

## КОНЦЕПЦИЯ ЗА ИЗГРАЖДАНЕ, РАЗВИТИЕ И ФУНКЦИОНИРАНЕ НА ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК РОЖЕН 41

Концепцията е стратегическа рамка, определяща перспективи за устойчиво развитие на индустриалния парк в средносрочен и дългосрочен план. Представени са създаването му, целите и задачите за неговото развитие, вътрешната техническа инфраструктура, дейностите по експлоатацията и очакваните резултати от неговото функциониране. Отчетено е и постигнатото до момента, което е стабилно основно за продължение на развитието му.

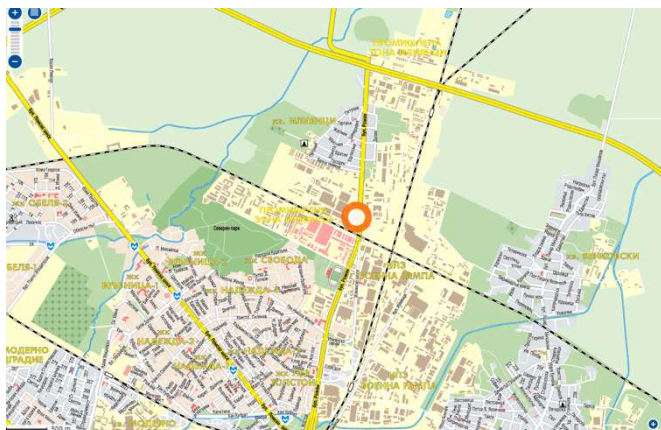
### 1. НАИМЕНОВАНИЕ, МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И ТИП НА ИНДУСТРИАЛНИЯ ПАРК

Началото на проекта Индустриален парк „Рожен“ 41 е поставено през м. март 2018 г., когато с решение на Съвета на директорите на „РИЪЛ ЕСТЕИТС ДИВЕЛЪПМЪНТ ЕАД, в съответствие на действащата към този момент законодателна рамка, е взето решение за създаване на Индустриална зона по см. на Закона за насърчаване на инвестициите.

На база на глобалните тенденции и в съответствие с разпоредбите на приетият през 2021 г. Закон за индустриалните паркове, на основание §4. (1) от ПЗР на Закона за индустриалните паркове, Съветът на директорите на „РИЪЛ ЕСТЕИТС ДИВЕЛЪПМЪНТ ЕАД, взе решения да вписването на индустриалната зона в регистъра по чл.21, ал.1 от Закона за индустриалните паркове и създаването на индустриален парк по смисъла на чл. 17, т.1 от Закона за индустриалните паркове.

Настоящият индустриален парк е с наименование **ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК РОЖЕН 41** (наричан по-долу Паркът).

Той е разположен в гр. София, район Надежда, бул. Рожен 41. Локацията му е стратегическа – на 20 минути до центъра на града с много бърз изход до всички основни пътища и магистрали.



Според производствените дейности Индустриалният парк е **тип А - общ, в който няма специализация на производствени дейности** (чл. 17, т. 1 от Закона за индустриалните паркове (ЗИП)).

Към момента на територията на ИПР се осъществяват следните дейности:

- **Производствена** – производството на алуминиеви рамки за велосипеди и електрически мотоциклети; производство на протеинови барчета за хранителната индустрия;
- **Складова и логистична** – наемане на складове за съхранение на стока
- **Наем на офис площи** – административни площи на разнообразни фирми, които ползват и останалите площи на парка;
- **Общественообслужващи дейности** за работещите в Парка и техните клиенти – паркоместа; три зарядни станции за електромобили; кафене и заведение за хранене; облагородяване на терена и оформяне на зони за отдих;

## 2. СОБСТВЕНИК НА ИНДУСТРИАЛНИЯ ПАРК

**Собственик** на ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК РОЖЕН 41 е РИЪЛ ЕСТЕЙТС ДИВЕЛЪПМЪНТ ЕАД, ЕИК 204950963. Дружеството е регистрирано на 17 януари 2018 г. с основна дейност инвестиции в недвижими имоти и индустриални паркове, управление на недвижими имоти и индустриални паркове.

## 3. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ЗА СЪЗДАВАНЕ НА ИНДУСТРИАЛНИЯ ПАРК

ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК РОЖЕН е създаден с:

**Цел А:** Ефективно управление, експлоатация и развитие на обектите на територията му чрез:

- **Задача (1):** Изграждане, реновиране и поддържане на сгради (промишлени, складови и логистични) и обекти с висока енергийна ефективност; последващо застрояване на свободните терени; отдаване под наем или учредяване на ограничени вещни права върху тях.
- **Задача (2):** Изграждане, управление и поддръжка на елементите на техническата инфраструктура.

**Цел В:** Подобряване на инвестиционния климат и стимулиране на местната икономика чрез:

- **Задача (1):** Предлагане на качествена среда, вкл. необходимите инфраструктурни удобства, съответстващи на стандартите и изискванията, наложени от бързите темпове на развитие на бизнеса.
- **Задача (2):** Подпомагане създаването в региона на нови бизнес дейности, вкл. високотехнологични и иновативни, и привличане на инвеститори.
- **Задача (3):** Удовлетворяване нуждите на инвеститорите, предоставяйки им завършен продукт, вкл. възможност да оптимизират основната си дейност, оперативните си разходи и намалят себестойността на продуктите и/или услугите си.

**Цел С:** Опазване на околната среда чрез:

- **Задача (1):** Производство на електроенергия от възобновяеми източници (слънчева енергия).
- **Задача (2):** Разширяване използването на съществуващите природни ресурси за отоплителни нужди, изграждане на термопомпи
- **Задача (3):** Създаване на подходяща инфраструктура за електромобили.

**Цел D:** Създаване на благоприятна социална среда чрез:

- **Задача (1):** Изграждане и развитие на места за отдих и хранене
- **Задача (2):** Развитие на съвместни проекти с научни, образователни, професионални и други организации.
- **Задача (3):** Изграждане на екологично устойчива и модерна среда за работа, съответстваща на подобряване на условията на труд чрез предоставяне на разнообразни услуги на територията на парка

#### **4. ПЛОЩ, ИДЕНТИФИКАТОРИ НА ПОЗЕМЛЕНИТЕ ИМОТИ И ГРАНИЦИ НА ПАРКА**

**Общата площ** на Парка е **230 437 кв.м.** Всички парцели, включени в Парка, са урегулирани поземлени имоти по КККР на гр. София, р-н Надежда. Към момента на създаване на индустриалната зона по см. на Закона за насърчаване на инвестициите територията ѝ е обособена в 6 (шест) самостоятелни поземлени имота, който понастоящем, в резултата на извършени регулационни и кадастрални процедури са обособени в два нови поземлени имота, а именно::

<b>Идентификатор</b>	<b>Площ, кв.м.</b>	<b>Начин на трайно ползване</b>
68134.1372.2105	142 019	за друг вид производствен, складов обект
68134.1372.2107	88 418	за друг вид производствен, складов обект
<b>ОБЩО:</b>	<b>230 437</b>	

#### **5. УСТРОЙСТВЕН РЕЖИМ НА ЗАСТРОЯВАНЕ НА ПАРКА**

За територията съществува одобрен Подробен устройствен план (ПУП), като съгласно предвижданията му:

Поземлен имот с идентификатор 68134.1372.2107, съответства на УПИ V – 1306, кв.10, местност по регулация: НПЗ "ИЛИЕНЦИ - ЗАПАД", предназначение: ЗА ПРОИЗВОДСТВО И СКЛАДОВЕ, устройствена зона: Пс - Смесена производствена зона;

Поземлен имот с идентификатор 68134.1372.2105, съответства на УПИ IX – 2058,2103, кв.10, местност по регулация: НПЗ "ИЛИЕНЦИ - ЗАПАД", предназначение: ЗА ПРОИЗВОДСТВО И СКЛАДОВЕ, устройствена зона: Пс - Смесена производствена зона;

На територията на Парка има изградени сгради за производствени, логистични и административни цели. Всички са реновирани в периода 2018 – 2021 г. Целта е Паркът да има съвременен индустриален облик и да предлага на бъдещите инвеститори по-благоприятна бизнес среда.

Планът за развитие на устройствения режим на застрояване на ИПР е разработен на **три етапа** и предвижда следните **основни дейности през всеки от етапите**:

**Етап I - Развитие през периода 2018-2022 г. /вече осъществен/:**

- Ремонт и модернизация на съществуващите сгради, които да отговарят на завишените изисквания на инвеститорите и предлагат съвременни условия за осъществяване за производствена, складова и логистична дейност;
- Изграждане на модерна инфраструктура на територията на Парка; изграждане на две станции за зареждане на електромобили за намаляване на въглеродните емисии, опазване на околната среда и предлагане на високотехнологична услуга;

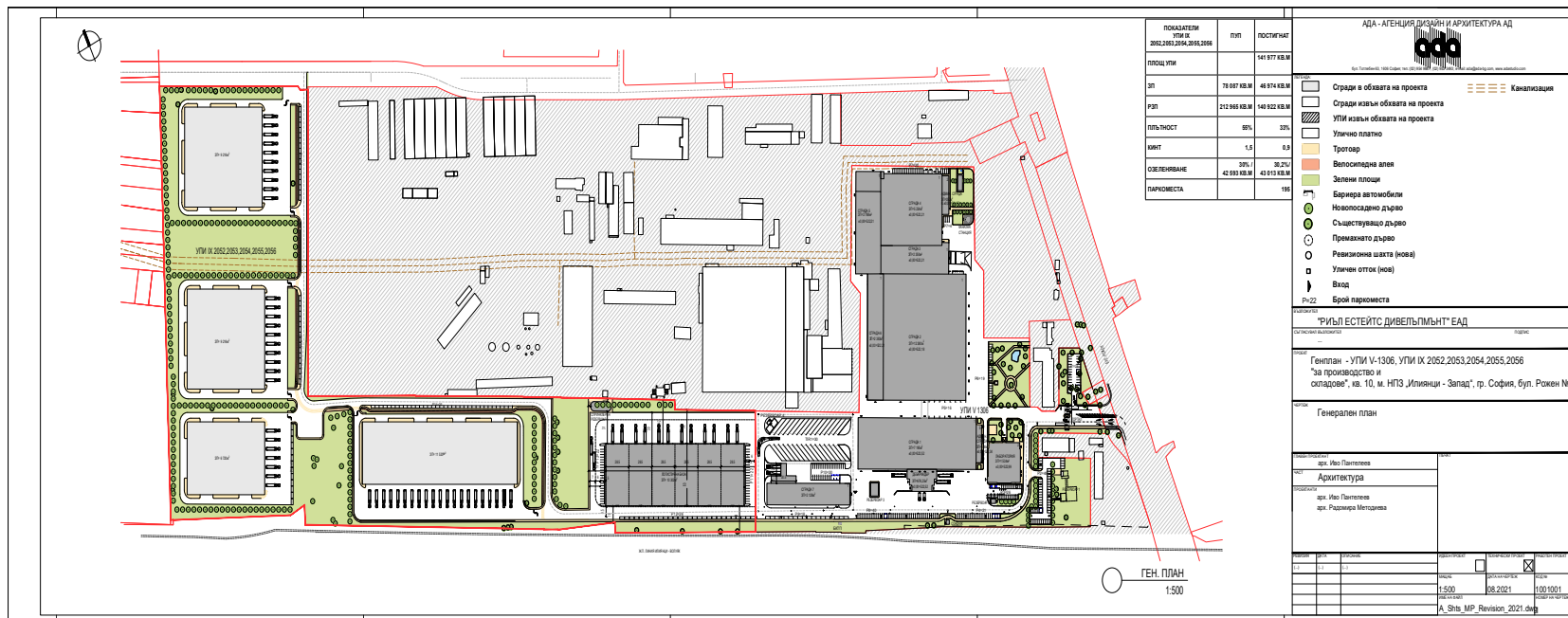
#### **Етап II - Развитие през периода 2023-2030 г.:**

- Изграждане на нови сгради на част от незастроените към момента терени
- Изграждане на необходимата инфраструктура за достъп и обслужване на незастроените площи;
- Осигуряване на вътрешен електрически транспорт в определени часове на деня за служителите и посетителите на парка;

#### **Етап III - Развитие след 2030 г.:**

- Изграждане на сгради за производствени и логистични цели
- Изграждане на соларен парк на покривите на част от сградите за осигуряване на енергийните нужди на Парка по начин, който гарантира опазване на околната среда, подкрепа на зелената кауза и по-висока енергийна ефективност.

Описаният План за развитие на устройствения режим на застрояване на ИПР е визуализиран на следната схема:



В плана за развитие, респ. на горната схема, са отразени и:

- сградите, които вече са реновирани и отдадени под наем;
- плановете за изграждане на нови сгради на свободните към момента площи

## **6. ВЪТРЕШНА ТЕХНИЧЕСКА ИНФРАСТРУКТУРА НА ПАРКА И ВЪЗМОЖНОСТИ ЗА ПРИСЪЕДИНЯВАНЕ**

На територията на Парка има изградена вътрешна техническа инфраструктура (електроенергия, вода – чиста и промишлена, газ, оптична мрежа), която е изцяло модернизирана и отговаряща на съвременните изисквания. Целта е разширяването ѝ, за да покрие цялата площ, включително и свободните терени към момента.

### **6.1. Електроенергийна мрежа**

Паркът е присъединен към Подстанция Васил Коларов. На територията му има изградени подстанции и трафопостове, чието оборудване е в изправност и отговоря на актуалните изисквания. Вътрешните кабелни мрежи на Парка са на средно и ниско напрежение.

Концепцията за развитие на Парка изграждане на разпределителна уредба на регулационната граница с бул. „Рожен“. В допълнение за захранване на свободните парцели ще бъдат изградени допълнителни трафопостове.

В идейния проект е заложено и изграждането на соларния паркове на покривите на сградите, чрез които енергийните им системи ще са в по-малка зависимост от енергията, доставяна от електроенергийната мрежа и ще се намали въглеродният отпечатък на Парка.

### **6.2. Комуникационна мрежа**

Паркът разполага с изградена собствена оптична мрежа до основните обекти в него. Тя ще бъде доразвита с разширението на Парка и изграждането на нови обекти.

### **6.3. ВиК мрежа**

На територията на ИПР е изградена собствена вътрешна ВиК мрежа, която е присъединена към градската мрежа, оперирана от „Софийска вода“ ООД.

Вътрешната мрежа за питейна вода захранва консуматорите на територията на Парка, като е изградена система за отчитане на потреблението на основните консуматори. На територията на Парка е налична и мрежа за промишлена вода, която може да се ползва от наемателите за техните нужди.

В Парка има изградени и действат помпени станции. Те са включени в градската канализационна мрежа, по която отпадните води достигат до пречиствателната станция на град София.

Изградена е и канализационна система за отвеждане на дъждовните води.

На територията на Парка има изградено водовземно съоръжение „ТК 1 Елпром Зем – Надежда“ (Тръбен кладенец), за който има получено разрешение от Басейнова дирекция „Дунавски район“. В допълнение в Парка има 4 резервоара за вода, която може да се използва за пожарогасене. Тази допълнително изградена инфраструктура превръща Парка в един наистина модерен обект.

### **6.4. Газификация**

На територията на Парка има изградена газоенергийна мрежа, която е присъединена към оператора на района – „Овергаз“ АД.

### **6.5. Пътна инфраструктура**

На територията на Парка е изградена собствена вътрешна пътна мрежа, която е адекватна на натоварванията и пътничопотока от леки и товарни автомобили. Към момента е осигурен достъп до всички съществуващи обекти.

В предстоящите етапи се предвижда изграждане на пътна инфраструктура, която да обхваща и останалата част от земите на Парка.

Очаква се разширяване и на бул. „Рожен“, което значително ще улесни трафика до Парка.

#### **6.6. Железопътна инфраструктура**

В непосредствена близост до границата на Парка преминава жп линия.

#### **6.7. Социална инфраструктура**

Операторът на Индустриалния парк управлява и поддържа инфраструктурата и общите части. Районът е облагороден като са поддържани зелените площи, оформени са зони за отдих на работещите на територията на Парка и техните клиенти.

В дългосрочен план с развитието на Парка, предвид голямата му територия, се предвижда осигуряването на електрически транспорт от входа до отдалечените обекти в определени часове.

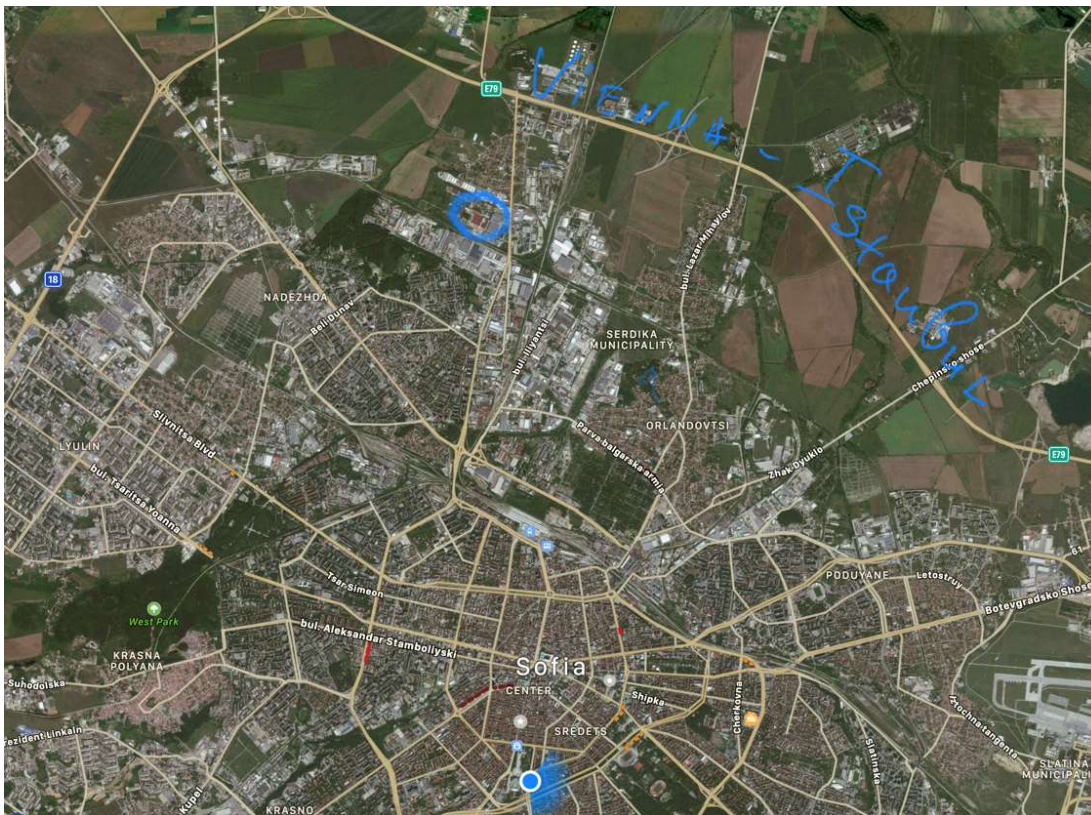
#### **6.8. Други системи**

За гарантиране на сигурността и обезпечаване на безопасността на територията на Парка, са изградени

- Съвременна система за видеонаблюдение и контрол на достъпа – контролът на достъпа в Парка се осъществява чрез 24-часова физическа охрана на входа и система за преминаване на автомобили. Има изградена мрежа от камери за периметрово видеонаблюдение и гарантира сигурността на обекта.
- Съвременна противопожарна система с наземни хидранти, която обхваща територията на целия Парк, както и система за известяване при нередности;

## 7. ТРАНСПОРТНА СВЪРЗАНОСТ НА ПАРКА

ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК РОЖЕН има добра транспортна обезпеченост посредством мрежа от главни пътища, шосета и жп връзки. Разположен е на 2 км от международния път Виена - Истанбул.



Индустриалният парк отстои от по-важните транспортни локации, както следва:

- Северна тангента, а чрез нея се осигурява връзка с магистрали „Хемус“, „Тракия“ , „Струма“ и „Европа“ – 2 км;
- Летище София: 15 км;
- Център на град София: 6.7 км;
- Централна жп гара София: 5.1 км;
- Железопътна инфраструктура: в непосредствена близост до Парка преминава товарна жп линия;
- Морско пристанище: Пристанището в Солун е на 302 км, а в България най-близко е това в Бургас на 398 км;
- Пристанища на река Дунав: 155 км по шосе до най-близкото пристанище в Лом;
- Градски транспорт: в непосредствена близост има автобусна спирка, осигуряваща лесен достъп до повечето райони в София, както и връзка с метрото на града от метростанция Надежда, която е на 4.5 км;

## **8. ДЕЙНОСТИ ПО ЕКСПЛОАТАЦИЯ НА ПАРКА, ИЗВЪРШВАНИ ОТ ОПЕРАТОРА**

Операторът на ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК РОЖЕН 41 съвпада със собственика, а именно „РИЪЛ ЕСТЕЙТС ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД. Дейностите, които дружеството извършва като оператор, са:

- Управление и поддържане на вътрешната техническа инфраструктура в съответствие с техническите изисквания, определени с приложимите нормативни актове;
- Осигуряване на административно обслужване на наемателите в Парка относно извършваните на територията му дейности в съответствие с Правилника за цялостна организация и със съответния договор за стопанска дейност;
- Проектиране, изграждане и ремонт на инфраструктурата на Парка – строителство, ремонтни дейности на вътрешната техническа инфраструктура; подготовка и провеждане на необходимите тръжни процедури; избор на изпълнител и надзор; контрол по изпълнението на договорите;
- Изграждане и поддържане на производствени и други сгради и съоръжения на територията на Парка;
- Сключване на договори с партньори за осигуряване на социални, административни и други обслужващи дейности и услуги;
- Проектиране и строителство на обекти в Парка с висока енергийна ефективност, като се залага и производството на електроенергия чрез съоръжения, изградени върху сградите, за да могат компаниите, обединени в енергиен клъстер, свободно да обменят електроенергия и да балансират системите си с по-малка зависимост от енергията, доставяна от електропреносната мрежа;
- Управление на Парка чрез опериране на пътната мрежа и осигуряване на: улично осветление; поддръжка на инфраструктурата и каналните помпени станции; почистване и поддръжка на всички общи части; видеонаблюдение; охрана; контрол на достъп и други. Осъществяване на комуникация и поддържане на партньорски взаимоотношения с операторите на комунални услуги;

## **9. ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ПОТРЕБИТЕЛИТЕ**

Основният документ, който урежда изискванията към потребителите, е Правилник за цялостната организация, ползване и поддръжка на вътрешната инфраструктура и съоръжения на дейността в ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК РОЖЕН 41, който включва основните условия и правила за: ползване на вътрешната техническа инфраструктура; правата и задълженията на участващите страни.

Необходимо е дейностите, развивани от потребителите на Парка, да отговарят на екологичните стандарти за производства, разположени в урбанизирана територия и на добрите производствени практики.

В Парка не се допускат потребители, генериращи част от приходите си от военната промишленост, тютюневата, алкохолната и порнографската индустрии, производство на химически оръжия, биологични агенти, хазартна дейност и други подобни.

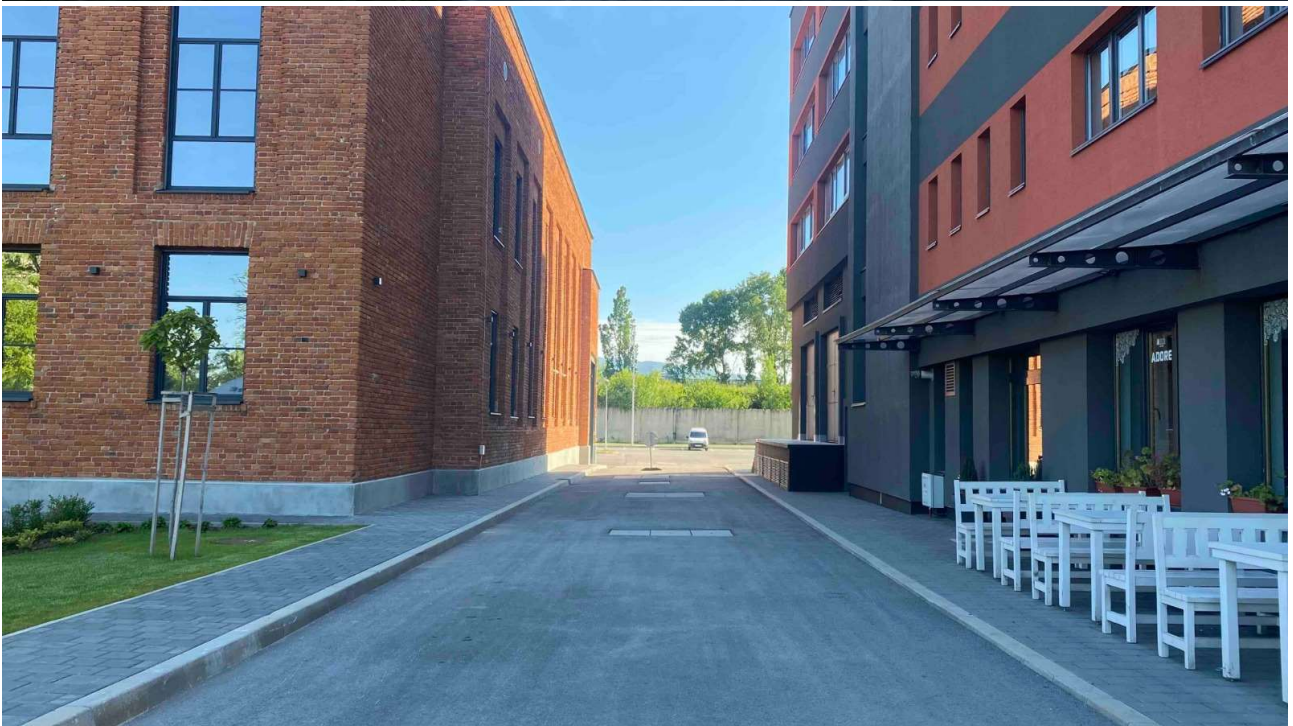
## **10. ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПЪРВИ ЕТАП**

Към момента концепцията за Индустириален парк Рожен 41 е изпълнена на ниво първи етап. Всички съществуващи сгради са реновирани и модернизирани като отговарят на актуалните изисквания на пазара. Сградите са изградени съобразно екологичните норми и изисквания, като за две от тях, които са изцяло административни има издадени и енергийни паспорти. Инфраструктурата, както пътна, така

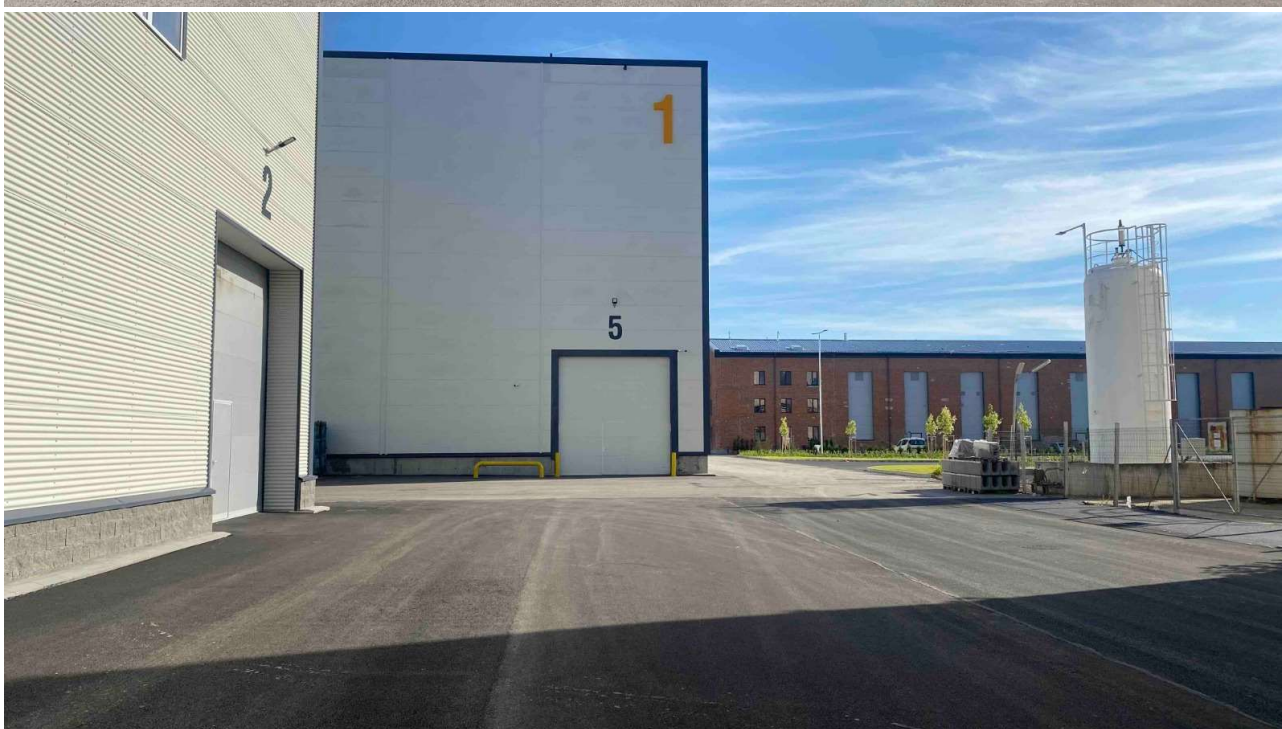
и техническа също е изцяло реновирана. Както се вижда от приложените снимки изграденият до момента етап е успял да създаде образа на един европейски индустриален парк, отговарящ на всички изисквания на клиентите и техните служители, както и съобразен с опазване на околната среда.











## 11. ОЦЕНКА НА НЕОБХОДИМИТЕ РЕСУРСИ. ИЗТОЧНИЦИ НА ФИНАНСИРАНЕ

Изграденият до момента първи етап на ИПР е с комбинация от собствени и привлечени ресурси. Привлечените ресурси са заеми от свързани лица, както и банково финансиране. При последващите етапи отново ще се разчита на собствени и привлечени източници на ресурси. Допълнителни възможности за финансиране предоставя **Програмата за публична подкрепа за развитието на индустриални райони, паркове и подобни територии и за привличане на инвестиции („AttractInvestBG“)** в рамките на Националния план за възстановяване и устойчивост.

Бюджетите за развитие на парка са изключително волатилни, особено в последните години покрай глобалната икономическа и военна ситуация, затова и не представяме конкретни числа. Към момента, а именно май 2023 г. изграждането на 1 кв.м производствено складова база е в размер на около 1600 лева, което включва и прилежащата инфраструктура. Предвид големия мащаб на целия обект изграждането му е разделено на отделни етапи. Това предоставя възможност за построяване на нови площи, отдаването им под наем, съответно генерирането на финансов ресурс преди започване на следващите обекти и етапи.

### **Човешки ресурси**

Хората са основен компонент на бизнес стратегията на всеки стопански субект. Управлението на човешките ресурси обхваща онези решения и действия, които засягат заетите на всички нива в бизнеса и които са насочени към създаване и поддържане на конкурентно предимство. Дейността на персонала трябва да е насочена към предоставяне на висококачествени услуги на потребителите.

Разположението на Парка в близост до центъра на града, както и изключително удобни транспортни връзки, създава предпоставки за по-лесно привличане на персонал.

В процеса на функциониране и развитие на Парка до момента се развива и фирменият екип на оператора и собственик „РИЪЛ ЕСТЕЙТС ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД чрез усъвършенстване на процесите и обогатяване на натрупания специфичен ноу-хау опит.

## **12. ОЧАКВАНИ РЕЗУЛТАТИ ОТ ФУНКЦИОНИРАНЕТО НА ПАРКА**

Основното предимство на ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК РОЖЕН е **създаване на успешен механизъм за балансирано социално и икономическо развитие** чрез:

- Създаване на благоприятни материални, административни и инфраструктурни условия за **привличане на нови национални и чуждестранни инвеститори**, насърчавайки ги да организират своята основна и съпътстваща дейност на подходящо за тях място и по най-бързия начин, вкл. съсредоточаване на взаимосвързани производства в една локация за оптимизиране на оперативните разходи и намаляване на себестойността на предлаганите продукти и/или услуги;
- **Оптимизиране на дейността на наемателите** на Парка чрез възможността да се съсредоточат върху подобряване на ефективността на основната си дейност. Целта е в бъдеще да генерират приходи с повече добавена стойност и да подобрят възвръщаемостта на капитала си;
- **Подобряване на инвестиционния климат** и стимулиране на местната икономика чрез предлагане на индустриални площи и складове за развитие на различни производства и/или услуги;
- Концентриране на производствени, складови и логистични дейности на територията на Парка, което ще допринесе за **подпомагане и развитие на съществуващите и нови бизнес дейности региона** и превръщането му в по-модерен и бързо развиващ се в средно- и дългосрочен план;
- **Приоритетно развитие, насочено към опазване на околната среда, подкрепа на зелената кауза, проектиране и строителство на обекти с висока енергийна ефективност** чрез: станции за зареждане на електромобили с 24-часов достъп; използване на топлинна енергия от вода за климатизация на сградите; производство и ползване на електрическа енергия от възобновяеми източници (соларен парк);
- **Изграждане и развитие на национални, регионални и местни партньорства** със заинтересовани страни за развитие на Парка;

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК РОЖЕН 41 ще осъществява дейността си със стремеж да поддържа дългосрочни отношения с настоящите и бъдещи партньори - наематели, основани на принципите на сътрудничество, прозрачност и предвидимост. Привличането на всеки нов клиент ще е резултат от вложени усилия за реализиране на дългосрочната визия за развитие на Индустиалния парк – той да се превърне в ефективен инструмент за устойчив растеж и затвърждаване на София като важна индустриална и логистична зона чрез стимулиране и повишаване на икономическата активност, подобряване на регионалната инфраструктура, бизнес средата и жизнения стандарт на населението в региона и града.

*Тази Концепция е разработена в съответствие с чл. 25 от Закона за индустриалните паркове и е одобрена с Решение на Съвета на директорите на „Риъл Естейтс Дивелъпмънт“ ЕАД по Протокол от 19.05.2023 г. съгласно чл. 24, ал. 3, т. 6 от същия закон.*