ДО **Вх. № ВОС-341/12.09.2025г.**
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ КАСПИЧАН

Д О К Л А Д Н А З А П И С К А

ОТ ЗЛАТИН ЦЕНКОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА КАСПИЧАН

Относно: Даване на предварително съгласие за промяна на предназначението на земеделски земи в землището на гр. Плиска

Уважаеми госпожи и господа общински съветници,

В деловодството на Община Каспичан постъпи Предложение от г-н Карен Алексанян, представляващ „Плиска 1“ ЕООД, заведено с Вх. № 70-00-272/05. 09.2025г. да закупи следните имоти, находящи се в землището на гр. Плиска, а именно: имот с идентификатор 56770.40.27 с площ от 17,299 дка и имот с идентификатор 56770.40.28 с площ от 7,312 дка. Върху тези имоти, а и върху съседните на тях: имот с идентификатор 56770.40.111 и имот с идентификатор 56770.40.112 г-н Алексанян има намерение да изгради разширение на Комплекс „Стара Плиска“, придобил популярност като „Двор на кирилицата". Считам, че реализацията на този инвестиционен проект би допринесъл за социално-икономическото развитие на Община Каспичан и в частност на гр. Плиска.

Във връзка с това следва да бъде променено предназначението на гореописаните имоти –публична общинска собственост. Целта е след промяната на предназначението на имотите да бъдат създадени отделни урегулирани поземлени имоти извън строителните граници на съществуващата урбанизирана територия на гр. Плиска, по реда на чл. 17а, ал. 1, т. 3 от Закона за опазване на земеделските земи, във връзка с

реализацията инвестиционен проект, свързан със социално-икономическото развитие на Община Каспичан.

Съгласно чл. 25, ал. 3, т. 3 и т. 4 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи промяна на предназначението на пасище се допуска във връзка със създаване на отделни урегулирани поземлени имоти извън строителните граници на съществуващите урбанизирани територии и инвестиционни проехти, свързани със социално-икономическото развитие на общината.

Съгласно разпоредбата на чл. 25, ал. 5 от ЗСПЗЗ общинският съвет приема решение за изразяване на предварително съгласие за промяна предназначението по ал. 3 и ал. 4 с мнозинство две трети от общия брой на общинските съветници, при спазване специалните закони и нормативите за поддържане на резерв от постоянно затревени площи, както и при условие, че не е налице недостиг на земя за нуждите на животновъдството.

Във връзка с това отправих Искания до:

- Регионална инспекция по околната среда и водите (РИОСВ) гр. Шумен за изразяване на становище дали върху имот № 56770.40.27 с площ от 17,299 дка и имот № 56770.40.28 с площ от 7,312 дка, и двата в землището на гр. Плиска, има забрани или ограничения за промяна на предназначението по смисъла на Закона за биологичното разнообразие и Закона за защитените територии;
- Областна дирекция по безопасност на храните (ОДБХ) гр. Шумен за изразяване на становище дали промяната на предназначението на описаните по-горе имоти с обща площ от 24,611 дка би довело до недостиг на постоянно затревени площи за нуждите па животновъдите в гр. Плиска.

В деловодството на Община Каспичан бяха получени следните становища:

- от РИОСВ гр. Шумен, заведено с Вх. № 32-00-130_001 от 09.09.2025г.
- от ОДБХ гр. Шумен, заведено с Вх. № 24-538_001 от 10.09.2025г.

В обсега на инвестиционният проект, имотите с идентификатори 56770.40.27 и 56770.40.28 с начин на трайно ползване: Пасище, попадат в приложното поле на чл. 25, ал. 1, ап. 3, т. 3 и т. 4, ал. 5 и ал. 6 от ЗСПЗЗ, което определя изискването на изразяване на предварително съгласие от Общински съвет Каспичан за промяна предназначението на имота, при спазване условията и реда на Закона за опазване на земеделските земи.

От писма от РИОСВ гр. Шумен с Вх. № 32-00-130_001/09.09.2025г. и с Вх. № 32-00-127_001 от 22.10.2024г. е ясно, че посочените имоти не попадат в защитени зони по смисъла на Закона за биологичното разнообразие и защитени територии съгласно Закона за защитените територии. В тази връзка, за същите имоти няма въведени забрани, режими и ограничения, в т.ч. и за промяна на начина им на трайно ползване, наложени със заповеди за обявяване на защитени зони и защитени територии, както и с Планове за управление на защитените зони или защитените територии.

С писмо Вх. № 24-00-538_001 от 10.09.2025г. ОДБХ гр. Шумен ни информира, че не издава съгласувателни становища за промени в предназначението на земеделски земи.

В землището на гр. Плиска са налични 2155, 059 дка пасища, от които с договори за ползване са 407,308 дка. Останалите 1747,751 дка представляват резерв от постоянно затревени площи. Считам, че промяната на предназначението на двата имота с обща площ от 24,611 дка не би довело до недостиг на постоянно затревени площи за нуждите на животновъдите в гр. Плиска.

Във връзка с изложеното по-горе предлагам на Вашето внимание следният проект на

Р Е Ш Е Н И Е :

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), във връзка с чл. 25, ал. 1, ал. 3, т. 3 и т. 4, ал. 5 и ал. 6 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ), чл. 17а, ал. 1, т. 3 от Закона за опазване на земеделските земи (ЗОЗЗ), Общински съвет Каспичан:

1. Изразява предварително съгласие за промяна на предназначението на следните имоти – публична общинска собственост:

- поземлен имот с идентификатор 56770.40.27 с площ от 17,299 дка, с трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Пасище, категория на земята при неполивни условия: 3 (трета), снабден с Акт за публична общинска собственост № 2968 от 06.02.2025г., вписан в Службата по вписвания гр. Нови пазар под № 9, том 2, дело 205/25г., Вх. рег. 393/07.02.2015г.;

- поземлен имот с идентификатор 56770.40.28 с площ от 7,312 дка, с трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Пасище, категория на земята при неполивни условия: 3 (трета), снабден с Акт за публична общинска собственост № 2969 от 06.02.2025г., вписан в Службата по вписвания гр. Нови пазар под № 23, том 2, дело 220/25г., Вх. рег. 394/07.02.2025г.

2. Определя срок на валидност на предварително съгласие – 2 (две) години.
3. Упълномощава и възлага на Кмета на Община Каспичан да извърши всички действия по промяна на предназначението на имотите по т. 1 от името на Община Каспичан пред комисията по чл. 17, ал. 1, т. 2 от Закона за опазване на земеделските земи.

Приложения:

1. Предложение от Карен Алексанян, Вх. № 70-00-272/05. 09.2025г.
2. Искане до РИОСВ гр. Шумен, Изх. № 32-00-130/05.09.2025г.
3. Искане до ОДБХ гр. Шумен, Изх. № 24-00-538/09.09.2025г.
4. Становище от РИОСВ гр. Шумен, Вх. № 32-00-130_001 от 09.09.2025г.
5. Становище от РИОСВ гр. Шумен, Вх. № 32-00-127_001 от 22.10.2024г.
6. Писмо от ОДБХ гр. Шумен, Вх. № 24-00-538 _001 от 10.09.2025г.

ВНОСИТЕЛ: /п/
ЗЛАТИН ЦЕНКОВ
Кмет на Община Каспичан

Съгласувал: /п/
Диян Делев
Директор на Дирекция ФСДОС

Съгласувал: /п/
Иван Иванов
Директор на дирекция АПОЧР

Изготвил: /п/
Жаклина Симеонова
Мл. експерт „Общинска собственост“