

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – ГРАД ЛОЗНИЦА
ОБЛАСТ РАЗГРАД
ПРОТОКОЛ
№ 52 / 13. 02. 2023 год.

Общински съвет – Лозница на основание чл. 23, ал. 4, т. 1 от Закона за местното самоуправление и местната администрация на 13. 02. 2023 година /понеделник /от 09.00 часа проведе редовно заседание.

На заседанието присъстваха 17 общински съветници.

Председателят на Общински съвет откри редовното заседание и предложи същото да протече при следния:

Д Н Е В Е Н Р Е Д

.....
ПО ПЪРВА ТОЧКА: Докладна записка от Севгин Шукри – Кмет на община Лозница,
Относно: Даване на предварително съгласие за изработване на ПУП за застрояване и промяна предназначение на имоти общинска собственост, във връзка с инвестиционно намерение на „ТОП ЕНЕРДЖИ СОЛЮШЪНС 2“ ООД, град Шумен.
.....

Севгин Шукри – Кмет на Община Лозница направи разяснения по внесената докладна записка.

След проведеното гласуване, съгласно чл. 27, ал.5 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, в гласуването взеха участие следните общински съветници:

	<i>Име, фамилия</i>	<i>Гласувал</i>	<i>№</i>	<i>Име, фамилия</i>	<i>Гласувал</i>
1	Ибрахим Ахмедов	ЗА	10	Селиме Исмаилова	ЗА
2	Севджан Мехмед	ЗА	11	Айдън Шабанов	ЗА
3	Муса Старков	ЗА	12	Ниязи Ниязиев	ЗА
4	Кадир Исмаил	ЗА	13	Мехмед Бичков	ЗА
5	Нурхаят Осман	ЗА	14	Шаиб Шаиб	ЗА
6	Хасан Хасанов	ЗА	15	Иванка Панайотова	ЗА
7	Гюнер Ибрахим	ЗА	16	Али Булут	ЗА
8	Мехмед Ахмедов	ЗА	17	Александър Калинов	ВЪЗД.СЕ
9	Мехмед Мехмедов	отсъства			

Гласували 16 – Общински съветници

„ЗА” – 15

„ПРОТИВ” – 0

„ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ” – 1

РЕШЕНИЕ № 356
13 Февруари 2023 год.

В Община Лозница е постъпило инвестиционно намерение с № 70-00-53 от 08.02.2023 г. от Сали Ремзи Алиосман, управител на „ТОП ЕНЕРДЖИ СОЛЮШЪНС 2“ ООД, ЕИК 207207780, град Шумен, ул. „Васил Априлов“ № 67А, ет. 2, ап. 4. Съгласно същото дружеството желае, да изгради фотоволтаичен парк и фотоволтаична електрическа централа /ФЕЦ/ върху поземлени имоти общинска собственост, както следва:

№ по ред	Населено място	Идентификатор	Местност	Площ на Имота /дка. /	Категория на земята
1.	с. Каменар	35715.25.443	„ Яса кузу “	258,023	Девета
2.	с. Каменар	35715.25.458	„ Яса кузу “	6,962	Девета
3.	с. Каменар	35715.26.455	„ Къоклюк оvasъ “	3	Девета
4.	с. Каменар	35715.26.456	„ Къоклюк оvasъ “	6,925	Девета
5.	с. Каменар	35715.26.453	„ Къоклюк оvasъ “	2,941	Девета
6.	с. Каменар	35715.26.454	„ Къоклюк оvasъ “	6,589	Девета
7.	с. Каменар	35715.26.452	„ Къоклюк оvasъ “	6,973	Девета
8.	с. Каменар	35715.26.451	„ Къоклюк оvasъ “	3,001	Девета
9.	с. Каменар	35715.26.450	„ Къоклюк оvasъ “	20,05	Девета
10.	с. Каменар	35715.26.449	„ Къоклюк оvasъ “	5,963	Девета
11.	с. Каменар	35715.25.329	„ Къоклюк оvasъ “	24,408	Девета
О Б Щ О, дка :				344,835	

Във връзка с реализацията на това инвестиционно намерение Община Лозница предприе действия, относно изменението на Общия устройствен план в обхвата на посочените по-горе имоти. Следващата стъпка е изготвяне на план за застрояване и промяна предназначението на имотите, за което е необходимо да бъде изготвен ПУП и да бъдат извършени допълнителни действия по изграждането на фотоволтаичния парк. Изграждането може да бъде осъществено, чрез учредяване право на строеж върху горепосочените поземлени имоти. Цената на правото на строеж ще бъде определена на пазарен принцип от независим оценител, определен от община Лозница, при спазване на всички законови изисквания.

С цел реализиране на инвестиционното намерение е необходимо Общински съвет Лозница да приеме решение, с което да даде предварително съгласие за промяна предназначението на земята, предварително съгласие за изработване на подробен устройствен план и за учредяване на възмездно право на строеж без провеждане на търг или конкурс. Съгласно 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. Съгласно чл. 25, ал. 1 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи пасищата, каквито са имотите, предмет на инвестиционното намерение, са публична общинска собственост. Имотите, публична общинска собственост могат да се обявяват за частна при промяна на предназначението на пасищата в случаите по чл. 25, ал. 3 от

ЗСПЗЗ. Съгласно чл. 25, ал. 3, т. 1 от ЗСПЗЗ промяна на предназначението на пасища се допуска по изключение за изграждане на обекти на техническата инфраструктура по смисъла на Закона за устройство на територията. Съгласно чл. 25, ал. 6 от ЗСПЗЗ „Промяната на предназначението на мерите и пасищата се извършва при спазване на условията и реда на Закона за опазване на земеделските земи („ЗОЗЗ“). По смисъла на § ба, 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“ /ЗУТ/. Налице са условията на чл. 25, ал. 3, т. 1 от ЗСПЗЗ, във връзка с § ба, т. 3 от Преходните и заключителни разпоредби на ЗОЗЗ за допускане на промяна предназначението на общинските пасища, тъй като тези обекти, които ще изгражда „ТОП ЕНЕРДЖИ СОЛЮШЪНС 2“ ООД представляват техническа инфраструктура по смисъла на §5, т. 31 от ДР на ЗУТ. Налице са и условията на чл. 25, ал. 5 от 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 на нормативно определеното условие, че не е налице недостиг на земи за нуждите на животновъдството. Имотите не попадат в слой „Постоянно затревени площи“, видно от Заповед № РД20-266/06.12.2022 г. на Министъра на земеделието, храните и горите. След анализ на наличните пасища, мери и ливади, общинска собственост на територията на Община Лозница, не е налице недостиг на земи за нуждите на животновъдството.

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. Съгласно чл. 134, ал. 2 от Закона за устройството на територията, влезлите в сила планове може да се изменят на основание на настъпили съществени промени на икономическите или устройствените условия, при които са били съставени, като в чл. 125 от същия е посочен редът на извършване на промяната.

С решението Общинския съвет определя и срока на валидност на предварителното съгласие. 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, право на строеж върху поземлените имоти по реда на чл. 37, ал. 4, т. 4 от ЗОС, във връзка с чл. 62, ал. 2 от ЗЕ, следва да бъде учредено в полза на инвеститора преди окончателното решение за промяна на предназначението на земята.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 8, т. 11, ал. 2 и чл. 22, ал. 1 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 25, ал. 1, ал. 3, т. 1, ал. 5, ал. 6 и ал. 7 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи във връзка с § ба, т. 3 от Преходните и заключителни разпоредби на Закона за опазване на земеделските земи и чл. 29, ал. 1 от Закона за опазване на земеделските земи, чл. 134, ал. 2, вр. ал. 1, т. 1 и чл. 125 от Закона за устройство на територията, чл. 37, ал. 4, т. 4 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл. 62, ал. 2 от Закона за енергетиката, Общински съвет - Лозница

РЕШИ:

1. Дава предварително съгласие за учредяване на възмездно право на строеж, 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 „ТОП ЕНЕРДЖИ СОЛЮШЪНС 2“ ООД, ЕИК 207207780, адрес на управление: град Шумен, ул. „Васил Априлов“ № 67А,

ет. 2, ап. 4, действащо чрез своя управител Сали Ремзи Алиосман, за изграждане на енергиен обект за производство на електрическа енергия от възобновяеми източници /фотоволтаичен парк и централа/ ведно с всички необходими към него технически съоръжения, връзки и подстанция за приемане, преобразуване и разпределение на електрическа енергия върху целите поземлени имоти както следва:

- 1.1. *Поземлен имот с идентификатор 35715.25.443, област Разград, община Лозница, с. Каменар, м. Яса Козу, вид собственост: Стопанисвано от общината, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, площ 258,023 дка, стар номер 000443, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-837/23.03.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК, при граници: 35715.17.133, 35715.20.133, 35715.40.133, 35715.39.326, 35715.25.145, 35715.25.324, 35715.24.141, 35715.25.1, 35715.25.458, 35715.25.142, 35715.19.143;*
- 1.2. *Поземлен имот с идентификатор 35715.25.458, област Разград, община Лозница, с. Каменар, м. Яса Козу, вид собственост: Стопанисвано от общината, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, площ 6,962 дка, стар номер 000458, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-837/23.03.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК, при граници: 35715.25.443, 35715.25.457, 35715.24.142;*
- 1.3. *Поземлен имот с идентификатор 35715.26.455, област Разград, община Лозница, с. Каменар, м. Кьоклюк Овасъ, вид собственост: Стопанисвано от общината, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, площ 3,000 дка, стар номер 000455, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-837/23.03.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК, при граници: 35715.26.456, 10759.30.156;*
- 1.4. *Поземлен имот с идентификатор 35715.26.456, област Разград, община Лозница, с. Каменар, м. Кьоклюк Овасъ, вид собственост: Стопанисвано от общината, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, площ 6,925 дка, стар номер 000456, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-837/23.03.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК, при граници: 10759.72.340, 35715.26.455, 10759.30.156, 35715.26.455;*
- 1.5. *Поземлен имот с идентификатор 35715.26.453, област Разград, община Лозница, с. Каменар, м. Кьоклюк Овасъ, вид собственост: Стопанисвано от общината, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, площ 2,941 дка, стар номер 000453, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-837/23.03.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК, при граници: 35715.26.454, 10759.30.156, 35715.26.145;*
- 1.6. *Поземлен имот с идентификатор 35715.26.454, област Разград, община Лозница, с. Каменар, м. Кьоклюк Овасъ, вид собственост: Стопанисвано от общината, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, площ 6,589 дка, стар номер 000454, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-837/23.03.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК, при граници: 35715.26.445, 10759.30.156, 35715.26.453, 35715.26.145;*
- 1.7. *Поземлен имот с идентификатор 35715.26.452, област Разград, община Лозница, с. Каменар, м. Кьоклюк Овасъ, вид собственост: Стопанисвано от общината, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, площ 6,973 дка, стар номер 000452, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-837/23.03.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК, при граници: 35715.26.445, 35715.26.145, 35715.26.451, 35715.25.145;*

- 1.8. *Поземлен имот с идентификатор 35715.26.451, област Разград, община Лозница, с. Каменар, м. Кьоклюк Овасъ, вид собственост: Стопанисвано от общината, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, площ 3,001 дка, стар номер 000451, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-837/23.03.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК, при граници: 35715.26.452, 35715.25.145;*
- 1.9. *Поземлен имот с идентификатор 35715.26.450, област Разград, община Лозница, с. Каменар, м. Кьоклюк Овасъ, вид собственост: Стопанисвано от общината, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, площ 20,050 дка, стар номер 000450, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-837/23.03.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК, при граници: 35715.26.445, 35715.26.5, 35715.27.147;*
- 1.10. *Поземлен имот с идентификатор 35715.26.449, област Разград, община Лозница, с. Каменар, м. Кьоклюк Овасъ, вид собственост: Стопанисвано от общината, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, площ 5,963 дка, стар номер 000449, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-837/23.03.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК, при граници: 35715.26.445, 35715.27.147;*
- 1.11. *Поземлен имот с идентификатор 35715.25.329, област Разград, община Лозница, с. Каменар, м. Кьоклюк Овасъ, вид собственост: Стопанисвано от общината, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, площ 24,408 дка, стар номер 000329, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-837/23.03.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК, при граници: 35715.25.145, 35715.25.144, 35715.25.2, 35715.25.324.*

1.2 Учредяването на право на строеж да се извърши преди окончателната промяна на предназначението, на основание чл. 25, ал. 7 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи.

2. Дава предварително съгласие да се промени предназначението на всички гореописани в точка първа поземлени имоти – публична общинска собственост, с начин на трайно ползване: пасище, на основание чл. 25, ал. 3, т. 1 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, за изграждане на обект на техническата инфраструктура – фотоволтаична електроцентрала с цел производство на електроенергия от възобновяеми енергийни източници. Промяната на предназначението на имотите да се извърши при спазване на условията и по реда на Закона за опазване на земеделските земи, Правилника за прилагане на Закона за опазване на земеделските земи, Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, Закон за устройство на територията и приложимите законови и подзаконови нормативни актове. Определя срок на валидност на предварителното съгласие за промяна на предназначението – 36 месеца.

3. Дава предварително съгласие, на основание 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. 134, ал. 2, вр. ал. 1, т. 1 и чл. 125 от Закона за устройство на територията за изработване на подробен устройствен план, предвиждащ изграждането на обект на техническата инфраструктура – фотоволтаична електроцентрала в поземлените имоти подробно описани по точка първа. Определя срок на валидност на предварителното съгласие – 36 /тридесет и шест/ месеца.

4. Дава съгласие кметът на община Лозница да упълномощи „ТОП ЕНЕРДЖИ СОЛЮШЪНС 2“ ООД, ЕИК 207207780, адрес на управление: град Шумен, ул. „Васил

Априлов“ № 67А, ет. 2, ап. 4, действащо чрез своя управител Сали Ремзи Алиосман, да възложи от името на Община Лозница и за своя сметка по съответния законов ред:

4.1. Проучването и извършване на всички правно-административните и технически дейности по промяната на предназначението на имотите по т. 1 необходими за изграждането на енергиен обект за производство на електрическа енергия от възобновяеми източници /фотоволтаичен парк/ ведно със всички необходими към него технически съоръжения, връзки и подстанция.

4.2. Проучването и извършване на всички правно-административните и технически дейности по изготвяне на предварителна оценка на ефективността и възможностите на имотите по т.1 за генериране на електрическа енергия от възобновяеми източници /фотоволтаичен парк/, включително да изготви за негова сметка идеен и работен проект и получи предварително становище от „ЕЛЕКТРОЕНЕРГИЕН СИСТЕМЕН ОПЕРАТОР“ ЕАД – СОФИЯ и компетентните държавни органи и електроразпределителни дружества относно възможностите за присъединяване на бъдещия парк към енергийната система на страната.

5. Общински съвет - Лозница на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 23 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.19 от ЗЗД, чл. 37, ал. 4, т. 4 от ЗОС и чл. 62, ал. 2 от Закона за енергетиката, дава СЪГЛАСИЕ за сключване на предварителен договор с „ТОП ЕНЕРДЖИ СОЛЮШЪНС 2“ ООД, ЕИК 207207780, адрес на управление: град Шумен, ул. „Васил Априлов“ № 67А, ет. 2, ап. 4, действащо чрез своя управител Сали Ремзи Алиосман, за учредяване на възмездно право на строеж по реда на Закона за общинската собственост без търг или конкурс върху всички подробно описани в точка първа поземлени имоти

При следните условия на договора:

5.1 Имотите ще се използват за изграждането на енергиен обект за производство на електрическа енергия от възобновяеми източници /фотоволтаичен парк/ ведно със всички необходими към него технически съоръжения, връзки и подстанция за приемане, преобразуване и разпределение на електрическа енергия.

5.2 Срок на договора за отстъпено право на строеж – 40 /четиридесет/ години.

5.3 Предварителна цена на отстъпеното право на строеж – 157 187.36 /сто петдесет и седем хиляди, сто осемдесет и седем лева, тридесет и шест стотинки/ лева, която е не по-ниска от пазарната оценка, определена от „Селана Финанси“ ЕООД - лицензиран оценител на недвижими имоти съгласно становище-оценка от 10.02.2023 г., която е 157 187.36 /сто петдесет и седем хиляди, сто осемдесет и седем лева, тридесет и шест стотинки/ лева за всички имоти, описани в т. 1. на настоящото решение. Преди сключване на окончателният договор за учредяване право на строеж ще бъде изготвена нова актуализирана пазарна оценка на правото на строеж от лицензиран оценител на имоти, въз основа на която ще бъде определена окончателната цена, по която ще бъде сключен договора, но не по-ниска от пазарната.

5.4 Начин и схема на плащане на цената на отстъпеното право на строеж: на 5 /пет/ равни годишни вноски. Окончателният размер на вноските и падежът им ще бъде определен с решението на Общински съвет Лозница при сключване на окончателния договор за отстъпване правото на строеж.

5.5 Срок на предварителния договор и за сключване на окончателен – 36 /тридесет и шест/ месеца от датата на подписването му, който може да бъде удължен ако са налице обективни причини за това.

5.6 Приобретателят се задължава за негова сметка да изработи от името на Община Лозница проект за изменение на подробния устройствен план, за

застрояване и за промяната на предназначението на имотите предмет на договора, необходим за изграждането на енергиен обект за производство на електрическа енергия от възобновяеми източници /фотоволтаичен парк ведно със всички необходими към него технически съоръжения, връзки и подстанция за приемане, преобразуване и разпределение на електрическа енергия.

5.7 „ТОП ЕНЕРДЖИ СОЛЮШЪНС 2“ ООД има право едностранно да прекрати предварителния договор и да не сключи окончателен ако получи отрицателно или икономически неизгодно становище от ЕСО или Електроразпределителните дружества за присъединяване на обектите към мрежата.

5.8 Приобретателят се задължава да предоставя на Община Лозница, за срок от 10 години след въвеждане в експлоатация на обекта, левовата равностойност на 50 000 kWh /киловатчаса/ ел. енергия годишно, осреднена за 12 месеца на цените предлагани на свободния пазар.

6. Упълномощава кмета на Община Лозница да сключи предварителния договор с ТОП ЕНЕРДЖИ СОЛЮШЪНС 2“ ООД, ЕИК 207207780, град Шумен, ул. „Васил Априлов“ № 67А, ет. 2, ап. 4.

Приложения:

- 1. Пълномощно - проект;*
- 2. Предварителен договор за учредяване на право на строеж върху недвижими имоти, общинска собственост – проект.*

Настоящото решение да бъде изпратено на Кмета на Община Лозница и Областния управител на Област Разград в седемдневен срок от приемането му.

Настоящото решение подлежи на оспорване в 14 – дневен срок след обявяването му пред Административен съд гр. Разград по реда на Административно процесуалния кодекс.

Техн. Сътрудник:

А. Дживгова

Председател на ОбС: /П/

И. Ахмедов

Решението е обявено на 14. 02. 2023 г.