
Докладна записка от кмета на община Хасково относно: Учредяване на срочно и възмездно право на строеж върху поземелени имоти от Общинския поземлен фонд.

Четвъртък, 6 Юли 2023

ДО

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ХАСКОВО

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от Станислав Дечев - Кмет на Община Хасково

Относно: Учредяване на срочно и възмездно право на строеж върху поземелени имоти от общинския поземлен фонд

Уважаеми госпожи и господа общински съветници,

В деловодството на Община Хасково е постъпило инвестиционно намерение от „Енери БГ 1“ ЕООД, ЕИК 206027999 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 Хасково.

1. С Решение № 707 от 02.09.2022 г. на Общински съвет Хасково е предоставено предварително съгласие за учредяване на възмездно право на строеж, на основание чл. 37, ал. 4, т. 4 от Закона за общинската собственост (ЗОС), във връзка с чл. 62, ал. 2 от Закона за енергетиката (ЗЕ) в полза на „Енери БГ 1“ ЕООД, ЕИК 206027999, върху поземелени имоти („Имотите“), част от общинския поземлен фонд, в землището на с. Книжовник и с. Долно Войводино, община Хасково:

- Поземлен имот 37383.113.220, област Хасково, община Хасково, с. Книжовник, п.к. 6390, м. СЕЛСКИ ЯМАЧ, вид собст. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 7, НТП Пасище, площ 240 486 кв.м., стар номер 000138;
- Поземлен имот 37383.113.213, област Хасково, община Хасково, с. Книжовник, п.к. 6390, м. СЕЛСКИ ЯМАЧ, вид собст. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 7, НТП Пасище, площ 642 138 кв.м., стар номер 000119;
- Поземлен имот 37383.113.216, област Хасково, община Хасково, с. Книжовник, п.к. 6390, м. СЕЛСКИ ЯМАЧ, вид собст. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 7, НТП Пасище, площ 91 932 кв.м., стар номер 000138;
- Поземлен имот 37383.503.132, област Хасково, община Хасково, с. Книжовник, п.к. 6390, м. СЕЛСКИ ЯМАЧ, вид собст. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 7, НТП Пасище, площ 83 972 кв.м.;
- Поземлен имот 37383.113.198, област Хасково, община Хасково, с. Книжовник, п.к. 6390, м. СЕЛСКИ ЯМАЧ, вид собст. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 7, НТП Пасище, площ 651 156 кв.м., стар номер 000126;

● Поземлен имот 37383.500.302, област Хасково, община Хасково, с. Книжовник, м. СЮВЕНЛИКА, вид собст. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 8, НТП Пасище, площ 663 463 кв.м., стар номер 000104, включително върху имотите, които ще бъдат образувани след одобряване на подробен устройствен план – план за регулация и застрояване на ПИ 37383.500.302;

● Поземлен имот 22589.58.203, област Хасково, община Хасково, с. Долно Войводино, м. СЮВЕНЛИКА, вид собст. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, площ 417 487 кв.м., стар номер 000018, 000191, 22589.58.18, 22589.58.191.

В т. 1.1. от Решение № 707 от 02.09.2022 г. е предвидено, че учредяването на право на строеж в полза на „Енери БГ 1“ ЕООД следва да се извърши при влязъл в сила подробен устройствен план за земите, на основание чл. 29, ал. 3 от Закона за опазване на земеделските земи (ЗОЗЗ) и преди окончателната промяна на предназначението на земеделската земя, на основание чл. 25, ал. 7 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ).

2. Във връзка с инвестиционната инициатива от Дружеството е изявено желание за имоти с поземлени идентификатори 37383.113.232 (образуван от разделянето на 37383.113.198), 37383.113.216, 37383.113.236 и 37383.113.238 (последните два образувани от разделянето на 37383.113.213), за които има одобрени и влезли в сила подробни устройствени планове, в съответствие с чл. 37, ал. 4, т. 4 от ЗОС, във връзка с чл. 62 от ЗЕ, да се учреди без търг или конкурс в полза на „Енери БГ 1“ ЕООД срочно и възмездно право на строеж върху Имотите, като цената на правото на строеж бъде определена на пазарен принцип от независими оценители по Закона за независимите оценители.

В т. 1.1. от Решение № 707 от 02.09.2022 г. е предвидено, че учредяването на право на строеж в полза на „Енери БГ 1“ ЕООД следва да се извърши при влязъл в сила подробен устройствен план за земите, на основание чл. 29, ал. 3 от Закона за опазване на земеделските земи (ЗОЗЗ) и преди окончателната промяна на предназначението на земеделската земя, на основание чл. 25, ал. 7 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ).

С Решение № 546 от 11.02.2022 г. и Решение № 821/27.01.2023 г. на Общински съвет – Хасково са одобрени задания и е разрешено изработването на подробни устройствени планове за тези четири имота, предвиждащи изграждане на фотоволтаични централи. Във връзка с Решение № 546/11.02.2022 г. и Решение № 821/27.01.2023 г. Дружеството е възложило изработването на подробните устройствени планове, необходими за осъществяването на инвестиционното намерение. Проектите са съгласувани по реда на Закона за устройство на територията (ЗУТ) и специалните закони, предвиждащи съгласуване на устройствени планове (Закона за опазване на околната среда, Закона за културното наследство).

Подробните устройствени планове за поземлени имоти 37383.113.232, 37383.113.216 и 37383.113.236 и 37383.113.238 са одобрени със заповеди на Кмета на Община Хасково, както следва:

Заповед № УТ-263/18.05.2023 г. на Кмета на Община Хасково за поземлен имот с идентификатор 37383.113.232 по КККР на с. Книжовник, обл. Хасково, общ. Хасково, влязла в сила на 02.06.2023 г.;

Заповед № УТ-265/18.05.2023 г. на Кмета на Община Хасково за поземлен имот с идентификатор 37383.113.236 и поземлен имот с идентификатор 37383.113.238 по КККР на с. Книжовник, обл. Хасково, общ. Хасково, влязла в сила на 02.06.2023 г.;

Заповед № УТ-328/19.06.2023 г. на Кмета на Община Хасково за поземлен имот с идентификатор 37383.113.216 по КККР на с. Книжовник, обл. Хасково, общ. Хасково, влязла в сила на 04.07.2023 г.

Въз основа на влезлите в сила подробни устройствени планове са образувани следните урегулирани поземлени имоти:

От поземлен имот с идентификатор 37383.113.198 – УПИ I-37383.113.232 – „За фотоволтаична централа“, който имот представлява поземлен имот с идентификатор 37383.113.232 по КККР на с. Книжовник, на област Хасково, община Хасково, п.к. 6390, м. СЕЛСКИ ЯМАЧ, вид собст. Общинска публична, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: пасище, категория на земята: 7, с площ от 145 301 кв.м.;

От поземлен имот с идентификатор 37383.113.213 – УПИ III-37383.113.236 „За фотоволтаична централа“, който имот представлява поземлен имот с идентификатор 37383.113.236 по КККР на с. Книжовник, на

област Хасково, община Хасково, п.к. 6390, м. СЕЛСКИ ЯМАЧ, вид собст. Общинска публична, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: пасище, категория на земята: 7, с площ 170 482 кв.м., и УПИ II-37383.113.238 „За фотоволтаична централа“, който имот представлява поземлен имот с идентификатор 37383.113.238 по КККР на с. Книжовник, на област Хасково, община Хасково, п.к. 6390, м. СЕЛСКИ ЯМАЧ, вид собст. Общинска публична, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: пасище, категория на земята: 7, с площ 281 330 кв.м.

От поземлен имот с идентификатор 37383.113.216 – УПИ IV - 37383.113.216 - „За фотоволтаична централа“, който имот представлява поземлен имот с идентификатор 37383.113.216 по КККР на с. Книжовник, на област Хасково, община Хасково, п.к. 6390, м. СЕЛСКИ ЯМАЧ, вид собст. Общинска публична, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: пасище, категория на земята: 7, с площ 91 932 кв. м.

„Енери БГ 1“ ЕООД е представило в Община Хасково преписи от Решения № КЗЗ-06/30.03.2023 г. на Комисията за земеделските земи към Министерството на земеделието, с което са утвърдени площадки за проектиране за изграждане на фотоволтаична електроцентрала върху Имотите (раздел I, т. 47 от Решението). Решението не е обжалвано и е влязло в сила.

Съгласно чл. 29, ал. 3 ЗОЗЗ след утвърждаване на площадка/трасе и при влязъл в сила подробен устройствен план за земеделски земи от общинския поземлен фонд, необходими за изграждане на обекти на техническата инфраструктура и/или на други обекти от лица, на които учредяването на право на строеж върху общински имоти се извършва без търг или конкурс по силата на закон, общинският съвет учредява ограничени вещни права върху земите.

За учредяването на правото на строеж върху поземлени имоти с идентификатори 37383.113.232, 37383.113.216, 37383.113.236 и 37383.113.238 е изготвена пазарна оценка от Живко Маринов Тилев – оценител на недвижими имоти, със сертификат НИ рег. № 100101509/14.12.2009 г., ЗЗТН рег. № 8101003299/16.08.2011 г., ТПВ – рег. № 500100500/14.12.2009 г. г. на Камарата на независимите оценители в България, съгласно изискванията на чл. 41, ал. 2 ЗОС. Пазарната оценка на правото на строеж върху Имотите е в размер на BGN 2 079 500 (два милиона седемдесет и девет хиляди и петстотин лева), от които:

За поземлен имот с идентификатор 37383.113.232 – в размер на BGN 438 500 (четиристотин тридесет и осем хиляди и петстотин лева);

За поземлен имот с идентификатор 37383.113.216 – в размер на BGN 277 450 (двеста седемдесет и седем хиляди четиристотин и петдесет лева);

За поземлен имот с идентификатор 37383.113.236 – в размер на BGN 514 500 (петстотин и четиринадесет хиляди и петстотин лева);

За поземлен имот с идентификатор 37383.113.238 – в размер на BGN 849 050 (осемстотин четиридесет и девет хиляди и петдесет лева).

Предвид гореизложеното, са налице всички предпоставки за учредяване на срочно възмездно право на строеж върху поземлени имоти с идентификатори 37383.113.232, 37383.113.236, 37383.113.238 и 37383.113.216 в полза на „Енери БГ 1“ ЕООД.

С оглед учредяването на вещни права върху описаните имоти е необходима актуализация на Годишна програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост през 2023 година с цел включване разпореждането с поземлени имоти с идентификатори 37383.113.232, 37383.113.236, 37383.113.238 и 37383.113.216 по одобрените КККР, в нея.

З. С Решение № 707/02.09.2022 г. е предоставено предварително съгласие и за промяна на предназначението на описаните по-горе имоти, на основание чл. 25 от ЗСПЗЗ, вр. § 6а от ПРЗ на ЗОЗЗ за изграждане на обекти на техническата инфраструктура – фотоволтаични електроцентрали с цел производство на електроенергия от възобновяеми енергийни източници, електрическа подстанция, система за съхранение на електроенергия и прилежащата им инфраструктура.

Срокът на валидност на предоставеното предварително съгласие е 12 месеца от влизане в сила на

решението и изтича на 22.09.2023 г.

Тъй като процедурата за учредяване на правото на строеж върху имотите по т. 2 по-горе ще приключи в края на срока на предоставеното съгласие, е необходимо продължаване на срока му относно промяната на предназначението на тези имоти.

Въз основа на изложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 8, ал. 2 и чл. 22, ал. 1 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 25, ал. 1, ал. 3, т. 1, ал. 4, ал. 6 и ал. 7 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, вр. § 6а, т. 3 от Преходните и заключителните разпоредби на Закона за опазване на земеделските земи и чл. 29, ал. 1 ЗОЗЗ, чл. 40, ал. 4 от Правилника за прилагане на ЗОЗЗ, чл. 41, ал. 2 и чл. 37, ал. 3 и ал. 4, т. 4 от Закона за общинската собственост, вр. чл. 62, ал. 2 от Закона за енергетиката, предлагам Общински съвет – Хасково да приеме следното

РЕШЕНИЕ

/проект/

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8, ал. 2 и чл. 22, ал. 1 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 25, ал. 1, ал. 3, т. 1, ал. 4, ал. 6 и ал. 7 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, вр. § 6а, т. 3 от Преходните и заключителните разпоредби на Закона за опазване на земеделските земи и чл. 29, ал. 1 ЗОЗЗ, чл. 40, ал. 4 от Правилника за прилагане на ЗОЗЗ, чл. 41, ал. 2 и чл. 37, ал. 3 и ал. 4, т. 4 от Закона за общинската собственост, вр. чл. 62, ал. 2 от Закона за енергетиката, Общински съвет – Хасково

РЕШИ

Да се учреди за срок от 50 г. (петдесет години) възмездно право на строеж за срок на основание чл. 37, ал. 4, т. 4 от Закона за общинската собственост и чл. 62, ал. 2 от Закона за енергетиката – без търг или конкурс, в полза на „Енери БГ 1“ ЕООД, ЕИК 206027999, за изграждане на фотоволтаични централи, на индустриална система за съхранение на електроенергия, както и на прилежаща техническа инфраструктура за присъединяване към електропреносната мрежа високо напрежение върху:

УПИ I-37383.113.232 – „За фотоволтаична централа“, който имот представлява Поземлен имот с идентификатор 37383.113.232 (тридесет и седем хиляди триста осемдесет и три, точка, сто и тринадесет, точка, двеста тридесет и две) по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Книжовник, м. СЕЛСКИ ЯМАЧ, област Хасково, община Хасково, п.к. 6390, одобрени със Заповед за одобрение на КККР № РД-18-1557/04.09.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ от 145 301 кв.м., трайно предназначение на територията: земеделска, категория на земята: 7, начин на трайно ползване: пасище, при съседни поземлени имоти: 37383.113.202, 37383.113.206, 37383.113.200, 37383.113.205, 37383.113.204, 37383.113.231 и 37383.113.136, съгласно Скица на поземлен имот 15-644608/14.06.2023 г.;

УПИ III-37383.113.236 „За фотоволтаична централа“, който имот представлява поземлен имот с идентификатор 37383.113.236 (тридесет и седем хиляди триста осемдесет и три, точка, сто и тринадесет, точка, двеста тридесет и шест) по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Книжовник, м. СЕЛСКИ ЯМАЧ, област Хасково, община Хасково, п.к. 6390, одобрени със Заповед за одобрение на КККР № РД-18-1557/04.09.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ от 170 482 кв.м., трайно предназначение на територията: земеделска, категория на земята: 7, начин на трайно ползване: пасище, при съседни поземлени имоти 37383.113.212, 37383.113.214, 37383.113.208, 37383.113.209, 37383.113.210, 37383.113.211 и 37383.113.234, съгласно Скица на поземлен имот 15-644613/14.06.2023 г.;

УПИ II-37383.113.238 „За фотоволтаична централа“, който имот представлява поземлен имот с идентификатор 37383.113.238 (тридесет и седем хиляди триста осемдесет и три, точка, сто и тринадесет, точка, двеста тридесет и осем) по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Книжовник, м. СЕЛСКИ ЯМАЧ, област Хасково, община Хасково, п.к. 6390, одобрени със Заповед за одобрение на КККР № РД-18-1557/04.09.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ 281 330 кв.м., от трайно предназначение на територията: земеделска, категория на земята: 7, начин на трайно ползване: пасище, при съседни поземлени имоти 37383.113.204, 37383.113.207, 37383.113.215, 37383.113.214, 37383.113.212, 37383.113.235 и 37383.113.237, съгласно Скица на поземлен имот 15-644618-14.06.2023 г.;

УПИ IV - 37383.113.216 - „За фотоволтаична централа“, който имот представлява поземлен имот с идентификатор 37383.113.216 (тридесет и седем хиляди триста осемдесет и три, точка, сто и тринадесет, точка, двеста и шестнадесет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Книжовник, м. СЕЛСКИ ЯМАЧ, област Хасково, община Хасково, п.к. 6390, одобрени със Заповед за одобрение на КККР № РД-18-1557/04.09.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ от 91 932 кв. м., трайно предназначение на територията: земеделска, категория на земята: 7, начин на трайно ползване: пасище, при съседни поземлени имоти: 37383.113.205, 37383.113.217, 37383.113.218, 37383.113.207 и 37383.113.204, съгласно Скица на поземлен имот 15-1333323-15.11.2022 г.

На основание чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост и доклад за пазарна оценка, изготвен от независим оценител, отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители, определя пазарна цена на правото на строеж по т. 2 от настоящото решение в общ размер на BGN 2 079 500 (два милиона седемдесет и девет хиляди и петстотин лева), от които:

За УПИ I-37383.113.232 - „За фотоволтаична централа“, който имот представлява Поземлен имот с идентификатор 37383.113.232 - в размер на BGN 438 500 (четиристотин тридесет и осем хиляди и петстотин лева);

За УПИ III-37383.113.236 „За фотоволтаична централа“, който имот представлява Поземлен имот с идентификатор 37383.113.236 - в размер на BGN 514 500 (петстотин и четиринадесет хиляди и петстотин лева);

За УПИ II-37383.113.238 „За фотоволтаична централа“, който имот представлява Поземлен имот с идентификатор 37383.113.238 - в размер на BGN 849 050 (осемстотин четиридесет и девет хиляди и петдесет лева);

За УПИ IV-37383.113.216 - „За фотоволтаична централа“, който имот представлява Поземлен имот с идентификатор 37383.113.216 - в размер на BGN 277 450 (двеста седемдесет и седем хиляди четиристотин и петдесет лева).

Дава съгласие да се промени предназначението на поземлените имоти, описани в т. 3 по-горе, на основание чл. 25 от ЗСПЗЗ във връзка с § 6а ПЗР на ЗОЗЗ, за изграждане на обекти на техническата инфраструктура - фотоволтаични електроцентрали с цел производство на електроенергия от възобновяеми енергийни източници, електрическа подстанция, система за съхранение на електроенергия и прилежащата им инфраструктура при спазване на условията и по реда на ЗОЗЗ, ППЗОЗЗ, ЗСПЗЗ, ЗУТ и приложимите закони и подзаконовни нормативни актове.

Определя срок на валидност на предварителното съгласие - 12 месеца от влизане в сила на настоящото решение.

Възлага на Кмета на Община Хасково да издаде заповед и да сключи договор за учредяване на срочно възмездно право на строеж, съгласно т. 1 и т.2 на настоящото решение.

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

СТАНИСЛАВ ДЕЧЕВ

Кмет на Община Хасково