

ПРОЕКТ:	НПЗ С. СВЕТОВРАЧЕНЕ - ДИГИТАЛЕН/ИНДУСТРИАЛНО-ТЕХНОЛОГИЧЕН ПРОИЗВОДСТВЕН ХЪБ, ЧАСТ ОТ ИНИЦИАТИВА „УМЕН ГРАД“
ОБЕКТ:	„ИНДУСТРИАЛНО-ТЕХНОЛОГИЧЕН ПАРК НПЗ С. СВЕТОВРАЧЕНЕ“ Промяна на предназначението и преустройство на съществуващи промишлени сгради и обслужващи сгради за производство на масивни мебели, дизайнерски продукти за домашен интериор, както и новопроектирани складови, производствени, помощно-производствени и обслужващи сгради за творчески индустрии, находящи се в имот с идентификатор 65601.5478.128 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Световрачене, община София, област Софийска, отреден за "Застрояване с производствени, складови и обслужващи сгради и съоръжения"
КАНДИДАТ:	„НАТАЛИ ДЖЕНЕРАЛ“ ООД, ВПИСАНО В ТЪРГОВСКИЯ РЕГИСТЪР ПРИ АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА ПОД ЕИК 130978037, СЪС СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ: ГР.СОФИЯ, П.К. 1408, РАЙОН „ЛОЗЕНЕЦ“, Ж.К. „ЮЖЕН ПАРК“ № 52, ВХ.Б, ЕТ.4, АП.5
ВЪЗЛОЖИТЕЛ:	„НАТАЛИ ДЖЕНЕРАЛ“ ООД
ФАЗА:	ПРОЕКТНО ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ПРОЕКТНО ПРЕДЛОЖЕНИЕ КЪМ „ПРОГРАМА ЗА СОФИЯ“-ПИРО НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА ЗА ПЕРИОДА 2021-2027Г.

I. ОСНОВАНИЕ И ПРЕДМЕТ НА ПРОЕКТНОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Настоящият проект е разработен по искане на Възложителя „НАТАЛИ ДЖЕНЕРАЛ“ ООД.

Предмет на проектно предложение е изграждане на „Индустриално-Технологичен Парк НПЗ с. Световрачене“ със застроена площ от 15 000 кв. м.

Цел на проекта е изграждане на модерен индустриално-технологичен и логистичен център, развитие на иновации и човешки ресурси в периферната производствена зона на община София - НПЗ с. Световрачене свързан с творчески индустрии и съвременен мебелен дизайн.

НПЗ с. Световрачене е бивша научно-производствена зона - част от градското планиране до 1989 г., със складове, леки производства и развойни центрове, които вече са изгубили своите функции. Тя е с голям потенциал за трансформация на старите индустриални зони в нови градски зони със индустриално-технологично или смесено предназначение. НПЗ в с. Световрачене е индустриална зона с изградена инфраструктура и изоставени терени от НКЖИ (Национална компания „Железопътна инфраструктура“), които са с голям потенциал за развитие в с. Световрачене, община София.

Настоящия проект е изработен с обхват и съдържание съгласно ПИРО на Столична Община за периода 2021-2027г. и определените **зони за въздействие по цели** с акцент върху:

Стратегическа цел 1 с основни тематични области, които попадат във фокуса на действие: По-устойчиво развитие и подобрена свързаност: устойчива енергия и потребление; преход към ползване на нисковъглеродна енергия с увеличен дял на местното производство от ВЕИ в СО; подкрепа за подготовка на икономическите субекти за по-устойчиво развитие и укрепване на конкурентоспособността им; намаляване на потреблението на суровини и материали и иновации в производствените процеси; инвестиции в подобряване на свързаността между отделните градски зони, между отделните населени места в рамките на СО, както и за подобряване на транспортните връзки със съседните общини; подобряване на свързаността и укрепване на мрежите на техническата инфраструктура, чрез повишаване на качеството и ефективността им.

Стратегическа цел 2 с основни тематични области, които попадат във фокуса на действие: повишаване конкурентоспособността на общината и развитие на икономика на знанието: подкрепа за развитие на иновации; привличане на инвестиции и нови работни места в сектори с висока добавена стойност; ускоряване на цифровизацията.

Териториалният обхват на проектно предложение за Индустириално-Технологичен Парк НПЗ с. Световрачене е включен в **следните зони за въздействие** (ЗВ) на ПИРО на Столична Община за периода 2021-2027г.

- Световрачене НПЗ попада в обхвата на **Зона за въздействие средна нужда от намеса по Специфична цел № 1 (СЦ 1)** - По-чиста, здрава и разнообразна жизнена среда с интегриран природен капитал по ПРОГРАМА ЗА СОФИЯ, 2021 – 2027, определени със схема „УСТОЙЧИВА, ЗЕЛЕНА И АДАПТИВНА: ПО-ЧИСТА, ЗДРАВА И РАЗНООБРАЗНА ЖИЗНЕНА СРЕДА С ИНТЕГРИРАН ПРИРОДЕН КАПИТАЛ“
- Световрачене НПЗ попада в обхвата на **Зона за въздействие средна нужда от намеса по Специфична цел № 11 (СЦ 11)** - По-комфортна градска среда с разнообразни функции по ПРОГРАМА ЗА СОФИЯ, 2021 – 2027, определени със схема „СОЦИАЛНА И ПРИОБЩАВАЩА ПО-КОМФОРТНА ГРАДСКА СРЕДА С РАЗНООБРАЗНИ ФУНКЦИИ“
- Световрачене НПЗ попада в обхвата на **Зони за въздействие по Специфична цел №13 (СЦ 13)** - Подобрена транспортна свързаност и по-устойчива мобилност по ПРОГРАМА ЗА СОФИЯ, 2021 – 2027, определени със схема СВЪРЗАНА И ИНТЕГРИРАНА ПОДОБРЕНА ТРАНСПОРТНА СВЪРЗАНОСТ И ПО-УСТОЙЧИВА МОБИЛНОСТ.

II. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Проектното предложение за „Индустириално-Технологичен Парк“ в НПЗ с. Световрачене е с териториален обхват имот с идентификатор **65601.5478.128** по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Световрачене, община Столична, област София град (столица) и адрес на поземления имот село Световрачене, район Нови Искър, улица „Синчец“ № 19А (деветнадесет, буква „А“) с **площ от 19 901 (деветнадесет хиляди деветстотин и един) квадратни метра**, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект.

Урегулirаният поземлен имот попада в следните зони за въздействие (ЗВ) на ПИРО на Столична Община за периода 2021-2027г.

- Световрачене НПЗ попада в обхвата на **Зона за въздействие средна нужда от намеса по Специфична цел № 1 (СЦ 1)** - По-чиста, здрава и разнообразна жизнена среда с интегриран природен капитал по ПРОГРАМА ЗА СОФИЯ, 2021 – 2027, определени със схема „УСТОЙЧИВА, ЗЕЛЕНА И АДАПТИВНА: ПО-ЧИСТА, ЗДРАВА И РАЗНООБРАЗНА ЖИЗНЕНА СРЕДА С ИНТЕГРИРАН ПРИРОДЕН КАПИТАЛ“ с номер 294.
- Световрачене НПЗ попада в обхвата на **Зона за въздействие средна нужда от намеса по Специфична цел № 11 (СЦ 11)** - По-комфортна градска среда с разнообразни функции по ПРОГРАМА ЗА СОФИЯ, 2021 – 2027, определени със схема „СОЦИАЛНА И ПРИОБЩАВАЩА ПО-КОМФОРТНА ГРАДСКА СРЕДА С РАЗНООБРАЗНИ ФУНКЦИИ“ с номер 254 с. Световрачене НПЗ.

III. ПРОЕКТНО РЕШЕНИЕ

Цел на проекта е промяна на предназначението и преустройство на съществуващи промишлени сгради в складово-производствени и обслужващи сгради за производство на масивни мебели, дизайнерски продукти за домашен интериор, както и новопроектирани складови, производствени, помощно-производствени и обслужващи сгради за творчески индустрии, Целта е сградите да са свързани помежду си и да функционират като общ механизъм.

Проектното предложение за Индустриално-Технологичен Парк НПЗ с. Световрачене предлага уникален модел за урбанистично развитие на северните територии на община София. УПИ попада в Производствена зона (Пп) според ОУП Софийска община. Това ще подобри урбанистичният баланс в община София, като се развива потенциалът на северните зони и се повишава стандартът на живот в тях: с мерки за подобряване на контролираното градско планиране, пазарната привлекателност, транспортната достъпност и опазването на околната среда. **Проекта включва развитие на творчески и интелигентни индустрии, осигурени с ВЕИ, транспортна градска мобилност, достъпност чрез градски жп и електромобилен транспорт.**

Проектното предложение за Индустриално-Технологичен Парк НПЗ с. Световрачене прилага мерките определени от **проекта ТУРАС (Проект "Урбанистична гъвкавост и устойчивост" (TURAS) от 2011 - 2017г.)**, в който целта е да се подобри урбанистичният баланс в община София, като се развива потенциалът на северните зони и се повишава стандартът на живот в тях: с мерки за подобряване на контролираното градско планиране, пазарната привлекателност, транспортната достъпност и опазването на околната среда.

Стратегия за развитие на проекта: НПЗ с. Световрачене - Дигитален/Индустриално-технологичен производствен хъб, част от Инициатива „Умен град“

Периферната градска територия, попадаща в обхвата на зони за въздействие към „ПРОГРАМА ЗА СОФИЯ“-ПИРО на Столична Община за периода 2021-2027г. има нужните предпоставки да се превърне в движещ фактор за прогреса на целия периферен район на северната дъга: изготвен план за

рехабилитиране на индустриален производствен и технологичен парк и обвързването му със съществущата НПЗ с. Световрачене промишлена зона.

С ПИРО трябва да се повишат нивата на енергийна ефективност на съществуващия сграден фонд и да се стимулира опазването на околната среда и намаляването на въглеродородните емисии от потенциалните нови производства, а възстановяването на стария производствен индустриален парк да бъде извършено в унисон с тези фактори и с европейските норми и изисквания за екосъобразно строителство.

Съществуващата промишлена зона НПЗ с. Световрачене има нужда от цялостна рехабилитация, от обновяване на всички пространства и сградния фонд. С реализацията на проекта за производствен индустриално-технологичен парк ще се гарантира изграждането на качествена и модерна градска среда и осигуряване на достъпност чрез създаване и подобряване на системи за интегриран масов обществен пътнически транспорт (предимно жп транспорт), тип градска железница, в контекста на развитие на екологичен и енергоспестяващ МОПТ, инвестиции в технически организационни мерки за управление на МОПТ.

Инициативата „Умен град“ НПЗ с. Световрачене е ново решение за периферните градски зони с възможности за възстановяване на производствени територии и развитие на творчески индустрии, нов дизайн на мебели, като променя ценностите и конкурентоспособността на периферните изоставени досега райони на Столична община и тази зона да функционира и като **съвременна индустриална туристическа дестинация с шоуруми, ателиета на открито**. Проектът ще разработи, внедряване на иновативни, възпроизведени и адаптирани към местните природни ресурси решения за подобряване на местния климат. Проектът ще предложи базирани на зелената икономика решения за трансформирането на затварящите се пандемични градове в отворени съвместни здравословни периферни градски зони, чрез предлагане на цифрови градски и еко-устойчиви решения за подобряване на градската среда, както и нова производствена инфраструктура за нови интелигентни работни места за местната общност. Ще представим пилотни модели на производствена инфраструктура и технологии за външни и вътрешни зелени пространства, които имат висок процент предвидено озеленяване, с приложени технологии за поддържане на имунитета и здравната безопасност на работещите там- от функционални храни и напитки до коригиране на въздушната среда с кислородно- водородни смеси и фотонни излъчватели, които убиват вирусите и активират имунитета в гъсто населени помещения. Постигането на по-чист въздух, ще подобри здравето и благосъстоянието на хората и ще намали разходите за здравеопазване и загубени в следствие на локдаун работни места. Проекта ще приложи доказани експериментални модели за осигуряване на безопасни малки затворени въздушни обеми и ще развие протоколи за безопасни големи обеми открити въздушни пространства, както и ще създаде нов интегриран модел за Индустриално-Технологичен производствен хъб, в това число производството на различен клас луксозни масивни мебели. Въвеждаме дигитално интерактивно проектиране с невромаркетинг технологии, VR/AR/MR софтуер, повишавайки личното възприятие за здравна безопасност в новия тип производствени зони. В рамките на концепцията на проекта разработваме модел за детоксикация против стареене, с комбинация от лукс и спорт, което стъпва върху смесена виртуална реалност и поддържа иновативни базирани на здравето решения за градската среда. Предлагаме развитие на качествена градска среда и опазване на

околната среда, увеличаване на иновационния капацитет на с. Световрачене, Столична община и подобряване на неговия имидж чрез: Интеграция на Технологии за Умна енергия / енергийна ефективност и възобновяеми източници на енергия/: „базирани на природата решения“ и устойчиви практики за зелен растеж – Интегриране на фотоволтаични панели и зелени покриви: въздействие върху производството на електроенергия и намаляване на въглеродните емисии, свързани с производствените пространства на проекта; Интеграция на Технологии за Умно здраве и благоденствие на жителите на Столична община: „интелигентни решения за здраве“, „дигитални, виртуални и визуални решения“; Интеграция на Технологии за Умни сгради и техническа инфраструктура; Насърчаване на принципите на зелената и кръговата икономика, доброто управление на отпадъците.

Индустриално-Технологичният производствен хъб с достъп до жп инфраструктура, се състои от следните ключови сегменти по функционална област:

- Интелигентна инфраструктура
- Интелигентна енергия
- Интелигентна мобилност
- Интелигентни сгради

Очаквано положително въздействие при реализация на проекта:

- Преход към урбанистична гъвкавост и устойчивост на Столична община следвайки мерките на проекта ТУРАС
- Намаляване на емисиите
- Създаване на нови интелигентни работни места

В урегулирания поземлен имот ще се построят следните сгради и съоръжения:

- 1.1. Подзона А: Енергиен парк: самоустойчива индустриална зона – фотоволтаични системи и водородни клетки
- 1.2. Подзона В: Логистична зона: логистични услуги за енергийни продукти, като същевременно обслужва съседните индустриални и смесени обекти.
- 1.3. Подзона С: Дигитален център
- 1.4. Подзона D: Високо технологичен производствен център за масивни луксозни мебели и дизайн на интериорни продукти за дома

IV. АРХИТЕКТУРЕН ОБРАЗ НА ОБЕКТИТЕ

Сградите в Демонстрационните Подзони А, В, С, D с номера от 1.1 до 1.4. са свързани помежду си и функционират като общ механизъм в контекста на Индустриално-Технологичният производствен хъб, с. Световрачене, Столична община. Плановата схема и обемно пространственото решение на сградите ще бъдат разработени допълнително. След подготовка на фаза „идеен проект“ ще бъдат предоставени обхвата и съдържанието на всички дейности и строително монтажни работи, технически данни и параметри.

V. ТЕХНИЧЕСКИ ДАННИ

Устройствени параметри и предназначение на УПИ с площ – **19 901,00м2**. за застрояване с производствени, складови и обслужващи сгради и съоръжения.

Допуска се изграждане на здравни пунктове, магазини и заведения за обществено хранене за ежедневните нужди на работещите, административни сгради и научно-експериментални бази към предприятията, гаражи и паркинги, както и жилища за охраната. Не се допускат жилищни сгради, училища и детски заведения.

Необходими за постигане показатели

- П застр -60%
- К инт – 1,5
- П озел – 25%

* С новопроектираното застрояване не трябва да се превишават зададените устройствени показатели за съответния поземлен имот.

VI. ИНДИКАТИВЕН СРОК ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПРОЕКТНОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Реализацията на проектното предложение (Подзона А, Подзона В, Подзона С, Подзона D) - **4 години**

VII. ИНДИКАТИВНАТА СТОЙНОСТ НА ОБЩ БЮДЖЕТ НА ПРОЕКТНОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ „ПРОИЗВОДСТВЕН ИНДУСТРИАЛНО-ТЕХНОЛОГИЧЕН ПАРК В НПЗ С. СВЕТОВРАЧЕНЕ“

Индикативен финансов ресурс по дейности, вкл. източници на финансиране (европейско финансиране, частно финансиране): **24 000 000 лв.**

Източник на финансиране „ПРОГРАМА ЗА СОФИЯ“-ПИРО НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА ЗА ПЕРИОДА 2021-2027г.: 12 000 000 лв.

Индикативен финансов ресурс, според типа разход по дейности необходими средства в процент от индикативния бюджет:

- Изграждане/рехабилитация на инфраструктура (СМР) 55.99%
- Създаване на иновационни продукти 15.67%
- Технология (придобиване на софтуери др.) 6.4%
- Човешки капитал (повишаване умения, преквалификация) 17.17%
- Труд (трудова възнаграждения) 2.3%
- Управление 2.3%

Общо 24 000 000 лв. 100 %

1.11.2021г.
гр. София

СЪСТАВИЛ:.....
(урб: С.Мазева)
ПОДПИС:.....

СПОСОБНОСТ
ПЛАНИРАНЕ
СТЕПА
МАЗЕВА

Използването на този проект или части от него без знанието и изричното писмено разрешение на екипа на „МАЗЕВАТИ ГРУП“ ЕООД е незаконно и може да бъде обект на закона за авторското право и сродните му права!