимир, м. СКАЛАТА, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, площ 8921 кв. м, стар номер 046080.

Във връзка с инвестиционната инициатива от дружеството е изявено желание, в съответствие с чл. 37, ал. 4, т. 4 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл. 62 от Закона за енергетиката, да се учреди без търг или конкурс в полза на „Джи Ем Ес Ди Солар“ ООД, гр. Перник 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 „Джи Ем Ес Ди Солар“ ООД, е необходимо Общински съвет – Радомир, 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, за извършване на изменения на кадастралната карта и кадастралните регистри и за учредяване на възмездно право на строеж без провеждане на търг или конкурс, а при необходимост да приеме решение, с което да уреди отношенията между „Джи Ем Ес Ди Солар“ ООД и Община Радомир по въпроси извън изрично посочените.

Според чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, в компетентност на общинския съвет е да приема решения за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, както и за създаване и одобряване на устройствени планове и техни изменения за територията на общината или за части от нея при условията и по реда на Закона за устройство на територията.

Чл. 25, ал. 1 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи 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 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. 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 по изключение промяна предназначението на Имотите, тъй като обектите влизат в дефиницията за техническа инфраструктура по смисъла на § 5, т. 31 от ДР на ЗУТ.

При извършена проверка в Регистъра на отдадените земеделски земи по чл. 37и от ЗСПЗЗ и Кадастрално – административната информационна система /КАИС/ от служители от отдел „ЕГ и К“ към община Радомир е установено, че за имот с идентификатор 22085.55.2, находящ се в землището на с. Долна Диканя има сключен Договор № 540 от 24.07.2019 година с Ивайло Димитров Ботев от с. Долна Диканя, община Радомир.

С оглед горното и на основание чл. 24б от Закона за опазване на земеделските земи (**Чл. 24б.** (Нов - ДВ, бр. 16 от 2024 г.; в сила от 23.02.2024 г.) (1) (Доп. - ДВ, бр. 33 от 2024 г., в сила от 12.04.2024 г.) При необходимост от изграждане на обекти за производство на енергия от възобновяеми източници за

постигане на националната цел по чл. 12, ал. 1 от Закона за енергията от възобновяеми източници и във връзка с прилагане на насърчението по чл. 17, ал. 1, т. 8 от същия закон, земеделските земи се считат с променено предназначение след влизането в сила на подробен устройствен план, предвиждащ изграждане на обект за производство на енергия от възобновяеми източници и издаване на удостоверение по ал. 6. За земеделските земи от общинския поземлен фонд с начин на трайно ползване пасища, мери и ливади изречение първо се прилага, когато за тях през последните три години са проведени процедури при условията и по реда на чл. 37и от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи и не са сключени договори за наем.) за имот с идентификатор 22085.55.2, процедурата по изразяване на предварително съгласие за промяна предназначението, за изработване на подробен устройствен план, за определяне на площадки и трасета, за извършване на изменения на кадастралната карта и кадастралните регистри и за учредяване на право на строеж и последващи процедури е незаконосъобразно да бъде осъществена.

По отношение на останалите имоти и на основание чл. 29, ал. 1 ЗОЗЗ за промяна на предназначението на имота е необходимо да се приеме решение за изразяване на предварително съгласие на общинския съвет за изработване на подробен устройствен план. С решението Общински съвет – Радомир 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 – Радомир следва да приеме решение, с което да даде съгласие за определяне на площадка 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.

Чл. 25, ал. 7 от ЗСПЗЗ гласи, че: „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 „Джи Ем Ес Ди Солар“ ООД 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.

При необходимост от разделяне, съответно обединяване на Имотите ще се извършва от правоспособно лице по кадастър съгласно изискванията на Закона за кадастър и имотния регистър и актовете по прилагането му, като всички разходи, свързани с планираните изменения на кадастралната карта и кадастралните регистри, ще се покрият от инвеститора.

С цел реализацията на инвестиционното намерение предстои инвеститорът „Джи Ем Ес Ди Солар“ ООД 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 законов или подзаконов 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 „Джи Ем Ес Ди Солар“ ООД, така и за община Радомир, 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 „Джи Ем Ес Ди Солар“ ООД, 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.

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. 53а ЗКИР, чл. 19 ЗЗД, чл. 37, ал. 4, т. 4 ЗОС, във връзка с чл. 62, ал. 2 ЗЕ, предлагам Общинският съвет да приеме следното

РЕШЕНИЕ

/проект/

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, чл. 30, ал. 3 от Правилника за прилагане на Закона за опазване на земеделските земи, чл. 53а от Закона за кадастъра и имотния регистър, 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 – Радомир

РЕШИ

1. Дава предварително съгласие за учредяване на възмездно право на строеж, на основание чл. 37, ал. 4, т. 4 от ЗОС, във връзка с чл. 62, ал. 2 от ЗЕ – без търг или конкурс в полза на „Джи Ем Ес Ди Солар“ ООД 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 22085.55.3**, област Перник, община Радомир, с. Долна Диканя, м. ГОРНИ ВЛАД., вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, площ 43742 кв. м, стар номер 055003,
- **Поземлен имот 11404.46.80**, област Перник, община Радомир, с. Владимир. м. СКАЛАТА, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, площ 8921 кв. м, стар номер 046080,

1.1. Учредяването на право на строеж в полза на „Джи Ем Ес Ди Солар“ ООД 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 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 подзаконови нормативни актове.

2.2. Определя срок на валидност на предварителното съгласие – 24 месеца.

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 изработването на проектите за подробни устройствени планове да се извърши от „Джи Ем Ес Ди Солар“ ООД. Допускането на изработването на подробния устройствен план да се извърши с отделно решение на общинския съвет и след представяне на задание и опорен план за изработване на подробен устройствен план.

3.1. Определя срок на валидност на предварителното съгласие – 24 месеца.

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. Площадките и/или трасетата за проектиране да се утвърдят на „Джи Ем Ес Ди Солар“ ООД.

5. Дава съгласие за извършване на изменения на кадастралната карта и кадастралните регистри, в това число разделяне и обединяване, по отношение на Имотите по т. 1, а именно:

- **Поземлен имот 22085.55.3**, област Перник, община Радомир, с. Долна Диканя, м. ГОРНИ ВЛАД., вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, площ 43742 кв. м, стар номер 055003,
- **Поземлен имот 11404.46.80**, област Перник, община Радомир, с. Владимир, м. СКАЛАТА, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, площ 8921 кв. м, стар номер 046080,

5.1. Всички разходи във връзка с проектиране и отразяване на измененията на кадастралната карта и кадастралните регистри по отношение на имотите са изцяло за сметка на „Джи Ем Ес Ди Солар“ ООД.

6. Дава съгласие Кмета на община Радомир при необходимост да упълномощи инвеститора във връзка с приложимите процедури по ЗОЗЗ, ППЗОЗЗ, ЗСПЗЗ, ЗУТ и приложимите закони и подзаконови нормативни актове, както и за получаване на удостоверения от компетентните администрации във връзка с имотите по точка 1.

7. Дава съгласие за сключване на предварителен договор за учредяване на право на строеж между община Радомир и „Джи Ем Ес Ди Солар“ ООД върху имотите, описани в т. 1, а именно:

- **Поземлен имот 22085.55.3**, област Перник, община Радомир, с. Долна Диканя, м. ГОРНИ ВЛАД., вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, площ 43742 кв. м, стар номер 055003,
- **Поземлен имот 11404.46.80**, област Перник, община Радомир, с. Владимир. м. СКАЛАТА, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, площ 8921 кв. м, стар номер 046080,

7.1. Възлага на Кмета на община Радомир да сключи предварителния договор по т. 7.

На основание чл. 22 ЗМСМА, настоящото решение да бъде изпратено на Кмета на община Радомир и на Областния управител на област Перник в 7-дневен срок от приемането му. Решението подлежи на оспорване по реда Административнопроцесуалния кодекс пред Административен съд – Перник.

Приложение: Копие на инвестиционно намерение с вх. № АБ-48-00-39/2/ от 12.04.2024 от „Джи Ем Ес Ди Солар“ ООД, гр. Перник.

ВНАСЯ:
КИРИЛ СТОЕВ
КМЕТ НА ОБЩИНА РАДОМИР

Съгласувал:
Г. Здравкова – Кмет на община Радомир

Съгласувал:
Ива Крумов

Изготвил:
/Д. НИКОЛОВА/