



**РЕШЕНИЕ**  
**№ Р-523**  
**от 20.08.2024 г.**

**КОМИСИЯТА ЗА ЕНЕРГИЙНО И ВОДНО РЕГУЛИРАНЕ**

**на закрито заседание, проведено на 20.08.2024 г., като разгледа заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-102 от 30.07.2024 г., подадено от „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД, за даване на разрешение за започване осъществяването на лицензионна дейност „производство на електрическа енергия“, установи следното:**

Административното производство е образувано по подадено в Комисията за енергийно и водно регулиране (КЕВР, Комисията) заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-102 от 30.07.2024 г. от „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД за даване на разрешение за започване осъществяването на лицензионна дейност „производство на електрическа енергия“ на основание чл. 22, ал. 1 от Наредба № 3 от 21 март 2013 г. за лицензиране на дейностите в енергетиката (НЛДЕ). В тази връзка, със Заповед № 3-Е-208 от 01.08.2024 г. на председателя на КЕВР е сформирана работна група за проучване на постъпилото заявление и приложените към него документи.

**Въз основа на предоставената информация и документи от заявителя и извършеното проучване по преписката, Комисията установи следното:**

При преценка на основателността на искането за даване на разрешение за започване осъществяването на лицензионната дейност Комисията, по силата на чл. 40, ал. 2 във връзка с чл. 40, ал. 1 от Закона за енергетиката (ЗЕ), следва да установи дали заявителят има вещни права върху изградения енергиен обект, чрез който ще осъществява дейността, дали притежава технически и финансови възможности, материални и човешки ресурси и организационна структура за изпълнение на нормативните изисквания за осъществяване на лицензионната дейност и дали енергийният обект отговаря на нормативните изисквания за безопасна експлоатация и за опазване на околната среда.

Заявителят „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД е титуляр на лицензия № Л-543-01 от 19.08.2021 г., издадена от Комисията с Решение № Л-543 от 19.08.2021 г., на основание чл. 21, ал. 1, т. 1 във връзка с чл. 39, ал. 3 от ЗЕ и по реда на Глава трета, Раздел II от НЛДЕ, а именно преди изграждане на енергийния обект, без провеждане на конкурс. Лицензията е издадена за осъществяване на дейността „производство на електрическа енергия“ с условие за изграждане на енергийния обект – фотоволтаична електрическа централа (ФЕЦ „Априлци“) с обща инсталирана мощност 150,00 MW<sub>p</sub>, в поземлени имоти с номера №№ 65468.112.15, 65468.112.16, 65468.115.1, 65468.115.6, 65468.105.8, 65468.107.1 в землището на с. Сбор, местност „Сакарджа“, общ. Пазарджик и поземлени имоти с номера №№ 00571.2.11 и 00571.1.12 в землището на с. Априлци, местност „Сакарджа“, общ. Пазарджик, за срок от 25 (двадесет и пет) години. С Решение № И1-Л-543 от 23.02.2023 г. по т. 1, Комисията е изменила лицензията, като е определила условия и срок за изграждане на разширение на „Фотоволтаична електрическа централа „Априлци“ с обща инсталирана мощност до 300 MW (АС мощност), както и срок за започване на лицензионната дейност чрез енергийния обект, по т. 2 е одобрила актуализирано Приложение № 1 „График със сроковете на строителството на енергийния обект“, а по т. 3 е одобрила актуализирано Приложение № 2

„Описание на обекта с неговите технически и технологични характеристики“. С Решение № И2-Л-543 от 13.10.2023 г. Комисията е изменила Приложение № 2 към издадената лицензия, по отношение на поземлените имоти, върху които се изгражда енергийният обект – фотоволтаична електрическа централа „Априлци“ с инсталирана мощност 300 MW (АС мощност). С Решение № И3-Л-543 от 08.05.2024 г. Комисията е изменила Приложение № 2 към издадената лицензия, по отношение на поземлените имоти, върху които се изгражда енергийният обект – фотоволтаична електрическа централа „Априлци“ с инсталирана мощност 300 MW (АС мощност). С Решение № И4-Л-543 от 25.07.2024 г., по т. 1 Комисията е изменила лицензията, в частта на Приложение № 2 „Описание на обекта с неговите технически и технологични характеристики“ към лицензията, като са добавени 5 поземлени имота: поземлен имот с идентификатор 65468.121.14, находящ се в област Пазарджик, община Пазарджик, с. Сбор, местност „Градината“; поземлен имот с идентификатор 65468.162.42, находящ се в област Пазарджик, община Пазарджик, с. Сбор, местност „Илафтарла“; поземлен имот с идентификатор 65468.64.33, находящ се в област Пазарджик, община Пазарджик, с. Сбор, местност „Нейкови Дъбици“; поземлен имот с идентификатор 65468.65.24, находящ се в област Пазарджик, община Пазарджик, с. Сбор, местност „Нейкови Дъбици“ и поземлен имот с идентификатор 65468.62.25, находящ се в област Пазарджик, община Пазарджик, с. Сбор, върху които се изгражда енергийният обект – фотоволтаична електрическа централа „Априлци“ с инсталирана мощност 300 MW (АС).

Комисията е разрешила на „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД започване осъществяването на лицензионната дейност чрез изградените енергийни обекти към съответния етап и подетап на изграждане на ФЕЦ „Априлци“ по реда на чл. 22, ал. 1 и ал. 2 от НЛДЕ, а именно след подписване на констативен акт за установяване годността за приемане на строежа, образец 15 (Обр. 15), съгласно Наредба № 3 от 31.07.2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството със следните решения: № Р-348 от 16.09.2021 г.; № Р-365 от 09.12.2021 г.; № Р-385 от 24.02.2022 г.; № Р-398 от 14.06.2022 г.; № Р-401 от 12.07.2022 г.; № Р-439 от 01.02.2023 г.; № Р-449 от 30.03.2023 г.; № Р-456 от 11.04.2023 г., № Р-457 от 11.04.2023 г., № Р-476 от 13.10.2023 г., № Р-477 от 13.10.2023 г., № Р-485 от 28.11.2023 г., № Р-486 от 05.12.2023 г., № Р-513 от 20.06.2024 г. и № Р-517 от 10.07.2024 г.

Съгласно чл. 21, ал. 1 от НЛДЕ, преди започване на осъществяването на лицензионната дейност чрез енергийния обект, за който е издадена лицензия, лицензиантът е длъжен да представи пред комисията: документ за въвеждане на строежа в експлоатация, издаден при условията и по реда на Закона за устройство на територията (ЗУТ); данни за техническите и експлоатационните характеристики на изградения обект и на обслужващата го инфраструктура и списък на основните и спомагателните съоръжения на енергийния обект; документи, доказващи правото на собственост, съответно ограниченото вещно право на ползване върху обекта (обектите), чрез които ще се осъществява лицензионната дейност, заедно със скици; доказателства, че са изпълнени изискванията на нормативната уредба по околната среда за разрешаване въвеждането в експлоатация, съгласно Закона за опазване на околната среда (ЗООС), Закона за биологичното разнообразие (ЗБР), Закона за защитените територии (ЗЗТ) и закон за водите (ЗВ); доказателства за назначения персонал и неговата квалификация, данни за управленската и организационната структура на лицензианта и данни за числеността и квалификацията на персонала, зает в упражняване на лицензионната дейност и актуализирани бизнес план и финансов модел.

На основание чл. 22, ал. 1 от НЛДЕ, по искане на лицензианта процедурата по разрешаване започване на осъществяването на лицензионната дейност може да се извърши след подписване на констативен акт за установяване на годността за приемане на строежа образец 15 съгласно Наредба № 3 от 2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството (ДВ, бр. 72 от 2003 г.). В този случай лицензиантът представя документите по чл. 21, ал. 1, т. 2 - 6 от НЛДЕ и констативния акт.

Административното производство по даване на разрешение от страна на КЕВР за започване осъществяване на лицензионната дейност „производство на електрическа

енергия“ чрез изградените енергийни обекти е по искане на лицензианта, по реда на чл. 22, ал. 1 от НЛДЕ, а именно след подписване на констативен акт за установяване на годността за приемане на строежа образец 15, приложение към чл. 7, ал. 3, т. 15 към Наредба № 3 от 31.07.2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството и разрешаване започване осъществяването на лицензионната дейност под условие – след получаване на документ за въвеждане на строежа в експлоатация, издаден при условията и по реда на ЗУТ. Със заявлението дружеството е поискало разрешаване започване осъществяване на лицензионната дейност „производство на електрическа енергия“ **чрез изградените 7 (седем) фотоволтаични полета**, както следва: енергиен обект с мощност от 11,305 MW<sub>p</sub>, изграден в имот представляващ поземлен имот с идентификатор 65468.121.14, местност „Градината“, в землището на с. Сбор, общ. Пазарджик; енергиен обект с мощност от 14,965 MW<sub>p</sub>, изграден в имот представляващ поземлен имот с идентификатор 65468.162.42, местност „Илафтарла“, в землището на с. Сбор, общ. Пазарджик; енергиен обект с мощност от 14,301 MW<sub>p</sub>, изграден в имот представляващ поземлен имот с идентификатор 65468.162.42, местност „Илафтарла“, в землището на с. Сбор, общ. Пазарджик; енергиен обект с мощност от 2,276 MW<sub>p</sub>, изграден в имот представляващ поземлен имот с идентификатор 65468.64.33, местност „Нейкови Дъбици“ в землището на с. Сбор, общ. Пазарджик; енергиен обект с мощност от 24,693 MW<sub>p</sub>, изграден в имот представляващ поземлен имот с идентификатор 65468.62.25, по плана на с. Сбор, общ. Пазарджик; енергиен обект с мощност от 15,393 MW<sub>p</sub>, изграден в имот представляващ поземлен имот с идентификатор 65468.62.25, по плана на с. Сбор, общ. Пазарджик и енергиен обект с мощност от 3,8493 MW<sub>p</sub>, изграден в имот представляващ поземлен имот с идентификатор 65468.65.24, местност „Нейкови Дъбици“ в землището на с. Сбор, общ. Пазарджик, които са част от проекта на изграждания енергиен обект: „ФЕЦ „Априлци“ с обща инсталирана (АС) мощност 300 MW (400 MW<sub>p</sub>)“.

За доказване на изискването на чл. 21, ал. 1, т. 2 от НЛДЕ, а именно данни за техническите и експлоатационните характеристики на новоизградените обекти и на обслужващата ги инфраструктура и списък на основните и спомагателните съоръжения на енергийните обекти, дружеството е представило информация за всяка една фотоволтаична електрическа централа, която е част от енергийния обект – ФЕЦ „Априлци“, за които се иска разрешение за започване осъществяване на лицензионна дейност, както следва:

**Описание на обектите с техните технически и технологични характеристики:**

**1.) ФЕЦ – Поле № 26.5, находяща се в ПИ 65468.121.14, землище на с. Сбор, общ. Пазарджик**

**Описание на централата:**

**Местоположение:** ПИ 65468.121.14, землище на с. Сбор, общ. Пазарджик;

**Обща максимално отдавана към мрежата мощност на централата – 11,305 MW<sub>p</sub>;**

**Технически характеристики:**

**Фотоволтаични модули:** Huasun HS-B144DS Series;

Тип на фотоволтаичните модули: монокристални силициеви двулицеви HJT;

Брой модули – 24 336 бр., от които 4 134 бр. Huasun HS-B144DS460W, 18 760 бр. Huasun HS-B144DS465W, 1 052 бр. Huasun HS-B144DS470W и 390 бр. Huasun HS-B144DS475W;

Номинална мощност – 460-475 W<sub>p</sub>;

Номинално напрежение – 45,31 V;

Номинален ток – 10,16 A;

Обща инсталирана мощност – 11,305 MW<sub>p</sub>.

**Инвертори:**

Тип: PVS980-58-1909 kVA – 3 броя;

Тип: PVS980-58-2000 kVA – 2 броя.

**Технически параметри на съоръженията, разположени на площадката на ФЕЦ „Априлци“**

**КРУ:** Тип: SafePlus 36 kV – 5 броя;

**Силови електрически трансформатори:**

Повишаващ трансформатор 2300 kVA 33000V/630V Dyn11 50 Hz – 3 броя;

Повишаващ трансформатор 2400 kVA 33000V/630V Dyn11 50 Hz – 2 броя.

**2.) ФЕЦ – Поле № 42, находяща се в ПИ 65468.162.42, землище на с. Сбор, общ. Пазарджик**

**Описание на централата:**

**Местоположение:** ПИ 65468.162.42, землище на с. Сбор, общ. Пазарджик;

**Обща максимално отдавана към мрежата мощност на централата – 14,965 MW<sub>p</sub>**

**Технически характеристики:**

**Фотоволтаични модули:** Huasun HS-B144DS Series

- Тип на фотоволтаичните модули: монокристални силициеви двулицеви HJT;

- Брой модули – 31 980 бр., от които 6 552 бр. Huasun HS-B144DS460W и 25 428 бр.

Huasun HS- B144DS470W;

- Номинална мощност – 460-470 W<sub>p</sub>;

- Номинално напрежение – 45,31 V;

- Номинален ток – 10,16 A;

Обща инсталирана мощност – 14,965 MW<sub>p</sub>.

**Инвертори:**

Тип: PVS980-58-1909 kVA – 3 броя;

Тип: PVS980-58-2000 kVA – 8 броя.

**Технически параметри на съоръженията, разположени на площадката на ФЕЦ „Априлци“**

**КРУ:** Тип: SafePlus 36 kV – 11 броя.

**Силови електрически трансформатори:**

Повишаващ трансформатор 2300 kVA 33000V/630V Dyn11 50 Hz – 3 броя;

Повишаващ трансформатор 2400 kVA 33000V/630V Dyn11 50 Hz – 8 броя.

**3.) ФЕЦ – Поле № 41, находяща се в ПИ 65468.162.42, землище на с. Сбор, общ. Пазарджик**

**Описание на централата:**

**Местоположение:** ПИ 65468.162.42, землище на с. Сбор, общ. Пазарджик;

**Обща максимално отдавана към мрежата мощност на централата – 14,301 MW<sub>p</sub>**

**Технически характеристики:**

**Фотоволтаични модули:** Huasun HS-B144DS Series;

- Тип на фотоволтаичните модули: монокристални силициеви двулицеви HJT;

- Брой модули – 30 498 бр., от които 14 352 бр. Huasun HS-B144DS465W, 8 346 бр.

Huasun HS-B144DS470W и 7800 бр. Huasun HS- B144DS475W;

- Номинална мощност – 465-475 W<sub>p</sub>;

- Номинално напрежение – 45,31 V;

- Номинален ток – 10,16 A;

Обща инсталирана мощност – 14,301 MW<sub>p</sub>.

**Инвертори:**

Тип: PVS980-58-2000 kVA – 6 броя;

Тип: PVS980-58-4565 кVA – 1 брой.

**Технически параметри на съоръженията, разположени на площадката на ФЕЦ „Априлци“**

**КРУ:** Тип: SafePlus 36 kV – 7 броя.

**Силови електрически трансформатори:**

Повишаващ трансформатор 2400 kVA 33000V/630V Dyn11 50 Hz – 6 броя;

Повишаващ трансформатор 5000 kVA 33000V/630V Dyn11 50 Hz – 1 брой.

**4.) ФЕЦ – Поле № 23.3, находяща се в ПИ 65468.64.33, землище на с. Сбор, общ. Пазарджик**

**Описание на централата:**

**Местоположение:** ПИ 65468.64.33, землище на с. Сбор, общ. Пазарджик;

**Обща максимално отдавана към мрежата мощност на централата – 2,276 MW<sub>p</sub>**

**Технически характеристики:**

**Фотоволтаични модули:** Huasun HS-B144DS Series;

- Тип на фотоволтаичните модули: монокристални силициеви двулицеви НТТ;

- Брой модули – 4 836 бр. Huasun HS-B144DS470W;

- Номинална мощност – 470 W<sub>p</sub>;

- Номинално напрежение – 45,31 V;

- Номинален ток – 10,16 A;

Обща инсталирана мощност – 2,276 MW<sub>p</sub>.

**Инвертор:**

Тип: PVS980-58-4565 кVA – 1 брой.

**Технически параметри на съоръженията, разположени на площадката на ФЕЦ „Априлци“**

**КРУ:** Тип: SafePlus 36 kV.

**Силов електрически трансформатор:**

Повишаващ трансформатор 5000 kVA 33000V/630V Dyn11 50 Hz.

**5.) ФЕЦ – Поле № 22.2, находяща се в ПИ 65468.62.25, землище на с. Сбор, общ. Пазарджик**

**Описание на централата:**

**Местоположение:** ПИ 65468.62.25, землище на с. Сбор, общ. Пазарджик;

**Обща максимално отдавана към мрежата мощност на централата – 24,693 MW<sub>p</sub>**

**Технически характеристики:**

**Фотоволтаични модули:** Huasun HS-B144DS Series;

- Тип на фотоволтаичните модули: монокристални силициеви двулицеви НТТ;

- Брой модули – 51 792 броя Huasun HS-B144DS475W;

- Номинална мощност – 475 W<sub>p</sub>;

- Номинално напрежение – 45,31 V;

- Номинален ток – 10,16 A;

Обща инсталирана мощност – 24,693 MW<sub>p</sub>.

**Инвертори:**

Тип: PVS980-58-1909 кVA – 1 брой;

Тип: PVS980-58-4565 кВА – 3 броя;  
Тип: PVS980-58-2000 кВА – 4 броя.

**Технически параметри на съоръженията, разположени на площадката на ФЕЦ „Априлци“**

**КРУ:** Тип: SafePlus 36 кV – 8 броя.

**Силови електрически трансформатори:**

Повишаващ трансформатор 5000 кВА 33000V/630V Dyn11 50 Hz – 3 броя;

Повишаващ трансформатор 2400 кВА 33000V/630V Dyn11 50 Hz – 5 броя.

**6.) ФЕЦ – Поле № 21.2, находяща се в ПИ 65468.62.25, землище на с. Сбор, общ. Пазарджик**

**Описание на централата:**

**Местоположение:** ПИ 65468.62.25, землище на с. Сбор, общ. Пазарджик;

**Обща максимално отдавана към мрежата мощност на централата – 15,393 MW<sub>p</sub>**

**Технически характеристики:**

**Фотоволтаични модули:** Huasun HS-B144DS Series;

- Тип на фотоволтаичните модули: монокристални силициеви двулицеви НТ;  
- Брой модули – 32 916 бр., от които 1638 бр. Huasun HS-B144DS460W, 18 174 бр. Huasun HS-B144DS465W, 7 176 бр. Huasun HS-B144DS470W и 5 928 бр. Huasun HS-B144DS475W;

- Номинална мощност – 460-475 W<sub>p</sub>;

- Номинално напрежение – 45,31 V;

- Номинален ток – 10,16 A;

Обща инсталирана мощност – 15,393 MW<sub>p</sub>.

**Инвертори:**

Тип: PVS980-58-1909 кВА – 1 брой;

Тип: PVS980-58-2000 кВА – 6 броя.

**Технически параметри на съоръженията, разположени на площадката на ФЕЦ „Априлци“**

**КРУ:** Тип: SafePlus 36 кV – 7 броя.

**Силови електрически трансформатори:**

Повишаващ трансформатор 2300 кВА 33000V/630V Dyn11 50 Hz – 1 брой;

Повишаващ трансформатор 2400 кВА 33000V/630V Dyn11 50 Hz – 6 броя.

**7.) ФЕЦ – Поле № 26.1, находяща се в ПИ 65468.65.24, землище на с. Сбор, общ. Пазарджик**

**Описание на централата:**

**Местоположение:** ПИ 65468.65.24, землище на с. Сбор, общ. Пазарджик;

**Обща максимално отдавана към мрежата мощност на централата – 3,8493 MW<sub>p</sub>**

**Технически характеристики:**

**Фотоволтаични модули:** Huasun HS-B144DS Series;

- Тип на фотоволтаичните модули: монокристални силициеви двулицеви НТ;

- Брой модули – 8 190 бр. Huasun HS-B144DS470W;

- Номинална мощност – 470 W<sub>p</sub>;

- Номинално напрежение – 45,31 V;

- Номинален ток – 10,16 A;

Обща инсталирана мощност – 3,8493 MW<sub>p</sub>.

Монтажът на модулите е извършен върху терените на стоманена конструкция, задвижвана от еднооснов тракер, модулите са ориентирани по посока изток-запад и могат да променят своя ъгъл на въртене.

**Видно от представените описания на енергийните обекти, общата инсталирана постояннотокова мощност на 7-те ФЕЦ (фотоволтаични полета: 26.5, 42, 41, 23.3, 22.2 и 21.2), описани по-горе, за които се иска разрешение за започване осъществяването на лицензионна дейност е 86,7823 MW<sub>p</sub>.**

Подробна информация за изградените енергийни обекти се съдържа в съставените Констативни протоколи за установяване годността за приемане на строежите, които са представени от дружеството в КЕВР.

За доказване на изискването на **чл. 21, ал. 1, т. 3 от НЛДЕ**, а именно документи, доказващи правото на собственост, съответно ограниченото вещно право на ползване върху обектите, чрез които ще се осъществява лицензионната дейност, заявителят е представил документи, както следва:

• **Относно поземлен имот с идентификатор 65468.121.14, находящ се в област Пазарджик, община Пазарджик, с. Сбор, местност „Градината“:**

- Нотариален акт за собственост на недвижим имот № 125, том I, рег. № 1497, дело № 119 от 2024 г. издаден от служба по вписванията гр. Пазарджик;

• **Относно поземлен имот с идентификатор 65468.162.42, находящ се в област Пазарджик, община Пазарджик, с. Сбор, местност „Илафтарла“:**

- Нотариален акт за собственост на недвижим имот № 123, том I, рег. № 1493, дело № 117 от 2024 г. издаден от служба по вписванията гр. Пазарджик;

• **Относно поземлен имот с идентификатор 65468.64.33, находящ се в област Пазарджик, община Пазарджик, с. Сбор, местност „Нейкови Дъбици“:**

- Нотариален акт за собственост на недвижим имот № 126, том I, рег. № 1499, дело № 120 от 2024 г. издаден от служба по вписванията гр. Пазарджик;

• **Относно поземлен имот с идентификатор 65468.65.24, находящ се в област Пазарджик, община Пазарджик, с. Сбор, местност „Нейкови Дъбици“:**

- Нотариален акт за собственост на недвижим имот № 124, том I, рег. № 1495, дело № 118 от 2024 г. издаден от служба по вписванията гр. Пазарджик;

• **Относно поземлен имот с идентификатор 65468.62.25, находящ се в област Пазарджик, община Пазарджик, с. Сбор:**

- Нотариален акт за собственост на недвижим имот № 122, том I, рег. № 1491, дело № 116 от 2024 г. издаден от служба по вписванията гр. Пазарджик.

За имотите са представени и съответните скици, както следва:

- скица на поземлен имот № 15-663821-28.06.2024 г., за поземлен имот с идентификатор 65468.62.25;

- скица на поземлен имот № 15-663815-28.06.2024 г., за поземлен имот с идентификатор 65468.64.33;

- скица на поземлен имот № 15-663812-28.06.2024 г., за поземлен имот с идентификатор 65468.65.24;

- скица на поземлен имот № 15-663603-28.06.2024 г., за поземлен имот с идентификатор 65468.121.14;

- скица на поземлен имот № 15-663825-28.06.2024 г., за поземлен имот с идентификатор 65468.162.42, издадени от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) – гр. Пазарджик.

От скиците е видно, че трайното предназначение на териториите е „урбанизирани“, а начинът на трайно ползване е „за електроенергийно производство“, а общата площ на посочените по-горе имоти е 1 584 000 m<sup>2</sup>.

За доказване на изискването на **чл. 21, ал. 1, т. 4 от НЛДЕ**, а именно доказателства, че са изпълнени изискванията на нормативната уредба по околната среда за разрешаване въвеждането в експлоатация, когато това се изисква съгласно Закона за опазване на околната среда (ЗООС), Закона за биологичното разнообразие (ЗБР), Закона за защитените територии (ЗЗТ) и Закона за водите, заявителят е представил заверено копие на писмо с изх. № ПД-02-3-(9) от 17.03.2022 г. на Регионална инспекция по околната среда и водите (РИОСВ)-Пазарджик, с приложено Решение № ПК-07-ЕО/2022 г. за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка. От решението е видно, че компетентния орган е решил да не се извършва екологична оценка на Проекти за частично изменение на Подробен устройствен план-план за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) и ПУП-ПРЗ за промяна предназначението на земеделска земя за неземеделски нужди за изграждане на ФЕЦ „Априлци“ 150 MW, находяща се в землищата на с. Априлци и с. Сбор, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик, при прилагането на които няма вероятност да се окаже значително отрицателно въздействие върху околната среда и човешкото здраве. В решението са изложени съответните мотиви, обосноваващи направената преценка.

„РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД е представило и заверени копия на следните документи:

- Писмо с изх. № ПД-02-18 (1) от 27.03.2023 г. на РИОСВ-Пазарджик относно уведомление за изготвяне на проект на ПУП-ПРЗ за промяна на предназначението на поземлени имоти, с идентификатори започващи с цифрите 65468..., всички находящи се в местност „Кел Тепе“ по КККР на с. Сбор, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик и

- Писмо с изх. № ПД-02-23 (3) от 21.04.2023 г. на РИОСВ-Пазарджик относно уведомление за изготвяне на Проект на ПУП-ПРЗ за промяна предназначението на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 65468.59.17, м. Кел тепе по КК на с. Сбор, общ. Пазарджик; Проект за изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ II-за производство на ел. енергия от възобновяеми източници ВЕИ (фотоволтаични панели), (идентичен с 65468.59.22) и промяна на предназначението на ПИ с идентификатори 65468.59.16, 65468.59.18 и 65468.59.19, м. Кел тепе по КК на с. Сбор, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик; Проекти на ПУП-ПРЗ за промяна предназначението на поземлени имоти, по КККР на с. Сбор, общ. Пазарджик; Проект за изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ VII-за производство на ел. енергия от възобновяеми източници ВЕИ и за промяна предназначението на поземлени имоти, м. „Градината“, м. „Илафтарла“ по КККР на с. Сбор, общ. Пазарджик. Преценката на компетентния орган е, че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.

От писмата е видно, че няма основание за провеждане на процедура по глава шеста, раздел II на ЗООС за представените проекти на ПУП-ПРЗ. Описаните в писмата имоти не попадат в границите на защитени територии по смисъла на ЗЗТ, както и в границите на защитени зони по смисъла на ЗБР. С оглед местоположението и характера на заявените проекти на ПУП-ПРЗ, РИОСВ-Пазарджик, счита, че при реализацията им няма вероятност от отрицателно въздействие върху защитени зони от мрежата „Натура 2000“, включително и върху защитени зони „Река Луда Яна“ и „Рибарници Звъничево“. Поради изложеното, компетентния орган е решил, че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.

Представените по-горе писма на РИОСВ-Пазарджик са неразделна част от Решение № ПК-07-ЕО/2022 г. за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка на директора на РИОСВ-Пазарджик.

За доказване на изискването на **чл. 21, ал. 1, т. 5 от НЛДЕ**, а именно доказателства за назначения персонал и неговата квалификация, данни за управленската и



организационната структура на лицензианта и данни за числеността и квалификацията на персонала, зает в упражняване на лицензионната дейност, са предоставени следните документи и информация:

От представената управленска и административна структура и органиграма на работния процес на „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД е видно, че към настоящия момент дружеството се състои от управител и 6-членен персонал, който ще продължи да извършва необходимите дейности за нормалната работа на дружеството, като съответно управителят следи за правилната работа и заедно с административния персонал подпомагат и координират възложените дейности на външни фирми. Също така управителят осъществява връзка с регулаторните и административни органи по отношение на дейността на дружеството, свързана с производството на електрическа енергия, ръководи поддържането и развитието на дейността на дружеството. Посочва се, че при необходимост, „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД ще привлече допълнителни човешки ресурси с подходяща автобиография и професионален опит.

Дейностите по поддръжката и експлоатацията на ФЕЦ, както и подаването на почасови графици за електрическа енергия и прогнозиране на производството от централите ще се извършва от „Инерком“ ЕООД, по силата на сключен договор между двете дружества. „Инерком“ ЕООД разполага с квалифициран персонал, съгласно изискванията на Закона за енергията от възобновяеми източници за извършване на поддръжка и експлоатация на централи от възобновяеми източници.

Чрез изградена система за контрол и мониторинг ще се осъществява наблюдение, контрол и мониторинг на ФЕЦ. Тази система за мониторинг има възможност за следните операции: запис на данни в неограничено време; състояние на инверторите; докладване за грешки; мониторинг на събирателни табла и инвертори; статистически данни в табличен вид; наблюдение и контрол на всички съставки на променливия ток; дистанционно управление и мониторинг на инверторите; дневна производителност; месечна производителност; общо производителност; мощностна характеристика в реално време и връзка с локална мрежа.

За предпазване на обслужващия персонал от опасни допирни напрежения са изпълнени заземителни инсталации. Също така е изградена и мълниезащита с поставени мълниеприемници с изпреварващо действие 60  $\mu$ s.

Съоръженията на фотоволтаичните централи са защитени с всички необходими защиты, съгласно действащото законодателство.

С оглед на изискването на **чл. 21, ал. 1, т. 6 от НЛДЕ**, а именно заявителят да представи актуализирани бизнес план и финансов модел, в подаденото заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-102 от 30.07.2024 г. „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД е декларирало, че в бизнес плана и финансовия модел няма съществени промени, които да водят до необходимост от изменение на бизнес плана, одобрен с Решение № БП-18 от 19.08.2021 г. на КЕВР и актуализиран за периода 2023 г. – 2025 г. с Решение № БП-22 от 23.02.2023 г. на КЕВР, поради което към заявлението дружеството не е представило бизнес план и финансов модел.

**Финансови възможности за осъществяване на дейността „производство на електрическа енергия“ и източници на финансиране на проекта ФЕЦ „Априлци“:**

Съгласно чл. 21, ал. 1 от НЛДЕ, изискванията за даване на разрешение за започване осъществяването на лицензионна дейност „производство на електрическа енергия“, са свързани с доказване на наличието на финансови възможности на заявителя и способността му да осигури необходимите средства и обезпечения. При издаване на лицензията за „производство на електрическа енергия от възобновяем енергиен източник преди изграждане на енергийния обект“ структурата на финансиране е XXX% собствени средства и XXX% привлечени средства. Видно от решението за издаване на лицензия, „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД е представило необходимата информация, съгласно изискванията

на чл. 11, ал. 2, т. 4 и т. 5 от НЛДЕ, а именно годишни финансови отчети за последните три години.

В тази връзка в производството по издаване на лицензия и при изпълнението на отделните части и етапи дружеството е доказало наличие на финансови възможности за изграждане на енергийния обект, а именно: общо инвестиционните разходи за енергиен обект с мощност до 400 MW<sub>p</sub> са в размер на XXX хил. лв., като източниците на финансиране са XXX% собствени парични средства в размер на XXX хил. лв. и XXX% привлечени средства в размер на XXX хил. лв., включващи изграждането на планирано разширение с увеличаване на генериращата инсталирана мощност на ФЕЦ „Априлци“ с мощност 250 MW<sub>p</sub>.

В подаденото заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-102 от 30.07.2024 г., „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД е декларирало, че в одобрения с Решение № БП-18 от 19.08.2021 г. на КЕВР бизнес план за периода 2021 г. – 2025 г., актуализиран с Решение № БП-22 от 23.02.2023 г. на КЕВР за периода 2023 г. – 2025 г., както и във финансовия модел няма съществени промени, които да водят до необходимост от актуализиране на одобрения бизнес план и финансов модел на дружеството.

Следва да се има предвид, че при изграждането на енергийния обект „Фотоволтаична електрическа централа „Априлци“ с инсталирана мощност 300 MW (АС мощност) или 400 MW<sub>p</sub>“, „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД е доказало наличие на достатъчно по размер средства и придружаващите ги обезпечения, които да послужат като гаранция при реализирането на инвестицията, в т.ч. и на изграждането на два енергийни обекта с обща инсталирана постояннотокова мощност 86,7823 MW<sub>p</sub>, които са част от проекта за разширение на ФЕЦ „Априлци“.

В тази връзка при доказано осигурено финансиране на проекта и при заложените параметри и допускания от дружеството в изработените финансови модели, при които в прогнозния паричен поток са включени и плащанията на главница и лихви за периода на обслужване на привлечените средства по сключени договори за заеми с кредитни институции, е установено че нетните парични потоци са положителни стойности във всички години.

**В тази връзка, може да се направи извода, че дружеството ще има финансови възможности да осъществява дейността по лицензията, при изпълнение на заложените параметри и допускания в одобрения от Комисията бизнес план и финансов модел, като обслужва и задълженията си по сключените договори с финансиращи институции.**

В изпълнение на чл. 22, ал. 1 от НЛДЕ, изр. второ, „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД е представило заверени копия на следните констативни актове (образец 15, приложение № 15 към чл. 7, ал. 3, т. 15 от Наредба № 3 от 2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството):

1.) Акт за установяване годността за приемане на строежа от 22.04.2024 г. за строеж: „ФЕЦ „Априлци“ /поле 26.5./ с обща максимална мощност 11,305 MW<sub>p</sub> Кабелна линия СН и ажурна ограда“, с местонахождение УПИ VII-за производство на електрическа енергия от ВЕИ м. „Градината“, идентификатор 65468.121.14 в землището на с. Сбор, общ. Пазарджик;

2.) Акт за установяване годността за приемане на строежа от 09.04.2024 г. за строеж: „ФЕЦ „Априлци“ /поле 42/ с обща максимална мощност 14,965 MW<sub>p</sub> Кабелна линия СН и ажурна ограда“, с местонахождение УПИ XXII-за производство на електрическа енергия от ВЕИ м. „Илафтарла“, идентификатор 65468.162.42 в землището на с. Сбор, общ. Пазарджик;

3.) Акт за установяване годността за приемане на строежа от 10.04.2024 г. за строеж: „ФЕЦ „Априлци“ /поле 41/ с обща максимална мощност 14,301 MW<sub>p</sub> Кабелна линия СН и ажурна ограда“, с местонахождение УПИ XXII-за производство на електрическа енергия

от ВЕИ м. „Илафтарла“, идентификатор 65468.162.42 в землището на с. Сбор, общ. Пазарджик;

4.) Акт за установяване годността за приемане на строежа от 16.04.2024 г. за строеж: „ФЕЦ „Априлци“ /поле 23.3/ с обща максимална мощност 2,276 MW<sub>p</sub> Кабелна линия СН и ажурна ограда“, с местонахождение УПИ XVI-за производство на електрическа енергия от ВЕИ м. „Нейкови Дъбици“, идентификатор 65468.64.33 в землището на с. Сбор, общ. Пазарджик;

5.) Акт за установяване годността за приемане на строежа от 01.04.2024 г. за строеж: „ФЕЦ „Априлци“ /поле 22.2/ с обща максимална мощност 24,693 MW<sub>p</sub> Кабелна линия СН и ажурна ограда“, с местонахождение УПИ VI-за производство на електрическа енергия от ВЕИ, идентификатор 65468.62.25 по плана на с. Сбор, общ. Пазарджик;

6.) Акт за установяване годността за приемане на строежа от 02.04.2024 г. за строеж: „ФЕЦ „Априлци“ /поле 21.2/ с обща максимална мощност 15,393 MW<sub>p</sub> Кабелна линия СН и ажурна ограда“, с местонахождение УПИ VI-за производство на електрическа енергия от ВЕИ, идентификатор 65468.62.25 по плана на с. Сбор, общ. Пазарджик;

7.) Акт за установяване годността за приемане на строежа от 16.04.2024 г. за строеж: „ФЕЦ „Априлци“ /поле 26.1/ с обща максимална мощност 3,8493 MW<sub>p</sub>“, с местонахождение УПИ XVII - м. „Нейкови Дъбици“ идентификатор 65468.65.24, в землището на с. Сбор, общ. Пазарджик.

От представените в КЕВР Констативни актове за установяване годността за приемане на строежите се вижда, че участниците в строителството (възложителя, проектант, строител и строителния надзор) са приели, че строежите са изпълнени съгласно одобрените инвестиционни проекти, заверената ексекутивна документация, изискванията към строежите по чл. 169, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, условията на договорите за строителство и съответните анекси към тях и че наличната строителна документация в достатъчна степен характеризира изпълненото строителство.

Предвид гореизложеното, може да се направи извода, че „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД е изпълнило изискванията на чл. 21, ал. 1 и чл. 22, ал. 1, изр. второ от НЛДЕ и притежава технически възможности, материални и човешки ресурси и организационна структура за изпълнение на нормативните изисквания за осъществяване на дейността по лицензията чрез изградените и описани по-горе енергийни обекти с обща инсталирана постояннотокова мощност 86,7823 MW<sub>p</sub>, които са част от планираното разширение на изграждания енергиен обект: „Фотоволтаична електрическа централа „Априлци“ с инсталирана мощност 300 MW (АС мощност) или 400 MW<sub>p</sub>“. За енергийните обекти, за които се иска разрешение са изпълнени изискванията за безопасна експлоатация и за опазване на околната среда.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 40, ал. 1, т. 1-3 от Закона за енергетиката, чл. 22, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от Наредба № 3 от 21.03.2013 г. за лицензиране на дейностите в енергетиката

## КОМИСИЯТА ЗА ЕНЕРГИЙНО И ВОДНО РЕГУЛИРАНЕ

### РЕШИ:

1. Разрешава на „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД, с ЕИК 112633304, със седалище и адрес на управление: Република България, област София, община Столична, гр. София, п.к. 1618, р-н „Витоша“, ул. „Околовръстен път“ № 3, ет. 7, ап. 73А, започване осъществяването на лицензионната дейност по лицензия № Л-543-01 от 19.08.2021 г. за „производство на електрическа енергия“ чрез изградените енергийни обекти: с инсталирана постояннотокова мощност от 11,305 MW<sub>p</sub>, находящ се в

поземлен имот с идентификатор 65468.121.14, местност „Градината“, в землището на с. Сбор, община Пазарджик; с инсталирана постояннотокова мощност от 14,965 MW<sub>p</sub>, находящ се в поземлен имот с идентификатор 65468.162.42, местност „Илафтарла“, в землището на с. Сбор, община Пазарджик; с инсталирана постояннотокова мощност от 14,301 MW<sub>p</sub>, находящ се в поземлен имот с идентификатор 65468.162.42, местност „Илафтарла“, в землището на с. Сбор, община Пазарджик; с инсталирана постояннотокова мощност от 2,276 MW<sub>p</sub>, находящ се в поземлен имот с идентификатор 65468.64.33, местност „Нейкови Дъбици“ в землището на с. Сбор, община Пазарджик; с инсталирана постояннотокова мощност от 24,693 MW<sub>p</sub>, находящ се в поземлен имот с идентификатор 65468.62.25, с. Сбор, община Пазарджик; с инсталирана постояннотокова мощност от 15,393 MW<sub>p</sub>, находящ се в поземлен имот с идентификатор 65468.62.25, с. Сбор, община Пазарджик и с инсталирана постояннотокова мощност от 3,8493 MW<sub>p</sub>, находящ се в поземлен имот с идентификатор 65468.65.24, местност „Нейкови Дъбици“, в землището на с. Сбор, община Пазарджик, части от изграждания енергиен обект „Фотоволтаична електрическа централа с инсталирана мощност 300 MW (400 MW<sub>p</sub>)“, след получаване на документи за въвеждане на строежите в експлоатация, издадени при условията и по реда на Закона за устройство на територията.

2. Одобрява приложение № 2 „Описание на енергийния обект с неговите технически и технологични характеристики“ към лицензията, представляващо приложение и към решението.

3. Задължава „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД да представи в Комисията за енергийно и водно регулиране документи за въвеждане на строежите в експлоатация, издадени при условията и по реда на Закона за устройство на територията, в 7 дневен срок от получаването им.

Решението подлежи на обжалване в 14 (четирнадесет) дневен срок пред Административен съд – София град.

**ПРЕДСЕДАТЕЛ:**

**ДОЦ. Д-Р ИВАН Н. ИВАНОВ**

**ГЛАВЕН СЕКРЕТАР:**

**РОСИЦА ТОТКОВА**