

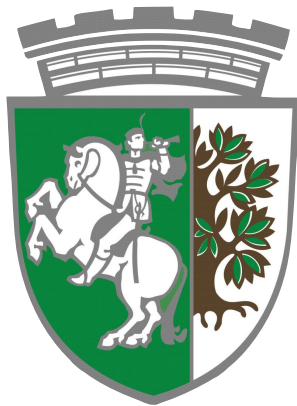
Община  
Сливен

# КОНЦЕПЦИЯ

## НА ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК

### СЛИВЕН

Юни  
2023



Община Сливен

Община Сливен инициира създаването на Индустриален парк Сливен като един от най-мащабните проекти за индустриално развитие на територия в България. Проектът се разгръща на над 2600 декара терени, 100% от които общинска собственост, всички урегулирани с един подробен устройствен план.

Оператор на парка ще бъде Индустриален парк Сливен ЕООД - създадено специално за целта публично предприятие, на което едноличен собственик на капитала е Община Сливен.

Настоящият документ представлява обща концепция на тази инициатива и описва основните цели и резултати, които Община Сливен очаква да постигне чрез развитието на организиран индустриален парк от модерен тип. В документа се съдържа и основна информация за имотите в парка, дейността на оператора, условията и ползата за бъдещите инвеститори в него, вкл. планираната инфраструктурна свързаност.

# СЪДЪРЖАНИЕ

1

Наименование и собственост на  
индустриалния парк 5

2

Цели и задачи 6

2.1 Основни стратегически цели

2.2 Задачи пред Оператора на парка

2.3 Важни съображения при постигане на  
целите

3

Очаквани резултати от функционирането на  
индустриалния парк от гледна точка на  
дейността на инвеститорите 10

3.1 Бърз процес по установяване в  
индустриален парк от модерен тип

3.2 Гъвкавост и адаптивност към  
изискванията на инвеститорите

3.3 Отлична транспортна свързаност

3.4 Достъп до широка екосистема от  
индустриални доставчици

3.5 Атрактивен за инвеститорите пазар на  
труда

4

Местонахождение на индустриалния  
парк 16

5

Площ на територията на парка, граници и  
актуални идентификатори 18

5.1 Площ на парка

5.2 Група от имоти „Зона Север“

5.3 Група от имоти „Зона Югоизток“

5.4 Група от имоти „Зона Югозапад“

5.5 Група от имоти „Летище и мотописта“

# СЪДЪРЖАНИЕ

## 6

### **Устройствен режим на застрояване и тип на парка** 23

- 6.1 Тип на парка
- 6.2 Брой имоти по зони и предназначение
- 6.3 Зона Север
- 6.4 Зона Югоизток
- 6.5 Зона Югозапад
- 6.6 Параметри на застрояване

## 7

### **Вътрешна техническа инфраструктура на Индустриален парк Сливен** 30

- 7.1 Транспортна техническа инфраструктура
- 7.2 Електроснабдяване
- 7.3 Водоснабдяване и канализация
- 7.4 Газификация
- 7.5 Съобщителна инфраструктура

## 8

### **Присъединяване на Индустриален парк Сливен до елементи на техническата инфраструктура** 36

- 8.1 Транспортна техническа инфраструктура
- 8.2 Електроснабдяване
- 8.3 Водоснабдяване и канализация
- 8.4 Газификация
- 8.5 Съобщителна инфраструктура

## 9

### **Дейности по експлоатация на парка, извършвани от оператора** 41

- 9.1 Управление на инвестиционната програма на парка
- 9.2 Организация на парка
- 9.3 Маркетинг и партньорства
- 9.4 Установяване на инвеститори, вкл. продажби
- 9.5 Поддържане на индустриалния парк
- 9.6 Услуги за инвеститори

## 10

### **Изисквания към потребителите** 47

## 11

### **Оценка на необходимите ресурси за създаването и функционирането на индустриалния парк и очакваните източници за тяхното осигуряване** 48

# 1

## Наименование и собственост на индустриалния парк

„Индустриален парк Сливен“, с изписване на латиница „Industrial park Sliven“, е собственост на Община Сливен, с ЕИК: 000590654, със седалище и адрес на управление: гр. Сливен, бул. Цар Освободител“ №1.

По силата на Договор за възлагане на дейности по експлоатация на „Индустриален парк Сливен“ оператор на парка е „Индустриален парк Сливен“ ЕООД, регистриран в Търговския регистър и регистъра на Юридическите лица, с ЕИК: 207360939, със седалище и адрес на управление: гр. Сливен бул. „Цар Освободител“ № 1. „Индустриален парк Сливен“ ЕООД е публично предприятие – еднолично дружество, на което едноличен собственик на капитала е Община Сливен.

# 2

## Цели и задачи

- 2.1 Основни стратегически цели
- 2.2 Задачи пред Оператора на парка
- 2.3 Важни съображения при постигане на целите

Географският фокус на чуждестранните инвеститори се измества към развитите икономики (в т.ч. и България), които ще бъдат основен двигател на глобалния растеж на ПЧИ. В условия на ускорена диверсификация и ниършоринг на производствени процеси България има възможност да догони икономическите шампиони на “нова Европа” като стане по-притегателна за чуждестранния капитал.

Сливен може и трябва да бъде лидер в тази трансформация и изпреварващо икономическо развитие на страната, като предложи търсените условия от мултинационалните компании в експлозивно развиващите се сектори на мехатроника и аутомотив. Едно от тези критични условия е предлагане на нов дом на тези компании в организиран индустриален парк от съвременен тип с елементи и услуги, които в някои случаи дори надхвърлят очакванията на инвеститорите.

# 2

## Цели и задачи

### 2.1 Основни стратегически цели

### 2.2 Задачи пред Оператора на парка

### 2.3 Важни съображения при постигане на целите

#### 2.1 Основните цели пред „Индустриален парк Сливен“ ЕООД са:

- Изграждане и развитие на Индустриален парк Сливен като водеща организирана индустриална зона в Югоизточния район на планиране и България, отговаряща на най-високите стандарти на инвеститори;
- Превръщане на парка в предпочитана инвестиционна дестинация за мултинационални компании и техни глобални и местни доставчици;
- Утвърждаване на идентичност, брендиране и популяризиране на град Сливен и Индустриален парк Сливен при привличането на високотехнологични инвеститори в парка, които могат да изиграят важна роля в процеса на обръщане на демографския тренд към ръст на населението, увеличаване на броя на младите хора, които остават в града след завършване на гимназия, привличане на професионалисти и таланти от други градове и от чужбина.

# 2

## Цели и задачи

### 2.1 Основни стратегически цели

### 2.2 Задачи пред Оператора на парка

### 2.3 Важни съображения при постигане на целите

#### 2.2 За постигане на тези цели „Индустриален парк Сливен“ ЕООД си поставя следните задачи:

- Осигуряване на финансиране и управление на инвестиционната програма на парка;
- Изграждане на дългосрочни партньорски отношения със широк кръг заинтересовани страни, ключови групи на местно, национално и международно ниво. Установяване на правителствена подкрепа за проекта;
- Изграждане на довеждаща инфраструктура и вътрешна свързаност (последна миля);
- Изграждане на специализирани индустриални обекти;
- Провеждане на маркетинг на парка;
- Осъществяване на сделки с имоти в парка;
- Осигуряване на услуги;
- Поддържане на територията на парка, развитие и извършване на подобрения на парка.



# 2

## Цели и задачи

### 2.1 Основни стратегически цели

### 2.2 Задачи пред Оператора на парка

### 2.3 Важни съображения при постигане на целите

#### 2.3 Основни съображения при постигане на целите:

- Привличането на първите инвеститори в парка може да отнеме по-дълъг период от желаното и очакваното, но ще има ефект на натрупване и експлозивно развитие от един момент на натрупване на критична информираност и интерес у инвеститорите;
- Маркетингът на парка и популяризиране на Сливен трябва да вървят ръка за ръка, като изграждането на капацитет за тази роля следва да бъде приоритет на „Индустриален парк Сливен“ ЕООД;
- За това е важно лидерството на „Индустриален парк Сливен“ ЕООД в осигуряване на надеждна и достъпна информация за всички заинтересовани страни, включително в по-широк географски обхват; Сливен може да се окаже естествен индустриален лидер в ЮИР.

# 3

## **Очаквани резултати от функционирането на индустриалния парк от гледна точка на дейността на инвеститорите**

- 3.1 Бърз процес по установяване в индустриален парк от модерен тип
- 3.2 Гъвкавост и адаптивност към изискванията на инвеститорите
- 3.3 Отлична транспортна свързаност
- 3.4 Достъп до широка екосистема от индустриални доставчици
- 3.5 Атрактивен за инвеститорите пазар на труда

Локацията на парка е изключително благоприятна за посрещане на повечето очаквания на инвеститорите. Развитие на индустриалния парк е ключов фактор за икономически успех на Сливен и региона, като и обратната посока на въздействие също е валидна: близостта до развита градска агломерация, големия по размер пазар на труда и отличната транспортна свързаност правят локацията изключително подходяща за развитието на успешен индустриален парк.

Характеристиките на територията дават ключово предимство в привличането както на големи инвеститори, така и на техни доставчици и партньори. Това е важно конкурентно предимство, както в национален така и в централно-европейски контекст, каквото относително ограничен брой организирани зони в конкурентните дестинации могат да предложат.

Резултатите от функционирането на Индустриален парк Сливен, които инвеститорите могат да очакват, могат да бъдат обособени в следните пет основни групи:

# 3

## Очаквани резултати от функционирането на индустриалния парк от гледна точка на дейността на инвеститорите

### 3.1 Бърз процес по установяване в индустриален парк от модерен тип

### 3.2 Гъвкавост и адаптивност към изискванията на инвеститорите

### 3.3 Отлична транспортна свързаност

### 3.4 Достъп до широка екосистема от индустриални доставчици

### 3.5 Атрактивен за инвеститорите пазар на труда

#### 3.1 Бърз процес по установяване в индустриален парк от модерен тип

- Изграден имидж на Индустириален парк Сливен като една от водещите организирани индустриални зони в България и югоизточна Европа, отговаряща на най-високите стандарти на инвеститори и предлагаща както основните, задължителни елементи от „твърдата“ инфраструктура, така и социална и специализирана инфраструктура, носещи висока добавена стойност за ползвателите на парка и насърчаващи развитието на високотехнологични бизнеси;
- Лекота и бързина на административното обслужване и достъпа до услуги, включително проектиране, строителство и въвеждане в експлоатация на обектите на инвеститорите.

# 3

## Очаквани резултати от функционирането на индустриалния парк от гледна точка на дейността на инвеститорите

3.1 Бърз процес по установяване в индустриален парк от модерен тип

3.2 Гъвкавост и адаптивност към изискванията на инвеститорите

3.3 Отлична транспортна свързаност

3.4 Достъп до широка екосистема от индустриални доставчици

3.5 Атрактивен за инвеститорите пазар на труда

### 3.2 Гъвкавост и адаптивност към изискванията на инвеститорите

- Утвърден профил на Индустриален парк Сливен като обособена индустриална зона от модерен тип, подходяща за привличане както на големи инвеститори, така и на техни доставчици и партньори;
- Развити възможности и капацитет за бързо адаптиране към изискванията на инвеститорите - в това се включва осигурени условия за привличане на голям производствен инвеститор.

# 3

## Очаквани резултати от функционирането на индустриалния парк от гледна точка на дейността на инвеститорите

- 3.1 Бърз процес по установяване в индустриален парк от модерен тип
- 3.2 Гъвкавост и адаптивност към изискванията на инвеститорите
- 3.3 Отлична транспортна свързаност
- 3.4 Достъп до широка екосистема от индустриални доставчици
- 3.5 Атрактивен за инвеститорите пазар на труда

### 3.3 Отлична транспортна свързаност

- Осигурен бърз достъп през Републикански път II - 53 до автомагистрала „Тракия“ и съответно пан-европейската транспортна мрежа, предоставяща възможности за съкращаване на транспортните разходи и времето за достигане до доставчици, международни пазари и крайни клиенти;
- Създадени отлични възможности за развитие на мултимодален транспорт и свързване с близко разположения товарен ЖП коридор Orient/East-Med, който свързва северните пристанища в Германия с източните и югоизточните части на Европа;
- Наличен удобен достъп до големите пристанища в страната посредством автомагистрала „Тракия“;
- Осигурени възможности за превоз на товари по въздух.

# 3

## Очаквани резултати от функционирането на индустриалния парк от гледна точка на дейността на инвеститорите

- 3.1 Бърз процес по установяване в индустриален парк от модерен тип
- 3.2 Гъвкавост и адаптивност към изискванията на инвеститорите
- 3.3 Отлична транспортна свързаност
- 3.4 **Достъп до широка екосистема от индустриални доставчици**
- 3.5 Атрактивен за инвеститорите пазар на труда

### 3.4 Достъп до широка екосистема от индустриални доставчици

- Наличие на мехатроника и аутомотив инвеститори, които действат като ясен сигнал към потенциални инвеститори и партньори относно амбициите на Община Сливен и Индустиален парк Сливен ЕООД да подкрепят установяването и развитието на средно- и високотехнологични бизнеси, както и изграждането на модерни индустриални зони;
- Привлечен стратегически инвеститор (anchor investor), утвърдена международна компания в мехатроника и аутомотив секторите, като сигнал за последващи инвестиции и от други компании – доставчици, подизпълнители и клиенти, разположени надолу и нагоре по веригата на стойността;
- Изградена екосистема от партньори, индустриални доставчици и конвертируем трудов ресурс между сходни производства.

# 3

## Очаквани резултати от функционирането на индустриалния парк от гледна точка на дейността на инвеститорите

- 3.1 Бърз процес по установяване в индустриален парк от модерен тип
- 3.2 Гъвкавост и адаптивност към изискванията на инвеститорите
- 3.3 Отлична транспортна свързаност
- 3.4 Достъп до широка екосистема от индустриални доставчици
- 3.5 Атрактивен за инвеститорите пазар на труда

### 3.5 Атрактивен за инвеститорите пазар на труда

- Изградена добра транспортна свързаност на Индустриален парк Сливен, създаваща възможности за привличане на човешки ресурс, разположен на разстояние позволяващо ежедневно придвижване с цел работа (до 45 мин. път в едната посока от парка);
- Лесен и удобен достъп до развитата социална инфраструктура в град Сливен, като предпоставка за привличане на трудов ресурс от други региони, включително от чужбина, към заетост в парка;
- Наличие на партньорства между средни училища, университети, доставчици на услуги и ползватели на индустриалния парк.

## 4

### Местонахождение на индустриалния парк

Индустриален парк Сливен е разположен на територията на поземлени имоти в местността "Кютюклюджа", местността "Бършен" и части от поземлени имоти в местността "Кубашкото". Всичките поземлени имоти са разположени в землището на гр. Сливен.

Индустриален парк Сливен граничи на запад с път II-53 от републиканската пътна мрежа, който свързва парка с две големи градски агломерации – тези на Сливен и Ямбол. Транспортната свързаност на парка създава добри условия за привличането на трудов ресурс от населени места, разположени на разстояние позволяващо ежедневно придвижване с цел работа. Общо 302 000 души живеят на разстояние до 45 мин. от индустриалния парк, от които 160 000 са на възраст между 20 и 64 години.

Път II-53 свързва Индустриален парк Сливен с автомагистрала „Тракия“, разположена на 14 км. от границата на парка с републиканския път. Достъпът до автомагистрала „Тракия“, съответно до паневропейски транспортен коридор № 8 и чрез него до коридори № 4 и № 9, позволява бързото придвижване на служители и входящи ресурси, пониски транспортни разходи и съкращаване на времето за реагиране и достигане до крайния клиент. Автомагистрала „Тракия“ също така предоставя удобен достъп на инвеститорите до големите пристанища в страната и съседните на България страни, като пристанище Бургас е на 113 км. разстояние от парка, а пристанище Александруполис в Гърция – на 308 км. Преминаващата до границите на индустриалния парк железопътна линия създава на свой ред възможности за свързване с товарния ЖП коридор Orient/East-Med.





## 5

## Площ на територията на парка, граници и актуални идентификатори

### 5.1 Площ на парка

### 5.2 Група от имоти „Зона Север“

### 5.3 Група от имоти „Зона Югоизток“

### 5.4 Група от имоти „Зона Югозапад“

### 5.5 Група от имоти „Летище и мотописта“

### 5.1 Площ на парка

Общата площ на Индустриален парк Сливен е 2 684 090 кв.м., с граници: на север - поземлени имоти и полски път - земеделски земи; на североизток - земеделски земи; на изток - второкласен път, част от републиканската пътна мрежа; на юг - земеделски земи; на запад - път II-53 от републиканската пътна мрежа.

Индустриален парк Сливен обхваща група поземлени имоти от северната и южната страна на бившето летище „Бършен“, което дава възможност развитието на парка да се раздели на етапи, запазвайки в същото време предназначението на съществуващите писта на летището и мотописта. Имотите от северната страна на летището формират условно наречена група „Зона Север“. Зона Север е с обща площ от 452 095 кв.м. и обхваща обособените с ПУП на Индустриалния парк квартали от №1 до №6, както и система от събирателни и обслужващи улици. Имотите от югоизточната страна на летището формират условно група „Зона Югоизток“. Групата е с обща площ от 533 424 кв.м. и обхваща обособените с ПУП на Индустриалния парк квартали от №9 до №13 и от №15 до №17, както и система от събирателни и обслужващи улици. Групата от имоти в условно наречената група „Зона Югозапад“ обхваща имотите в устройствена зона от типа предимно производствена в квартал 14 (всички без УПИ 67338.89.21) и е с обща площ от 38 322 кв. м. Имотите в квартали №7 и №8, както УПИ 67338.89.21 в квартал 14, формират група с условно наименование „Летище и мотописта“. Общата площ на тази група е 1 660 249 кв. м.

Индустиален парк „Сливен“ включва следните 118 поземлени имота, условно групирани в зависимост от тяхното местоположение.



## 5.2 Група от имоти „Зона Север“ - 452 дка

№ на квартал	№ на имот	Площ в кв.м.	№ на квартал	№ на имот	Площ в кв.м.
1	67338.1.1034	12 337	4	67338.1.1057	8 748
1	67338.1.1035	11 378	4	67338.1.1058	12 473
2	67338.1.1036	4 427	4	67338.1.1059	11 496
2	67338.1.1037	10 752	4	67338.1.1060	8 488
2	67338.1.1038	10 944	4	67338.1.1061	11 174
2	67338.1.1039	11 885	4	67338.1.1062	41
2	67338.1.1040	11 824	5	67338.1.1063	8 490
2	67338.1.1041	4 976	5	67338.1.1064	10 362
2	67338.1.1042	41	5	67338.1.1065	9 924
3	67338.1.1043	2 030	5	67338.1.1066	9 102
3	67338.1.1044	9 000	5	67338.1.1067	9 462
3	67338.1.1045	9 000	5	67338.1.1068	7 765
3	67338.1.1046	9 000	6	67338.1.1069	8 294
3	67338.1.1047	8 983	6	67338.1.1070	8 764
3	67338.1.1048	13 118	6	67338.1.1071	13 592
3	67338.1.1049	11 199	6	67338.1.1072	9 980
3	67338.1.1050	17 463	6	67338.1.1073	4 741
3	67338.1.1051	13 666	6	67338.1.1074	7 706
3	67338.1.1052	10 922	6	67338.1.1075	41
3	67338.1.1053	41		67338.1.1128	45 331
4	67338.1.1054	10 440		67338.1.1129	24 954
4	67338.1.1055	10 951		67338.1.1130	5 274
4	67338.1.1056	11 516			

## 5

## Площ на територията на парка, граници и актуални идентификатори

5.1 Площ на парка

5.2 Група от имоти „Зона Север“

5.3 Група от имоти „Зона Югоизток“

5.4 Група от имоти „Зона Югозапад“

5.5 Група от имоти „Летище и мотописта“

## 5

## Площ на територията на парка, граници и актуални идентификатори

5.1 Площ на парка

5.2 Група от имоти „Зона Север“

5.3 Група от имоти „Зона Югоизток“

5.4 Група от имоти „Зона Югозапад“

5.5 Група от имоти „Летище и мотописта“

### 5.3 Група от имоти „Зона Югоизток“ - 533 дка

№ на квартал	№ на имот	Площ в кв.м.	№ на квартал	№ на имот	Площ в кв.м.	№ на квартал	№ на имот	Площ в кв.м.
9	67338.1.1141	3 048	12	67338.1.1095	7 523	16	67338.1.1099	7 047
9	67338.1.1077	5 973	12	67338.1.1096	41	16	67338.1.1100	7 047
10	67338.1.1142	2 997	13	67338.1.1106	5 478	16	67338.1.1101	7 047
10	67338.1.1078	6 669	13	67338.1.1107	7 519	16	67338.1.1102	7 047
11	67338.1.1079	12 439	13	67338.1.1108	9 091	16	67338.1.1103	7 101
11	67338.1.1080	11 058	13	67338.1.1109	10 142	16	67338.1.1104	7 230
11	67338.1.1081	11 057	13	67338.1.1110	8 826	16	67338.1.1105	6 805
11	67338.1.1082	10 237	13	67338.1.1111	8 632	17	67338.1.1127	6 391
12	67338.1.1083	7 933	13	67338.1.1112	8 437	17	67338.1.1126	34 645
12	67338.1.1084	9 479	13	67338.1.1113	8 212	17	67338.1.1122	11 013
12	67338.1.1085	11 897	13	67338.1.1114	7 809	17	67338.1.1123	58
12	67338.1.1086	18 682	13	67338.1.1115	7 900	17	67338.1.1124	10 901
12	67338.1.1087	5 086	13	67338.1.1116	7 671	17	67338.1.1125	21 239
12	67338.1.1088	9 841	13	67338.1.1117	41		67338.1.1135	8 467
12	67338.1.1089	10 589	13	67338.1.1118	8 016		67338.1.1133	44 678
12	67338.1.1090	11 221	15	67338.1.1119	8 728		67338.1.1134	17 661
12	67338.1.1091	41	15	67338.1.1120	9 713		67338.1.1136	5 192
12	67338.1.1092	7 900	15	67338.1.1121	9 180		67338.1.1137	2 007
12	67338.1.1093	7 900	16	67338.1.1097	10 388			
12	67338.1.1094	9 034	16	67338.1.1098	5 420			

# 5

## Площ на територията на парка, граници и актуални идентификатори

5.1 Площ на парка

5.2 Група от имоти „Зона Север“

5.3 Група от имоти „Зона Югоизток“

5.4 Група от имоти „Зона Югозапад“

5.5 Група от имоти „Летище и мотописта“

### 5.4 Група от имоти „Зона Югозапад“ - 38.3 дка

№ на квартал	№ на имот	Площ в кв.м.	№ на квартал	№ на имот	Площ в кв.м.
14	67338.89.13	12 588	14	67338.89.17	69
14	67338.89.14	3 925	14	67338.89.18	5 089
14	67338.89.15	3 787	14	67338.89.19	3 051
14	67338.89.16	2 865	14	67338.89.20	6 948

### 5.5 Група от имоти „Летище и мотописта“ - 1 660 дка

№ на квартал	№ на имот	Площ в кв.м.	№ на квартал	№ на имот	Площ в кв.м.
7	67338.1.1076	18 017	8	67338.1.1132	56 282
7	67338.1.1139	519	8	67338.1.1144	48 109
8	67338.1.1143	1 496 104	14	67338.89.21	35 680
8	67338.1.1140	5 538			

# 6

## Устройствен режим на застрояване и тип на парка

### 6.1 Тип на парка

### 6.2 Брой имоти по зони и предназначение

### 6.3 Зона Север

### 6.4 Зона Югоизток

### 6.5 Зона Югозапад

### 6.6 Параметри на застрояване

#### 6.1 Тип на парка

Индустриален парк Сливен ще функционира като индустриален парк тип А - общ, в който няма специализация на производствени дейности. Предназначението на териториите в индустриалния парк, съгласно чл. 5, ал. 1 и ал. 2 от ЗИП, са определени с ПУП на ИП, съгласно чл. 112 от ЗУТ.

ПУП на Индустриален парк Сливен предвижда обособяване на 17 самостоятелни квартала, със система от събирателни и обслужващи улици.

## 6

## Устройствен режим на застрояване и тип на парка

6.1 Тип на парка

6.2 Брой имоти по зони и предназначение

6.3 Зона Север

6.4 Зона Югоизток

6.5 Зона Югозапад

6.6 Параметри на застрояване

### 6.2 Брой имоти по зони и предназначение

Предназначение	Зона Север	Зона Югоизток	Зона Югозапад	Летище и мотописта	Общо за ИП Сливен
За производствени и складови дейности	37	45	6		88
За трафопост	4	4	1		9
За комплексно обществено обслужване	1				1
За обществено обслужване				1	1
За инженерно-техническа инфраструктура		2		2	4
За благоустрояване		2		1	3
За озеленяване				1	1
За мотописта				2	2
За летище				1	1
За второстепенна улица	3	5			8
Брой имоти	45	58	7	8	118



# 6

## Устройствен режим на застрояване и тип на парка

### 6.1 Тип на парка

### 6.2 Брой имоти по зони и предназначение

### 6.3 Зона Север

### 6.4 Зона Югоизток

### 6.5 Зона Югозапад

### 6.6 Параметри на застрояване

#### 6.3 Зона Север

В групата имоти „Зона Север“ (квартали от № 1 до № 6) всички имоти са в устройствена зона от типа предимно производствена. Височината на сградите във всички имоти, отредени за производствени и складови дейности и комплексно обществено обслужване (с изключение на поземлените имоти в квартал № 4), е ограничена до 14.50 м., поради обстоятелството, че имотите са разположени в непосредствена близост до пистата за излитане и кацане на летището.

# 6

## Устройствен режим на застрояване и тип на парка

### 6.1 Тип на парка

### 6.2 Брой имоти по зони и предназначение

### 6.3 Зона Север

### 6.4 Зона Югоизток

### 6.5 Зона Югозапад

### 6.6 Параметри на застрояване

#### 6.4 Зона Югоизток

В групата имоти „Зона Югоизток“ имотите в квартали № 9 и № 10 са в устройствена зона за озеленяване, а всички останали имоти – в устройствена зона от типа предимно производствена. Височината на сградите във всички имоти в квартал № 11, имотите в северната част на квартал № 12 (УПИ 67338.1.1083, УПИ 67338.1.1084, УПИ 67338.1.1085, УПИ 67338.1.1086, УПИ 67338.1.1087, УПИ 67338.1.1088, УПИ 67338.1.1089), имотите в северната част на квартал № 13 (УПИ 67338.1.1106, УПИ 67338.1.1107, УПИ 67338.1.1108, УПИ 67338.1.1109, УПИ 67338.1.1110, УПИ 67338.1.1111, УПИ 67338.1.1112, УПИ 67338.1.1113), е ограничена до 14.50 м., поради обстоятелството, че имотите са разположени в непосредствена близост до пистата за излитане и кацане на летището. Съществуващите едноетажни сгради, попадащи в УПИ 67338.1.1119 и УПИ 67338.1.1120, една двуетажна и тринадесет едноетажни сгради с обслужващо предназначение и трафопост, попадащи в УПИ 67338.1.1126, по една едноетажна сграда с обслужващо предназначение, попадащи в УПИ 67338.1.1122 и УПИ 67338.1.1124 и четири едноетажни сгради с обслужващо предназначение, попадащи в УПИ 67338.1.1125 се запазват като елемент на застрояването.

# 6

## Устройствен режим на застрояване и тип на парка

6.1 Тип на парка

6.2 Брой имоти по зони и предназначение

6.3 Зона Север

6.4 Зона Югоизток

6.5 Зона Югозапад

6.6 Параметри на застрояване

### 6.5 Зона Югозапад

В група от имоти „Зона Югозапад“ попадат имотите от квартал № 14, които са в устройствена зона от типа предимно производствена. Височината на сградите във всички имоти, отредени за производствени и складови дейности, е ограничена до 14.50 м., поради обстоятелството, че имотите попадат в охранителната зона на пистата за излитане и кацане на летището.

# 6

## Устройствен режим на застрояване и тип на парка

### 6.1 Тип на парка

### 6.2 Брой имоти по зони и предназначение

### 6.3 Зона Север

### 6.4 Зона Югоизток

### 6.5 Зона Югозапад

### 6.6 Параметри на застрояване

#### 6.6 Параметри на застрояване

Височината на сградите в квартал № 8, попадащ в група „Летище и мотописта“, е ограничена до 14.50 м., поради обстоятелството, че са разположени в непосредствена близост до пистата за излитане и кацане и зони за затревени терени. Съществуващата една едноетажна сграда с обслужващо предназначение, попадаща в УПИ 67338.89.20 (квартал № 14) се запазва като елемент на застрояването.

Начинът на застрояване във всички имоти, отредени за производствени и складови дейности ще е свободно „е“, а в имотът, отреден за комплексно обществено обслужване, ще е свързано „с“.

Параметрите на застрояване (плътност на застрояване, интензивност и процент на озеленяване) за различните имоти са определени както следва:

## 6

## Устройствен режим на застрояване и тип на парка

6.1 Тип на парка

6.2 Брой имоти по зони и предназначение

6.3 Зона Север

6.4 Зона Югоизток

6.5 Зона Югозапад

6.6 Параметри на застрояване

### 6.6 Параметри на застрояване

Предназначение на имот	Параметри на застрояване	
За производствени и складови дейности	Максимална плътност на застрояване	80%
	Максимален Кинт	2.00
	Минимум озеленена площ	20%
За трафопост	Максимална плътност на застрояване	80%
	Максимален Кинт	1.00
	Минимум озеленена площ	20%
За комплексно обществено обслужване	Максимална плътност на застрояване	100%
	Максимален Кинт	5.00
	Минимум озеленена площ	20%
За обществено обслужване / За летище	Максимална плътност на застрояване	10%
	Максимален Кинт	1.00
	Минимум озеленена площ	40%
За инженерно-техническа инфраструктура	Максимална плътност на застрояване	-
	Максимален Кинт	-
	Минимум озеленена площ	100%
За благоустрояване / За озеленяване / За мотописта	Максимална плътност на застрояване	2%
	Максимален Кинт	0.02
	Минимум озеленена площ	98%

# 7

## Вътрешна техническа инфраструктура на Индустириален парк Сливен

- 7.1 Транспортна техническа инфраструктура
- 7.2 Електроснабдяване
- 7.3 Водоснабдяване и канализация
- 7.4 Газификация
- 7.5 Съобщителна инфраструктура

Изграждането на инфраструктурата на територията на Индустириален парк Сливен се предвижда да се реализира на етапи в следната последователност:

- **Етап I:** Зона Север - обхваща обособените с ПУП на Индустириалния парк квартали от №1 до №6, както и система от събирателни и обслужващи улици;
- **Етап II:** Зона Югоизток - обхваща обособените с ПУП на Индустириалния парк квартали от №9 до №13 и от №15 до №17, както и система от събирателни и обслужващи улици;
- **Етап III:** Зона Югозапад - обхваща имотите в устройствена зона от типа предимно производствена в квартал 14 (всички без УПИ 67338.89.21).

## 7

## Вътрешна техническа инфраструктура на Индустриален парк Сливен

- 7.1 Транспортна техническа инфраструктура
- 7.2 Електроснабдяване
- 7.3 Водоснабдяване и канализация
- 7.4 Газификация
- 7.5 Съобщителна инфраструктура

### 7.1 Транспортна техническа инфраструктура

Има изготвена транспортна схема към ПУП на Индустриалния парк и техническо задание за проектиране. Транспортната схема е съобразена със съществуващите и новосформирани имоти и очакваната интензивност на движението. Според очакваното транспортно натоварване улиците в индустриалния парк се класифицират като:

- **Събирателни V клас** - Улици с пропускателна способност 300 ЕЛК/ч, които ще свържат обслужващите улици с уличната мрежа на града и републиканската пътна мрежа. Събирателните улици, заедно с второкласния път от запад и общинския път от изток, формират главната улична мрежа на зоната, а затворения кръг позволява лесна ориентация и достъп до всички обекти в индустриалната зона, по най-краткия път.
- **Обслужващи VI клас: всички останали улици в Индустриалния парк** - Всички улици трябва да отговарят на изискванията за съответния клас, и допустимата скорост на движение от 50 km/h, която съвпада с максимално допустимата скорост в населени места и спецификата на индустриалния парк, където се очаква товарното движение да е преобладаващо.

При разполагане на основното и допълващото застрояване е създадена възможност за осигуряване на необходимите площи за паркиране и гариране на автомобили в рамките на урегулираните поземлени имоти, съгласно действащите норми и нормативи. Предвидени са и ограничен брой улични паркинги, обособени предимно по обслужващите улици. Предвижда се възможност за успоредно паркиране и изчакване за леки коли, лекотоварни автомобили, тежкотоварни и тирове.

# 7

## Вътрешна техническа инфраструктура на Индустриален парк Сливен

- 7.1 Транспортна техническа инфраструктура
- 7.2 Електроснабдяване**
- 7.3 Водоснабдяване и канализация
- 7.4 Газификация
- 7.5 Съобщителна инфраструктура

### 7.2 Електроснабдяване

Предвидено е техническо решение за електроснабдяване на имотите с подземни кабелни линии НН - 0.4кV от 9 броя трафопостове 20/0.4 кV. Трафопостовете ще се свържат посредством подземни кабелни линии 20кV, като се реализира затворена система - кабелен пръстен на всички новопредвидени трафопостове. Предвижда се проектиране на улично осветление с енергоспестяващи осветителни тела, с период на техническа експлоатация минимум 20 000h.



# 7

## Вътрешна техническа инфраструктура на Индустриален парк Сливен

- 7.1 Транспортна техническа инфраструктура
- 7.2 Електроснабдяване
- 7.3 Водоснабдяване и канализация**
- 7.4 Газификация
- 7.5 Съобщителна инфраструктура

### 7.3 Водоснабдяване и канализация

Според ПУП на Индустриален парк Сливен, ВиК схемата към него и техническото задание за проектиране, на територията на парка се предвижда да се изпълнят 12.85 км. улични водопроводи с диаметри от Ф110 до Ф250 от РЕ тръби. Локалната водопроводна мрежа ще се проектира за съвместно провеждане на необходимите водни количества за пожарогасене, за питейно-битови и производствени нужди. Предвижда се изграждане на локална канализационна мрежа съгласно заложените параметри в техническото задание за проектиране.

# 7

## Вътрешна техническа инфраструктура на Индустриален парк Сливен

- 7.1 Транспортна техническа инфраструктура
- 7.2 Електроснабдяване
- 7.3 Водоснабдяване и канализация
- 7.4 Газификация
- 7.5 Съобщителна инфраструктура

### 7.4 Газификация

Предвижда се, достигайки до републикански път Сливен - Ямбол, газопроводът да се раздели на два клона - един клон за група „Зона Север“ и един клон за групи „Зона Югоизток“ и „Зона Югозапад“. Двата клона първо преминават по пътя Сливен - Ямбол и след това по съответните улици, обслужващи двете зони. Схемата предвижда разклонения по обслужващите улици в двете зони и отклонения за захранване на всеки имот. При проектиране на трасетата ще да бъдат предвидени отклонения към всеки един от имотите, чрез които в последствие да бъдат присъединявани нови консуматори без да се спира газоподаването към съществуващите консуматори.

# 7

## Вътрешна техническа инфраструктура на Индустриален парк Сливен

- 7.1 Транспортна техническа инфраструктура
- 7.2 Електроснабдяване
- 7.3 Водоснабдяване и канализация
- 7.4 Газификация
- 7.5 Съобщителна инфраструктура

### 7.5 Съобщителна инфраструктура

Предвижда се проектиране и изграждане на кабелна подземна физическа инфраструктура за бъдещо разполагане на оптични електронни съобщителни мрежи на конкурентни оператори. Физическата инфраструктура ще включва кабелни шахти и канални тръби с необходимия диаметър. За трасето на подземната физическа инфраструктура под тротоарите на улиците се предвижда нов изкоп с габарит 0,8/0,4м. Трасето на новопроектираната физическа инфраструктура за електронни съобщителни мрежи ще се разположи изцяло подземно, под терени общинска собственост, в тротоарите на новопроектираните улици. За всяко УПИ следва да се предвиди отклонение до имотна граница. Новата подземна инфраструктура ще се изгради едновременно с изграждането на улиците с прилежащите им тротоари и останалите подземни мрежи.

# 8

## Присъединяване на Индустриален парк Сливен до елементи на техническата инфраструктура

### 8.1 Транспортна техническа инфраструктура

### 8.2 Електроснабдяване

### 8.3 Водоснабдяване и канализация

### 8.4 Газификация

### 8.5 Съобщителна инфраструктура

#### 8.1 Транспортна техническа инфраструктура

Участъкът от второкласния републикански път II-53, който граничи с индустриалния парк, е от км. 123+700 до км. 124+600. Пътят е с габарит 7/10м, две ленти по 3.25м, водещи ивици по 0.25м, банкети с ширина 1.5м и отводнителни окопи. Предвижда се изграждане на връзка между индустриалната зона с път II-53 от км. 123+725 до км. 124+600 във вариант за проектна скорост от 50km/h.

Предвидена е и възможност за изграждане на железопътен терминал на територията на квартал №8, като разклонение от преминаващата в непосредствена близост жп линия София-Бургас. Извършени са съгласувателни процедури с НКЖИ. Възможностите за развитие в дългосрочен план на превоз на товари по въздух са налични благодарение на определените на територията на имота писта за излитане и кацане, която съвпада с вече изградената, зони за рулиране и стоянка на самолетите, транспортна зона за трансфер на товарите, открити зони за складова дейност и обществено обслужване.

# 8

## Присъединяване на Индустриален парк Сливен до елементи на техническата инфраструктура

8.1 Транспортна техническа  
инфраструктура

8.2 Електроснабдяване

8.3 Водоснабдяване и канализация

8.4 Газификация

8.5 Съобщителна инфраструктура

### 8.2 Електроснабдяване

Мястото на присъединяване е уредба СрН от УСр.Н на съществуващ ТП „Калинин“, извод СН „Витоша“ на подстанция „Индустрия, в ПИ 67338.605.173 до ТП в ПИ 67338.1.1042, преминаващо през ПИ 67338.94.18, който е публична общинска собственост, земеделска територия. Сключен е предварителен договор за присъединяване №4538598/07.12.2022г. между Община Сливен и „Ер Юг“ ЕАД, както и предложено към предварителния договор Техническо задание за проектиране, изготвено от „Ер Юг“ ЕАД.

# 8

## Присъединяване на Индустриален парк Сливен до елементи на техническата инфраструктура

- 8.1 Транспортна техническа инфраструктура
- 8.2 Електроснабдяване
- 8.3 Водоснабдяване и канализация**
- 8.4 Газификация
- 8.5 Съобщителна инфраструктура

### 8.3 Водоснабдяване и канализация

За включване към градската водопроводна и канализационна мрежа е процедуриран ПУП - ПП и техническо задание за проектиране за трасета на водопровод и канализация. Процедираният ПУП-ПП за трасе на водопровод е за трасе, свързано към съществуващ стоманен водопровод  $\phi 720$  от резервоар 30 000 куб.м. с точка на присъединяване - съществуваща кранова шахта, разположена в полски път, общинска собственост, съответстваща на изходните данни на „ВиК-Сливен“ ООД. Водопроводът ще осигурява вода за битови, технологични и противопожарни нужди. Предвижда се проектиране на довеждащ водопровод с диаметър 250мм от съществуващата шахта до „Зона Север“ по процедурания парцеларен план с тръби от полиетилен висока плътност PEHD, трето поколение, с PE 100 и за налягане PN 10 bar (SDR 17). Предвижда се изграждането на отвеждащи канализационни колектори, резервоари и канални помпени станции.

# 8

## Присъединяване на Индустриален парк Сливен до елементи на техническата инфраструктура

- 8.1 Транспортна техническа инфраструктура
- 8.2 Електроснабдяване
- 8.3 Водоснабдяване и канализация
- 8.4 Газификация
- 8.5 Съобщителна инфраструктура

### 8.4 Газификация

Захранването с газ се предвижда да се осъществи от съществуващ стоманен газопровод  $\phi 279 \times 6 \text{ mm}$ . Съгласно техническото задание за проектиране стоманения газопровод ще тръгва от АГРС в посока североизток към гр. Сливен и се намира на разстояние 380 m в западна посока от Индустриален парк Сливен. Схемата предвижда захранващия газопровод да премине по съществуващ селскостопански път, земеделска територия и да се изгради като подземен от тръба полиетилен с висока плътност (ПЕВП), (PEHD). Достигайки до републикански път Сливен - Ямбол, газопроводът се разделя на два клона - един клон за група „Зона Север“ и един клон за групи „Зона Югоизток“ и „Зона Югозапад“.

# 8

## Присъединяване на Индустриален парк Сливен до елементи на техническата инфраструктура

- 8.1 Транспортна техническа инфраструктура
- 8.2 Електроснабдяване
- 8.3 Водоснабдяване и канализация
- 8.4 Газификация
- 8.5 Съобщителна инфраструктура

### 8.5 Съобщителна инфраструктура

За достъп до съобщителната инфраструктура (телефони, интернет и др.) е разработена схема и изготвено техническо задание за проектиране. Най-близката точка за присъединяване към съществуващата подземна съобщителна инфраструктура е шахта на Виваком, разположена западно от републикански път Сливен-Ямбол, в края на населеното място гр. Сливен. За целта е разработен парцеларен план. Към ПУП - ПРЗ е съгласувана схема на трасе за съобщителна физическа инфраструктура от шахтата до парка. Пресичането на републиканския път е предвидено със сондиране, без разкопаване. Разрешаване на строителството на физическа инфраструктура за кабелна електронна съобщителна мрежа в обхвата на републикански път Сливен - Ямбол е възможно при спазване изискванията на чл.26 от Закона за пътищата.



# 9

## Дейности по експлоатация на парка, извършвани от оператора

- 9.1 Управление на инвестиционната програма на парка
- 9.2 Организация на парка
- 9.3 Маркетинг и партньорства
- 9.4 Установяване на инвеститори, вкл. продажби
- 9.5 Поддържане на индустриалния парк
- 9.6 Услуги за инвеститори

“Индустриален парк Сливен” ЕООД е оператор на парка, като предоставя на инвеститорите широк спектър услуги чрез собствена експертиза или подизпълнители. Дейностите по експлоатация на парка са разделени в шест стратегически области:

### 9.1 Управление на инвестиционната програма на парка

- Планиране, дизайн и строителство на ИП. Възлагане, проследяване и контрол на изпълнението на заложените инфраструктурни дейности;

## 9

## Дейности по експлоатация на парка, извършвани от оператора

9.1 Управление на инвестиционната програма на парка

9.2 Организация на парка

9.3 Маркетинг и партньорства

9.4 Установяване на инвеститори, вкл. продажби

9.5 Поддържане на индустриалния парк

9.6 Услуги за инвеститори

### 9.2 Организация на парка

- Управление на риска от бедствия и аварии. Предотвратяване и управление на промишлени извънредни ситуации (напр. пожари). Управление на природни рискове (напр. земетресения, бури, наводнения). Разработване на превантивни мерки и цялостна концепция за идентифициране на рискови фактори и управление на риска. Разработване на планове за действие при бедствия. Изграждане и опериране на централно звено за управление и реагиране с налични линии за спешни случаи, онлайн наблюдение и връзка със съответните държавни и общински институции. Разработване и прилагане на планове и мерки за осигуряване на непрекъсната работа на критични инфраструктурни системи в рамките на парка, включително в условията на извънредни ситуации. Оценка на рисковете, свързани с климатичните промени, и актуализиране на информацията на регулярен принцип;
- Разработване и актуализиране на система за събиране, регистриране и проследяване спазването на местни и националните разпоредби и международните стандарти, приложими за ИП;
- Мониторинг качество на водата и замърсяването на отпадъчните води. Развитие на мерки за избягване генерирането на отпадъци, както и мерки за повторната употреба, рециклирането и превръщането им в енергия. Мониторинг на околната среда и контрол на емисиите, нива на шум, качество на въздуха, неприятни миризми, замърсяване на почви и подземни води. Управление на системи за управление на околната среда и енергията (ISO стандарти). Систематизиране и съхранение на данни, свързани със съответните системи. Разработване и прилагане на стратегия за ограничаване на парниковите газове;

## 9

## Дейности по експлоатация на парка, извършвани от оператора

9.1 Управление на инвестиционната програма на парка

9.2 Организация на парка

9.3 **Маркетинг и партньорства**

9.4 Установяване на инвеститори, вкл. продажби

9.5 Поддържане на индустриалния парк

9.6 Услуги за инвеститори

### 9.3 Маркетинг и партньорства

- Изграждане на идентичност на ИП. Създаване и актуализация на бюлетин, брошура, уебсайт, корпоративни презентации. Изготвяне и популяризиране на доклади за статуса на изпълнение на проекта;
- Идентифициране и комуникация с потенциални инвеститори. Директен маркетинг. Посрещане на гостуващи инвеститори, търговски делегации и др. Планиране, координиране и провеждане на територията на ИП на специализирани форуми, състезания, церемонии по награждаване, нетуъркинг събития;
- Установяване и фасилитиране на партньорства между средни училища, университети, доставчици на услуги и ползватели на ИП;
- Оказване на подкрепа при създаване на дуални паралелки, обучителни програми, стажове;
- Развиване на бизнес мрежа и инициране на по-тясно сътрудничество между компаниите в и извън ИП;
- Провеждане на кариерно ориентиране, Дни на кариерата и кампании за повишаване атрактивността на техническите специалности;
- Развитие на бизнес средата. Развитие и мениджмънт на инкубационна програма за малки и средни компании. Развитие на стартиращи компании. Провеждане на място в ИП на академични и приложни изследвания. Развитие на нови продукти и технологии;
- Поддържане на редовен диалог с широката общественост, осведомяване относно статуса на проекта, извършваните дейности и ползвателите на ИП, както и отразяване на оплаквания. Представяне на интересите и целите на ИП при местни или регионални спорове и срещи на заинтересованите страни.

# 9

## Дейности по експлоатация на парка, извършвани от оператора

9.1 Управление на инвестиционната програма на парка

9.2 Организация на парка

9.3 Маркетинг и партньорства

9.4 Установяване на инвеститори, вкл. продажби

9.5 Поддържане на индустриалния парк

9.6 Услуги за инвеститори

### 9.4 Установяване на инвеститори, вкл. продажби

- Продажба и отдаване под наем на имоти. Разпределяне на парцели. Оказване на подкрепа при определяне на оптимално местоположение въз основа на нуждите от инфраструктура, услуги, рисков профил, нужда от индустриални синергии.

# 9

## Дейности по експлоатация на парка, извършвани от оператора

9.1 Управление на инвестиционната програма на парка

9.2 Организация на парка

9.3 Маркетинг и партньорства

9.4 Установяване на инвеститори, вкл. продажби

9.5 Поддържане на индустриалния парк

9.6 Услуги за инвеститори

### 9.5 Поддържане на индустриалния парк

- Управление и поддържане на вътрешната техническа инфраструктура, притежавана от собственика на индустриалния парк, в съответствие с техническите изисквания, определени с приложимите нормативни актове за съответните елементи на техническата инфраструктура;
- Снегочистване, периодично измиване и почистване на инфраструктурата;
- Поддръжка и деакаризация на зелените площи, вкл. осигуряване на гориво, поддръжка и консумативи за градинската техниката за зелените площи;
- Охрана, видеонаблюдение и СОТ;
- Поддръжка на паркинги и съоръжения за служители и гости;
- Поддръжка на паркинг и съоръжения за тежкотоварни автомобили;
- Поддръжка на оградата на Парка;
- Управление на офис площи, изпитателни лаборатории, конферентна и изложбена зала. Управление център за данни и допълнителна ИКТ инфраструктура.

# 9

## Дейности по експлоатация на парка, извършвани от оператора

9.1 Управление на инвестиционната програма на парка

9.2 Организация на парка

9.3 Маркетинг и партньорства

9.4 Установяване на инвеститори, вкл. продажби

9.5 Поддържане на индустриалния парк

9.6 Услуги за инвеститори

### 9.6 Поддържане на индустриалния парк

- Поддръжка на имоти и почистване на зелени площи в рамките на имота на инвеститора;
- Осигуряване на административно обслужване на инвеститорите относно извършваните на територията на парка дейности в съответствие с правилника за цялостната организация в индустриалния парк;
- Оказване на съдействие на потребителите в индустриалния парк във връзка с административното обслужване на дейността им от страна на държавни и общински институции;
- Предоставяне на съвети и подкрепа за намаляване на потреблението на вода и повторно използване на отпадъчните води. Предоставяне на услуги, свързани с насърчаване на ресурсната ефективност и индустриалната симбиоза. Анализ на потоците от отпадъци в парка. Осъществяване на контрол на мерките взимани от компаниите за предотвратяване на замърсяването;
- Проектиране и строителство по спецификация на клиента. Цялостно управление на инвестиционен проект;
- Други услуги за инвеститори - правно обслужване; банково и европейско финансиране; миграционни услуги;
- Предоставяне на услуги по квалификация и преквалификация на територията на ИП. Предоставяне на обучения за усъвършенстване на технически умения;
- Сключване на договори за партньорство и на договори за услуги.

# 10

## Изисквания към потребителите

Официалният документ, който урежда изискванията към инвеститорите, които развиват дейността си на територията на парка е Правилник за цялостната организация в Индустриален парк Сливен, който ще включва:

- Условието и реда за проектиране, строителство и ползване на вътрешната техническа инфраструктура;
- Условието и реда за придобиване на права върху имоти или части от имоти, разположени на територията на парка;
- Условието и реда за строителство на територията на парка;
- Условието и реда за извършване на услугите, които операторът предоставя на инвеститорите;
- Правата и задълженията на оператора и на потребителите, включително при заличаване на индустриалния парк от регистъра по чл. 21, ал. 1 от ЗИП

# 11

## **Оценка на необходимите ресурси за създаването и функционирането на индустриалния парк и очакваните източници за тяхното осигуряване**

Още на етап стратегическо планиране се предвижда индустриалния парк да бъде развит поетапно. Това ще позволи минимизиране на рисковете и по-доброто им управление, както и разгръщане на реалистичен план за финансиране на инвестиционната програма на парка.

Инвестиционната програма в етап I от развитието на парка включва изграждането на вътрешна техническа инфраструктура в Зона Север, която има територия около 452 дка.

Изграждането на Зона Югоизток (5533 дка) и Зона Югозапад (38.3 дка) е бъдещ етап, който ще последва насищането с инвеститори на Зона Север и/или посрещане на инвестиционно намерение, което изисква настаняване на производство/логистична база в някоя от другите зони.

За инвестиционната програма в етап I (Зона Север) индикативните разчети показват, че ще бъдат необходими приблизително 40 млн. лв., които да покрият капиталовите разходи по изграждане на пътна инфраструктура (вкл. улично осветление), ВиК - довеждаща и вътрешна инфраструктура, газоснабдяване - довеждаща и вътрешна инфраструктура. Основни елементи от мрежата за електроснабдяване се предвижда да бъдат финансирани от самите инвеститори при стандартните процедури на енергоразпределителното дружество, но някои допълнителни елементи като например зарядни станции вероятно ще попаднат в инвестиционната програма на парка.



Източниците на финансиране на инвестиционната програма могат да бъдат:

- средства от бюджета на Община Сливен,
- програми за безвъзмездно финансиране на развитието на индустриални паркове,
- заемни средства, вкл. от институции, които предоставят дългово финансиране при облекчени условия за развитие на индустриални паркове,
- дялово финансиране, което е сценарий, при който Община Сливен ще намали своя дял собственост в парка на по-малко от 100%.

Финансирането на инфраструктурата от собственика на парка Община Сливен е оправдано от гледна точка на постигането на големите цели на парка, но също и в непосредствен финансов план ще донесе приходи от продажба на имоти в парка, които ще покрият извършените предварително разходи. Паричен поток от бъдещи приходи от продажби са и важна част от финансовата обосновка при търсене на дългово финансиране.

Дейността на оператора на парка е много по-обхватна, като включва редица функции, различни от управлението на инвестиционната програма - например маркетинг на

парка, изграждане на партньорства с доставчици на услуги в парка, продажби на имоти и настаняване на инвеститори в парка, както и поддържането на вече изградените зони. За тази текуща дейност операторът ще разполага с екип, както възможности за избор сред надеждни поддоставчици на услуги.

През първите три години от развитието на парка финансирането на текущата дейност на оператора ще се извършва по силата на договор за експлоатация със собственика на парка Община Сливен. Основните дейности по този договор ще бъдат финансирани с базовото заплащане в размер на около 160,000 лв на година. Но сумата подлежи на актуализиране при сценарии, в които операторът ще управлява инвестиционната програма при грантово финансиране.

На по-късен етап след настаняване на първите инвеститори операторът ще получава и заплащане по силата на абонаментен договор с всеки от собствениците на имоти за поддържане на парка. Този договор не отменя нуждата от договор за експлоатация, който ще продължи да урежда финансирането на другите дейности на оператора, различни от поддържането на парка.