



▼ На стр. X

Банско се превърна в една от атрактивните инвестиционни дестинации



▼ На стр. VIII

Благоевград разработва проекти за над 50 млн. лева



Инвестиционен профил

О Област Благоевград е разположена в Югозапад-на България. Заема 5.8% от територията на страна-та. Брутният вътрешен продукт (БВП) на областта за 2006 г. е 1.48 млрд. лева, а брутната добавена стой-ност (БДС) е 1.21 млрд. лева. БВП на човек от насе-лението за същия период е 4464 лева. Тя е третата по големина област в България след Бургас и София, гра-ничеща с Република Гърция и Република Македония.

О По данни на Главна дирекция „Градска регистра-ция и административно обслужване“ населението на областта към юни 2009 г. е 367 787 според регистра-цията по постоянен адрес и 344 212 души според ре-гистрацията по настоящ адрес.

О По данни на Регионалната служба по заетостта - Благоевград, регистрираните безработни в бюрата по труда в края на юни 2009 г. са 14 560 души. През по-следните 2-3 месеца се наблюдава леко повишаване на равнището на безработица. От началото на годината броят на безработни се е увеличил с близо 1500 души. Равнището на безработицата в областта е над средно-то за страната - около 9% (при средно за страната за същия период - 7.29%). Новорегистрираните безра-ботни са предимно от секторите строителство, туриз-ъм и шивашката индустрия.

О Средната годишна работна заплата за областта през 2008 г. е 4734 лева, отчитайки ръст от над 20% спрямо 2007 г., сочат данните на Националния статистически институт. В строителния сектор тя е по-висока - 4950 лева за 2008 г. Общият брой на наетите лица по тру-дово и служебно правоотношение е 98 372, от които 9676 работят в сектор строителство.

О Приходите от данък върху превозните средства в об-щина Благоевград през настоящата година са 1.4 млн. лева, отчитайки ръст от 2008 г., когато са били в раз-мер на 1 298 974 лева.

О Собствените приходи на община Благоевград от дан-ък върху недвижимите имоти през 2009 г. са 1.3 млн. лева, а през 2008 са били 1.2 млн. лева. Приходите от данъка върху придобиване на имущество през мина-лата година са в размер на 3 032 473 лева.

О Според данните на НСИ средните пазарни цени на жилищата в областния център Благоевград през вто-рото тримесечие на 2009 г. са около около 940 лева, отчитайки спад от нивата през последното тримесе-чие на миналата година, когато цената беше 1194.5 лева.



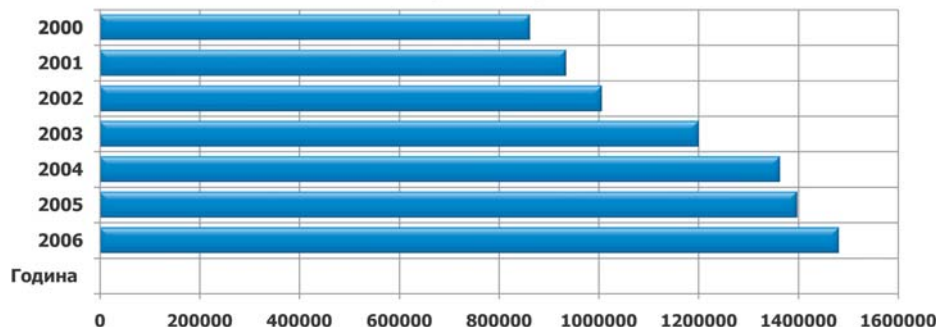
Фотограф Мария Съботинова

О Броят на издадените разрешителни за строеж на нови жилищни сгради за първото тримесечие на тази годи-на в областта са 82, а за строителство на административни сгради са три. В сравнение със същия период на предходната година се отчита значителен спад от 171 разрешителни за жилищни сгради и от осем при адми-нистративните.

О Спрямо индекса на Института за пазарна икономика „Местни условия за правене на бизнес“ Благоевград се нарежда на 12-о място след Русе и преди Кюстен-дил. Класирането според различните индикатори по-казва, че най-добра позиция Благоевград отбелязва по отношение на нивата на местните данъци и такси, а най-ниска в областта на административните проце-дури. Добри са постиженията на общината по отно-шение на етапа на развитие на електронното управле-ние.

Данък	Размер
Такса за битови отпадъци	
- За жилищни имоти на граждани и предприятия (върху данъчна оценка на имотите)	1.1 промила
- За нежилищни имоти на предпри-ятия и граждани (за предприятия върху отчетната стойност, за граж-даните върху данъчната оценка)	10 промила
- За имотите на гражданите във ви-лните зони и селата (върху данъчна-та оценка на имотите)	12 промила
Данък върху недвижимите имоти	1.2 промила върху данъчната оценка
При възмездно придобиване на имущество данък	1.75 процента върху оценката на прехвърляното имущество

БВП на област Благоевград за периода 2000-2006 г.



НОВОПОСТРОЕНИ СГРАДИ И ЖИЛИЩА В ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД ЗА ПЕРИОДА 2004-2008 ГОДИНА

Година	Сгради	Жилища
2004	61	183
2006	40	322
2008	65	439

Източник: НСИ

Костадин Паскалев, кмет на община Благоевград:

Кризисните условия ще доведат до забавяне на инвестиционния процес



Костадин Паскалев завършва висшето си образование в ПУ „Паисий Хилендарски“, Пловдив – специалност математика. От 1995 до 2001 г. изпълнява длъжността кмет на община Благоевград, в периода от юли 2001 до края на 2002 е бил вицепремиер и министър на регионалното развитие и благоустройството, от февруари 2002 до юли 2005 е бил съветник на президента на Република България по вътрешната политика, народен представител, зам.-председател на Комисията по местно самоуправление, член на Комисията по бюджет и финанси – юли 2005 до 4 ноември 2007 г., а през 2007 г. е избран отново за кмет на община Благоевград.

Г-н Паскалев, какво е влиянието на кризата върху община Благоевград?

- През тази година общините имат две приходни пера, които имат по-малко приходи в сравнение с предишни години - от Данъка за възмездно придобиване, чието намаление е рязко, и приходите от сделки с общински имоти, които се извършват по Закона за общинската собственост и по Закона за приватизация. Може да се каже, че в общините почти няма сделки и нещата вървят много бавно и тежко, което е признак, че инвеститорите са стреснати и че подобен тип сделки трудно се кредитират.

Наскоро обявихте антикризисна програма. Какво включва тя?

- В подобна ситуация първите разходи, които се засягат, са капиталовите. Необходимо е да се намалат местните икономически дейности за обща издръжка на администрацията и на общинските дейности, каквито са осветлението, поддържането на улиците и т.н. Не е приятно, но се налага да се прави. В антикризисната програма на общината са включени обектите, които няма да бъдат финансирани през настоящата година, и списъкът с капиталовите разходи. Решили сме как да намалим разходната част на местните дейности с около 10%.

Инвестиционната програма на Благоевград е много амбиозна, но както разбрахме, съществува проблем с междинните плащания при реализирането на проектите с европейско финансиране...

- Това е тежък проблем. Аз се надявам постепенно да се отработят процедурите в отделните ведомства, защото не смятам, че има злонамереност от страна на управляващите органи. На всеки му е нужно време, за да започне да работи по определен начин. Ние наскоро станахме член на Европейския съюз и е нормално да има проблеми в процеса на усвояване на средства. Надявам се, че ще има политическа и управленска воля да се оптимизират тези процеси и постепенно чрез обучение да се засилят темповете, с които се усвояват тези средства.

Смятате ли, че е възможно отделните общини да се конкурират помежду си на база по-добро административно обслужване, нива на местни данъци и такси и т.н. и каква е политиката на общината по отношение привличане на частни инвеститори?

- Не смятам, че това е основното, което води до конкурентна среда. Въпреки че в община Благоевград се опитваме да задържим много ниски нива на местните данъци и такси. Това е плюс за инвестиционния климат, но не е решаващ. За нас няма приоритетни инвеститори, опитваме се да обслужваме качествено и бързо всички. Така например през тази година имаме взаимоотношения с 4-5 инвеститора, за които направихме максималното, включително и тежки процедури, свързани с промяна на предназначение и на подробния устройствен план. Става въпрос за крупни инвеститори, чиито намерения са да реализират инвестиции от над 10

млн. евро в общината. Ние сме на принципа, че трябва да се оказва пълно съдействие. Разбира се, според мен настоящите кризисни условия ще доведат до забавяне на инвестиционния процес, но нашите усилия са насочени към подобряване на основата - в момента се процедурат подробните устройствени планове за 50% от територията на града, които са съвременни, приети са от експертния съвет, внесени са в общинския съвет и след съответната процедура ще влязат в сила. Там се дават възможности за инвестиции в много нови терени. Отделно от това инвестираме в инфраструктурата, включително и в терени, които предстоят да бъдат усвоявани.

Въпреки това в наскоро преведено от Института за пазарна икономика изследване се казва, че именно в община Благоевград процесът на издаване на строителни разрешения е най-труден?

- Моят коментар е, че това не отговаря на истината. В публичното пространство се тиражираше твърдението, че за първите шест месеца на тази година са издадени само пет строителни разрешения на територията на община Благоевград. Направихме проверка и се оказа, че те са над 200. Те са по-малко в сравнение с миналата година, но това се дължи основно на липсата на инвестиционни възможности.

**Интервюто взе
Маргарита ЛОЗАНОВА**

→ Цялото интервю четете на:
www.stroitelstvo.info/obshini

Николай Калоянов и

Откриването на е задължително

Също така е важно завършването на

Туризмът е приоритетен отрасъл за района на Разлог и имайки предвид инвестициите на „Балканстрой“ в туризма, вие на практика се превърнахте в един от най-големите инвеститори и работодатели в региона. Какви стъпки са нужни на централно и местно ниво за стимулиране на отрасъла?

Николай Калоянов (Н.К.): Реализирането на проектите ни ще постави основите на устойчивото развитие на района чрез обезпечаване на условия за целогодишен туризъм, спорт и отход с преобладаващо зимен спортен характер.

Проектите имат като резултат развитието на екопродукт, базиращ се на съществуващите природни дадености, специално насочен към любителите на планината и подобряване на възможностите за контакт с нея, за съхраняването и използването на рекреационните ресурси на Пирин. Идеята е да бъдат изградени екологични трасета за планински туризъм, алтернативни форми на екотуризъм (гольф игрища, планински пътеки и др.), специализирана инфраструктура, места за настаняване и отход, при стриктно съблюдаване на националното и европейското законодателство в областта на опазване на околната среда.

В концепцията са застъпени дейности в областта на екологичния, културния, познавателния, рекреационния, лечебния (балнеоложки), спортния, планинския, селския, трекинговия и екстремния туризъм, които са в координация с основните тези на проекта за нова национална стратегия за устойчиво развитие на туризма в България за периода 2008 - 2013 г. Проектите „Ски и гольф комплекс Кулиното“ и „Пирин гольф и кьитри клуб“ са реална платформа за обединение на усилията на държавата, местната власт, неправителствените организации, научни работници, експерти и инвеститори за постигане на устойчиво развитие и рационално природоползване в Пирин планина.

Йордан Каназирев (Й.К.): Туризмът наистина е приоритетен отрасъл за района. Ето защо през 2001 г., след като бе одобрен общият устройствен план на гольф игрището, ние започнахме неговото изграждане. Комплексът

включва гольф игрище с 18 дупки, проектирано от световноизвестния гольфър Ян Уузнам, 5-звезден хотел със СПА център, жилищни, търговски и обслужващи комплекси. Според нас трябва сериозно да се наблегне на развитието на планинския туризъм, ето защо откриването на летище в Благоевградска област е задължително в близко бъдеще. Не може английските туристи да летят за 2 часа до София и след това да пътуват 3 часа до нашия туристически район. Държавата трябва да облекчи процедурите по издаване на разрешения за строеж, които понякога отнемат повече време от самия строеж. България като страна, която иска да привлече чужди инвестиции, не може да си позволи режимът за получаване на разрешително за строеж да е по-тежък от този на западноевропейските страни. Същевременно и бързината в предоставянето на нужната документация е предпоставка за липсата на корупция.

Компанията работи върху реализирането на публично-частно партньорство с община Разлог по различни проекти - проектът за ски зоната и втората спортна зала в града. На какъв етап са двата проекта и какво предстои?

Н.К.: Комплексът ще е разположен в подножието на Пирин планина в землището на гр. Разлог, на около 3 км от гр. Разлог и от гр. Банско. В непосредствена близост се намират изграждащият се от „Балканстрой“ комплекс „Пирин гольф хилидейз клуб“ и проектираният „Ски и гольф комплекс Кулиното“. Проектът предвижда изграждането на един нов модерен спортно-туристически комплекс на площ около 1500 дка. В рамките на проекта се включва изграждането на гольф игрище с 18 дупки от висока категория и прилежаща към него гольф академия, както и съпътстващата търговска и хотелска инфраструктура. Комплексът ще разполага с конна база, самостоятелен обслужващ център, спортен комплекс (басейни, тенис кортове, баскетболно игрище, волейболно игрище и др.). Значителни средства ще бъдат вложени и в цялостната инфраструктура на региона (ВИК, инфраструктура, пътища, електроразпределителни и пречистващи системи).

Йордан Каназирев, „Балканстрой“ АД:

Летище в Благоевградска област в близко бъдеще

автомагистрала „Струма“ и устойчивото развитие на туристическата инфраструктура

Реализирането на инвестиционния проект ще доведе до създаване на над 500 нови работни места. Предвиждат се програми за квалификация и преквалификация на наетия персонал.

При реализацията на споменатите по-горе инвестиционни проекти ръководството на фирма „Балканстрой“ АД се ръководи и от идеята за диверсифициране на туристическите обекти, особено в района на Разложката котловина.

Изхождайки от опита на утвърдените дестинации за зимни спортове като Австрия и Швейцария, следва да се отбележи, че именно чрез диверсифициране на туристическите обекти се избягва свръхзастрояването и концентрацията на обекти на едно място.

Й.К.: „Балканстрой“ АД и община Разлог създадоха смесено дружество за изграждане на спортна зала. Тя ще бъде изградена в непосредствена близост до ТЕЦ „Марица-изток“ 2 в с. Ковачево, община Раднево, обл. Стара Загора. За същия проект „Балканстрой“ АД е носител на сертификат за първи клас инвестиция, присъден от Българската агенция за инвестиции. Заводът ще работи със синтетичен суров гипс от ТЕЦ-а. Производството на „Техногипс“ ЕАД е екологосъобразно, безотпадно, без вредни емисии и оползотворява отпадъчен продукт. Проектът е уникален, тъй като затваря цикъла от мерки за опазване на околната среда в района на ТЕЦ „Марица-изток“ 2.

Що се отнася до проекта ски зона „Кулиното“, предвижда се построяването на 58,8 км писти, 19,4 км ски лифтове, модерни системи за изкуствен сняг. Комбинацията между ски и голф туризъм ще помогне на разложкия регион да се превърне в атрактивна, целогодишна туристическа дестинация, за което той разполага с отлични условия. За съжаление, въпреки че за този проект „Балканстрой“ получи сертификат за инвеститор първи клас, държавата досега не ни помагаше. Сигурни сме, че с осъществяването му той ще допринесе за разкриването на нови работни места и увеличаване доходите на населението.

През настоящата кризисна година „Балканстрой“ откри най-големия дървопреработвателен завод на Балканите на територията на община Разлог. Кои са проектите, върху които работите към момента?

Н.К.: Предстои завършването и откриването на първия от инвестиционни-



Николай Калоянов и Йордан Каназирев са основатели и изпълнителни директори на „Балканстрой“ АД - акционерно дружество, създадено през 1994 година



те проекти на „Балканстрой“ АД – Завод за производство на гипсокартон, гипс и сухи строителни смеси, намиращ се в непосредствена близост до ТЕЦ „Марица-изток“ 2 в с. Ковачево, община Раднево, обл. Стара Загора. За същия проект „Балканстрой“ АД е носител на сертификат за първи клас инвестиция, присъден от Българската агенция за инвестиции. Заводът ще работи със синтетичен суров гипс от ТЕЦ-а. Производството на „Техногипс“ ЕАД е екологосъобразно, безотпадно, без вредни емисии и оползотворява отпадъчен продукт. Проектът е уникален, тъй като затваря цикъла от мерки за опазване на околната среда в района на ТЕЦ „Марица-изток“ 2.

Й.К.: Постиганията на „Балканстрой“ не се разпростират само в сферата на дървопреработвателната промишленост. Стремелът на „Балканстрой“ е към непрекъснато усъвършенстване и иновации в бизнеса и доведе до отделянето и възникването на 4 дъщерни дружества. Не на последно място поради финансовата криза „Балканстрой“ планива да насочи усилията си и в инфраструктурни проекти. Тяхното предимство е, че те са финансово гарантирани от оперативните програми на ЕС. Ще кандидатстваме по всички обявени от държавата търгове за инфраструктурно строителство.

Каква е вашата оценка за бизнес средата в Разлог? Какви са бъдещите ви планове и плани-

рате ли разширяване на дейностите в региона?

Н.К.: В настоящия момент бизнес средата в Разлог е доста влошена, водеща до увеличаване на безработицата, намаляване на потреблението.

Надяваме се реализирането на проектите на туристически и голф комплекс „Пирин голф и кънтри клуб“ и „Ски и голф комплекс Кулиното“ – Разлог, да доведе до положително икономическо развитие на Благоевградска об-

ласт и цяла Югозападна България, развитието на Пирин планина като една от най-модерните планински рекреационни зони в Югоизточна Европа, привличаща целогодишно посетители от цял свят.

Проектите са в унисон със стратегията за развитие на област Благоевград и стратегията за развитие на общините Разлог, Симитли и Кресна, разработени и утвърдени в съответствие с поставените изисквания в Национал-

ния план за регионално развитие. Дейностите по проектите способстват навлизането на свежи капитали в пиринските общини, ще бъдат стимул за развитието на местния бизнес и ще предоставят допълнителен набор от възможности за повишаване на икономическата ефективност и оптимално и разумно използване на природния потенциал на региона.

Й.К.: Работим в тясно сътрудничество с общината в Разлог и с областната управа. На практика заедно с туризма в региона ние сме най-големият работодател тук и доброто сътрудничество с местната власт е от особено значение. Засега сме съсредоточили всичките си усилия основно в усъвършенстване на производствената база, допълване на техническото оборудване и разширяване на продуктовата гама на компанията. Все още в България не са много родните производители, които предлагат висококачествена продукция за строителството, равностойна по качество на продукцията, която предлагат утвърдени западни производители. Амбицията ни е да заемем именно тази пазарна ниша и затова изградихме едни от най-големите производствени бази в бранша на Балканите.



В района на Разлог „Балканстрой“ реализира няколко проекта, сред които са: изграждащият се „Пирин голф хилидейс клуб“, „Пирин голф и кънтри клуб“, проектираният „Ски и голф комплекс Кулиното“ и изграденият СПА комплекс „Катарина“. През тази година беше открит и най-големият завод за производство на строителни материали от дърво на Балканите – „Техноууд“. Предстои изграждането на втора спортна зала в града, като за целта компанията създаде съвместно дружество с община Разлог

Фотограф Мария Съботинова

Александър Краваров, кмет на община Банско:

Поддържа инвеститорския интерес чрез своя политика

Г-н Краваров, как се отразява икономическата криза върху община Банско и трудно ли се управлява в условия на криза?

- Кризата се отрази доста отрицателно върху бюджетта на община Банско и в сравнение с миналата година собствените приходи са със 7 млн. лева по-малко. Това засега не е голям проблем за нашата община, тъй като имаме остатък от предходната година в размер на 6 млн. лева, което ни позволява да реализираме инвестиционната си програма за 2009 г. Аз лично смятам, че тази кредитна и финансова криза ще се отрази най-силно на т.нар. богати общини.

През последните години на територията на община Банско се наблюдава истински бум по отношение на инвеститорския интерес, като някои от обектите се реализираха, други са в ход. Каква политика следва общината за привличане на инвеститори?

- Намалването на инвестиционния интерес поне за сега според мен се отразява положително, защото с темповете, с които се строеше в Банско, наистина щеше да се получи пресатрояване. За да поддържаме инвеститорския интерес, ние имаме своя политика, а именно: строителство на втора кабинкова въжана линия от град Банско до Бъндеришка поляна; разширяване на ски зона Банско в районите на Църна могила и Южното плато; развитие на Банско като летен център - изграждане на ролбан за летен биатлон с дължина 3.5 км, който ще бъде един от най-модерните в Източна Европа и спортно-туристически център на площ от 100 дка (общината вече е осигурила терена), който ще съдържа: четири тренировъчни футболни игрища, от които едно с изкуствена настилка и осветление; плувни басейни; писта за лека атлети-



Александър Краваров има висше икономическо образование. От 1999 до 2003 г. е заместник-кмет на община Банско и отговаря за финансите, туризма и спорта. На последните местни избори, проведени през 2007 г., печели втори мандат за кмет на общината.

ка; тенис кортове; много функционална закрита зала, която да се използва за много видове спорт и други...

Наблюдавате ли спад на инвеститорския интерес?

- Кризата действително се отрази неблагоприятно, не можем да отречем, че има спад в търсенето на земи за строителство и готови жилища въпреки понижените цени. Съществуват много незавършени строителни обекти поради липса на инвестиции.

Инфраструктурата винаги е била сочена като един от проблемите на общината. Кои са по-големите инфраструктурни обекти и проекти с европейско финансиране, върху които работите към момента?

- По отношение на инфраструктурата смело мога да заявя, че Банско не е имало и няма да има проблеми с питейна вода, канализацията и електрическото захранване. Проблем с инфраструктурата е налице единствено в благоустрояването на новите квартали, не смятам, че до 2-3 години и това ще бъде напълно разреше-

но. Пример за големи инфраструктурни проекти, които вече са реализирани, са: подмяна на водопроводната мрежа - тръбите са подменени с полиетиленови по програмите ФАР и САПАРД; изграждане на резервоар за питейна вода по програма САПАРД; допълнително водоснабдяване на Банско, Кремен, Филипово по програма ПУДОС на Министерството на околната среда и водите. По същата програма се изработват колекторите 1 и 7 в град Банско.

Готови са интегрираните проекти за Банско и Добринище, които включват подмяна на канализационната мрежа и изграждане на пречиствателни станции. Общата стойност на двата проекта е 50 млн. лева. Те ще бъдат внесени за одобрение през септември.

Предвиждате ли реализиране на проекти чрез публично-частни партньорства?

- Изключително много държим за работа в насока на публично-частното партньорство. Тук се работи в сферата на спорта, туризма, екология, култура и разработване на проекти за алтернативни енергоизточници.

По време на пресконференцията на Асоциацията за развитие на планинските общини вие казахте, че е необходим държавен контрол върху частните инвеститори. Какво според вас е нужно да се предприеме?

- По отношение на контрола на частните инвеститори мога да заявя, че не съм привърженик на плановата икономика, но считам, че големите частни инвеститори - ЧЕЗ, БТК, за бъдеще и ВиК, трябва да бъдат контролирани чрез нов закон, защото закона за енергетиката е направен в полза на частните инвеститори.

→ Цялото интервю четете на:
www.stroitelstvo.info/obshtini

Благой Дункин, временно изпълняващ длъжността кмет на община Разлог

Ролята на общината е да работи за добра бизнес среда

Г-н Дункин, какво е отражението на икономическата криза върху общината?

- Икономическата криза в световен мащаб не подминава България. В едни населени места тя се усеща по-рано или по-осезаемо, в други тепърва ще се отрази на общото социално-икономическо развитие. Община Разлог не отчита спад в приходната част на бюджета, но през второто полугодие сме подготвени това да се случи. По тази причина много внимателно контролираме разходите, актуализираме бюджета, плана за капиталови разходи и строителната програма на общината.

Кризата е предизвикателство, но тя няма да трае вечно и в очакване на излизания от нея търсим решения и прилагаме мерки за смекчаване на сътресенията, до които тя неизбежно води.

Разлог е един от най-големите промишлени и туристически центрове в региона. Как кризата се отразява на бизнеса и наблюдавате ли спад на инвестиционната активност?

- Предходните няколко години за Разлог се характеризират с интензивно и бурно развитие, мащабни инвестиции в производствени и туристически дейности. Големите инвестиции благоприятстваха развитието на малкия и средния бизнес, търговията, услугите; увеличи се броят на финансовите институции в града. В близост до града израснаха много ваканционни и туристически комплекси. Инвестиции бяха насочени и към съставните села и техните околности. Този процес така или иначе не може да продължава дълго. Сега е по-скоро период на доизграждане на започнатите обекти, въвеждането им в експлоатация, разработването им за предназначението, за което са били



построени. На този етап не можем да говорим за отлив на инвеститори, напротив, има интерес за изграждане на нови голф игрища, започна строителство на големи търговски центрове, един от които от търговска верига „Пени маркет“, друг е от немската верига „Плюс“ - част от международно действащия концерн „Тенгелман“. Безспорно кризата се усеща, увеличена е безработицата, която за община Разлог през юни е достигнала 11.59% по данни на Агенцията по заетостта. Свитото потребление и ограниченото пазарно търсене водят до свиване на производството и услугите, има вътрешнофирмена задлъжнялост, която поставя бизнеса в затруднено положение по отношение на свободни оборотни средства. Необходимо са промени в държавната политика - например по отношение на сроковете за възстановяване на ДДС, очакванията са новото правителство да отчете факторите, които влияят негативно на бизнеса, и да бъдат предприети адекватни мерки.

Какви конкретни мерки взема общината за облекчаване на бизнеса и привличане на нови инвестиции?

- Администрацията работи по Общински план за развитие за периода 2007-2013 г. и Стратегия за местно икономическо развитие, изготвена през 2008 г. Разработваме и издаваме маркетингови и рекламни материали с насоченост към потенциални инвеститори и местния

бизнес, като например инвестиционен справочник, както и туристически пътеводители и карти, информационни сайтове.

Приоритет е качественото административно обслужване на бизнеса и гражданите. За облекчаване на бизнеса и инвеститорите са намалени чувствително таксите за технически услуги, свързани с различните етапи на проектиране и строителство.

Отделяме време за работни срещи с потенциални инвеститори, но и ценим тези, които вече са направили вложения в местната икономика, както и местните предприемачи. Частният сектор е този, който осигурява работни места и доходи на хората, ролята на общината е да работи за добра бизнес среда, която включва както местни политики по отношение на данъци, такси и административни услуги, така и добре развита техническа и социална инфраструктура.

Със собствени бюджетни средства и с външно финансиране по проекти поетапно реализираме дългосрочна инвестиционна програма, чиято цел е подобряване на техническата инфраструктура. Разлог и селата имат добра енергийна, водоснабдителна и комуникационна мрежа, които са в процес на постоянно доизграждане и обновяване. Развита инфраструктура е както елемент на благоприятната бизнес среда, така и на качеството на живот в дадено населено място.

Има какво да се желае по отношение на състоянието на улици и пътища от местно значение, чиято реконструкция се нуждае от значителен финансов ресурс, затова насочваме усилия за проектиране и кандидатстване по програми, съфинансирани от европейските фондове.

→ Цялото интервю четете на:
www.stroitelstvo.info/obshtini

Николай Галчев, главен изпълнителен директор на „Галчев холдинг“:

Публично-частното партньорство е добра възможност за бизнеса

Г-н Галчев, защо избрахте да реализирате част от инвестициите на компанията именно в община Благоевград?

- От една страна, моето професионално развитие започна в Благоевград и региона. Тук се родиха първите компании, които доведоха до съществуването на „Галчев холдинг“. От друга страна, особеностите на региона, неговите местоположение и природни дадености предразполагат осъществяването на редица интересни проекти, които да благоустроят и развият областта. Благоевград е модерен град и развит университетски център, пълен с живот. От тази гледна точка за нас е важно не просто да изпълняваме поръчки в региона, но и да развиваме собствени инвестиционни проекти.

Как оценявате инвестиционните възможности на територията на община Благоевград?

- „Галчев холдинг“ осъществява успешно няколко инвестиционни проекта на територията на общината. От няколко години сме концесионер на община Благоевград и стопанисваме аквапарк на територията на града. Отделно успешно работи клуб-хотел „Вароша“ в старинния квартал на града. СПА център „Хармония“ вече е изключително популярен не само на жителите на Благоевград, но и на гостите, като искам да подчертая, че това е един от малкото в страната реализирани СПА центрове, които не се намират на територията на хотелски комплекс. Имаме проект за развитие на спортните съоръжения към Ловен дом – Благоевград. Съвместно с община Банско разработваме публично-частни партньорства за развитието на ски туризма в областта. Както сами можете да видите, общината предлага широк спектър от възможности за успешната реализация на инвестиционни проекти в областта на различни видове туризъм. Същевременно градът се развива и разраства, което от своя страна води до нуждата от ново строителство и подобряване на съществуващата инфраструктура.

Компанията реализира съвместен проект с община Благоевград – аквапарк. Смятате ли, че подобен тип публично-частни партньорства са успешна формула за бизнеса?

Инж. Николай Галчев е роден на 09.02.1960 г. в Добриница. Завършил е ВСУ „Благой Иванов“, специалност „Промислено и гражданско строителство“, и военно инженерство. През 1993 г. създава собствена фирма - „Галчев инженеринг груп“, която се превърна в здрава основа за разгръщане дейността на компанията и за създаването на „Галчев холдинг“. Холдинговата структура обединява 20 дъщерни дружества, които развиват дейност в три основни направления - строителство и търговия, инвестиции и проекти, туризъм и спорт.



- Аквапаркът вече се превърна в любимо място за отмора на благаевградчани. Комплексът напълно обнови стария градски плаж и сега на повече от 10 000 кв.м площ до басейна с олимпийски размери са разположени водни атракционни, детски водни съоръжения с обособена зона за най-малките. Има проект за модернизация на закрития басейн на комплекса, където и в момента тренират плувни отбори от региона. Освен традиционните услуги аквапаркът успешно се реализира и като място за организирането на фирмени събития, концерти и различни партита. Определено публично-частното партньорство при реализацията на подобен проект е добра възможност и за бизнеса, но според мен такъв проект е полезен по-скоро за хората, които живеят в общината и могат да се ползват от европейски условия за плувен спорт и отход.

„Аквапарк Благоевград“ е

първият проект на „Галчев холдинг“ съвместно с местната власт в региона, но предстоят и други, защото ние сме убедени, че средата на живот е и наша отговорност. Ние предпочитаме да инвестираме и развиваме местата, където сме родени и се чувстваме у дома си.

Как оценявате взаимодействието на местната власт и бизнеса при разработването на проекти по европейски програми?

- Оперативните програми с европейско финансиране предлагат редица възможности, от които общините трябва непременно да се възползват. От своя страна потвърждавам като представител на бизнеса, че ние сме готови да подкрепяме общинските ръководства при кандидатстването по оперативните програми. Една от фирмите в „Галчев холдинг“ – „Бриск кьнсълтинг енд сървисиз“, е специализирана в това направление и вече успешно работи с част от общините в областта. Разработването на проекти съвместно с местната власт и тяхното успешно реализиране може само да бъде от полза както за обществеността, така и за бизнеса.

циализирана в това направление и вече успешно работи с част от общините в областта. Разработването на проекти съвместно с местната власт и тяхното успешно реализиране може само да бъде от полза както за обществеността, така и за бизнеса.

Как се развиват инвестиционните ви проекти извън община Благоевград?

- Инвестициите на „Галчев холдинг“ са разнообразни и на различен етап на развитие. В условията на настъпилите промени на имотния пазар имаме две основни направления за развитие на инвестициите ни – завършване на инвестиционните проекти, които са в процес на строителство, и подготовка за стартиране на проектите ни относно ски зоната в Добриница. Работим и по други проекти за инвестиции, като с приоритет е регионът на Благоевград. Жилищата ни сгради в София ще бъде завършена до два месеца напълно и за продажба са останали едва няколко апартамента. Другият ни инвестиционен проект – „Резиденция Ботаника“, се развива в заложените в проекта срокове. Първите четири сгради на комплекса вече са изградени до кота било. Строителството продължава с изграждането на другите пет сгради и подготовката за изграждането на обслужващата зона, която включва СПА център, детска градина, медицински център. Клиентът е този, който определя пазара на имотите днес, и качествено изпълнение, гаранцията на строителя и сигурността в завършването на проекта е нашият ключ към успеха.

„Аквапарк Благоевград“ е първият проект на „Галчев холдинг“ съвместно с местната власт

Оперативните програми с европейско финансиране предлагат редица възможности, от които общините трябва непременно да се възползват



„Аква парк Благоевград“ е първият съвместен проект с общината. Планира се модернизация на закрития басейн на комплекса

Благоевград има стратегическа роля за развитието на региона

Формирането на оста Видин – София – Благоевград – Кулата по протежение на европейски транспортен коридор №4 е основната ос на развитие и урбанизация север – юг в страната. Второто по значение опорно ядро в оста на урбанизация след Софийското е Благоевградското. В област Благоевград няма друг център с доминиращо влияние както град Благоевград. Това се посочва в новия общ устройствен план на общината. В него е разработена схема на регионалните връзки, посочваща влиянието и значението на града в общината и отношението му към съседни общини.

Гергана ЖЕЛЯЗКОВА

Благоевград е основен трансграничен център на страната и в новите геополитически условия тази му роля нараства както във функционален, така и в териториален аспект. Определено може да се каже, че градът и общината са едни от създателите и най-активни участници в тези процеси. Общата граница на общината с Македония и близостта до граничните райони на Гърция е условие и за бъдещо развитие и разширяване на трансграничното сътрудничество. Всички тези параметри на развитието на града определят важното място на Благоевград в националната йерархия на селищната мрежа, се посочва в проекта на общия устройствен план.

В проекта са определени две зони на влияние.

Зоната на активно влияние на град Благоевград

(вътрешна зона), включваща общините по долината на река Струма – Симитли, Кресна, Струмани, Сандански, Петрич (област Благоевград), както и самата община Благоевград. Тя се лимитира в рамките на транспортна достъпност от 30 до 60 минути.

Зона на регионално влияние на град Благоевград

Тук се включват общините Кочериново и Рила от област Кюстендил и общините от област Благоевград по долината на река Места, където планината и реката са сериозен делител по отношение на транспортната достъпност.

Териториално-урбанистичната структура в зоната на влияние

е представена от три характерни типа територии:

Оприродни територии без населени места

Оцентрални територии с изяви градове-центрове

Опериферни територии с малки населени места без градове-центрове.

Природните територии без населени места (поради планинския характер) заемат значителна част от територията на зоната – около 2460 кв. км, или 38%. Това са предимно територии над 900 – 1000 м н.в. в планините Рила, Пирин, Западни Родопи, Беласица, Огражден и Малешевска.

Централните територии с изяви градове-центрове заемат равнинните части в долините на реките Струма и Места, където са градовете Благоевград, Петрич, Сандански, Гоце Делчев и гравитиращите към тях по-големи и по-малки равнинни

села, както и малки градове. Периферните територии без изяви градове-центрове заемат планински и полупланински части с малки села и махали, отдалечени от градовете-центрове.

Природо-географската структура в зоната е формирала две ясно обособени части – западна по долината на река Струма и източна по долината на река Места. Западната част по долината на Струма заема площ 3521 кв. км, а източната част по долината на Места – 2928 кв. км. Долината на Струма обхваща териториите на общините Благоевград, Симитли, Кресненското дефиле, общините Кресна, Струмани, Сандански и Петрич. В долината на Места влизат общините Разлог, Банско, Белица и Якоруда, Гоце Делчев, Хаджидимово, Сатовча и Гърмен.

Долината на Места е по-слабо населената част и степента на урбанизация в нея е по-ниска в

сравнение с тази в долината на Струма. Основното направление на урбанистично развитие е по долината на река Места – Якоруда – Белица – Разлог – Банско – Гоце Делчев – Хаджидимово.

Град Гоце Делчев е изявен град-център с организираща роля за четирите общини в Неврокопското поле – Сатовча, Гърмен, Хаджидимово и Гоце Делчев. В северната част на долината организираща роля има град Разлог.

Опорната мрежа от населени места се е формирала по оста север – юг в долината на река Струма и отчасти по долината на река Струмешница.

Благоевград е основен урбанистичен център в северната част на зоната. В южната част на зоната по долината на Струма се намират два силно изяви града-центрове, които балансират Благоевград – Петрич и Сандански.

Цели на функционалното преструктуриране и развитие на града:

- Свързване на града с националната и балканската инфраструктурна и транспортна мрежа и утвърждаването му като регионален и трансграничен кръстопътен център
- Развитие на града като национален и регионален научно-образователен и университетски център
- Развитие на града като лечебно-възстановителен и балнеоложки център
- Повишаване на туристическата привлекателност на града и развитие на туристическия сектор до структурен елемент в местната икономика.



Благоевград формира двустранни агломерационни процеси със съседните общини – Симитли, Кочериново и Рила (област Кюстендил), и отчасти с Разлог. През Благоевград преминава и основният поток към разрастващата се туристическа дестинация Банско

Разширение на ски зоната предвиждат на територията на Картала

На двата бряга на река Струма се развива парк със 117 хектара площ

Гергана ДИМИТРОВА

Възможностите за развитието на отдиha и туризма в община Благоевград са големи. Тя заема части от долината на Струма и от двете планини - от изток Рила планина и от запад по-ниската Влахица планина. Територията на община Благоевград притежава всички благоприятни компоненти на природната среда за отдиh, затова те са обект на специално проучване в общия устройствен план.

Зони за отдиh

Крайречен парк „Струма“ е един от основните обекти на туризма. Той е предложен от предишния действащ общ устройствен план от 1987 г. и е потвърден в настоящия проект. Обхваща 117 ха площ по поречието на Струма на двата бряга на реката. На базата на наличните там минерални извори се предлага създаване на балнеоложки комплекс, плажове, плувни басейни, СПА центрове, спортни игрища и атракционни обекти в паркова озеленена среда. Близостта до града и автомагистрала „Струма“ предполага интензивно ползване на този комплекс както за краткотраен ежедневен и седмичен отдиh, така и за

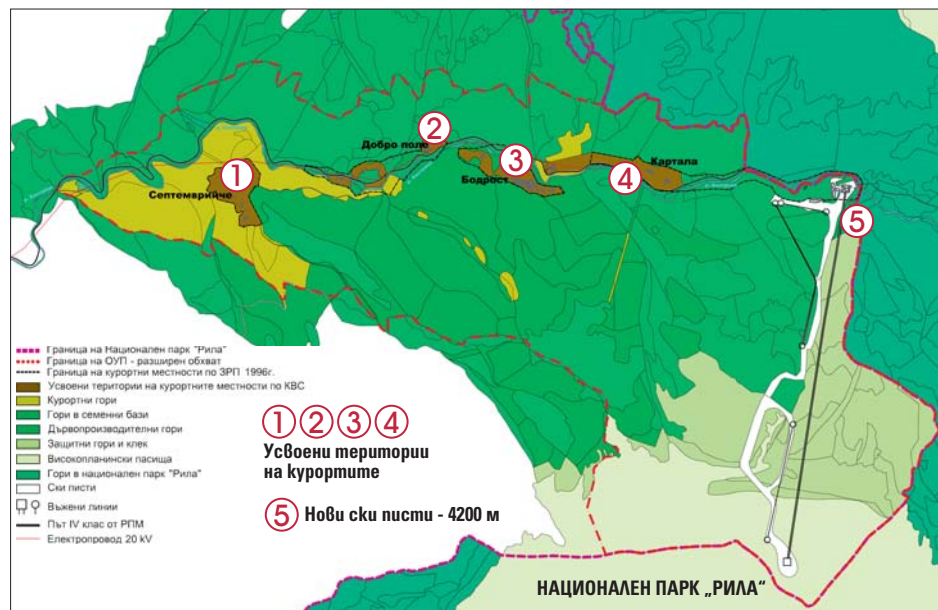
дълготраен отдиh и балнеолечение.

Зоните за отдиh Септемвриче, Добро поле, Бодрост притежават много добър природен потенциал за привличане на множество туристи. Това са планински курортни местности с местно и регионално значение, предназначени предимно за зимен и летен рекреативен и ученически отдиh. В тях обаче липсват редица необходими обслужващи и атрактивни обекти, благоустрояване, паркинги, инфраструктура и технически съоръжения.

Общото за четирите курортни местности е разположението им в долината на река Благоевградска Бистрица в голяма близост една от друга. От най-ниско разположената местност Септемвриче (1200 м) до най-високо разположената Картала (1400 м) разстоянието по свързващия ги път е 5 км. Площта на отделните зони за отдиh е по около 10 ха.

Ски център „Картала“ е на 27 км от Благоевград и на 5 км от природен резерват „Парангалица“, на 1400 м н.в. Има три хотела по 100 легла, студентски лагер със 150 легла, ваканционно селище с 250 легла, къмпинг с 50 места, два ресторанта с по 150 места, две чай-

Планински туристически комплекси



ни с по 50 места, информационно-търговски център, здравен пункт, трасе за ски бягане, ски гардероб, ледена пързалка. Има ски пътеки, ски писта с дължина 500 м и денivelация 225 м, ски влек тип „Помогагалиски“ и учебен влек. През 2007 г. ски пистата се удължава до 3500 м (от 1440 до 2200 м н.в.) и се изгражда кабинкова въжана линия с дължина 3500 м и капацитет

1900 души/час. Предвидените ски писти „Картала“ са с дължина 4200 м. Началната станция на кабинковата линия е комбинирана сграда с 25 хотелски стаи, ски гардероб, административни офиси. Общият капацитет на хотелите се предвижда да достигне 1500 легла.

➔ Още по темата на:
www.stroitelstvo.info/obshtini

Предвиждания на общия устройствен план

Проектът предвижда създаването на нови вилни зони. Те са в землищата на седем населени места (Благоевград, Еленово, Изгрев, Селище, Рилци, Логодаж и Бело поле) с площ от 4610 дка. Големи промени се предвиждат в площта на населените места. Общата им площ през проектния период се увеличава с 8914 дка и достига 45713 дка. Най-голямо е увеличението на селищната територия на населените места – общо с 4499 дка, в т.ч. на град Благоевград с 2036 дка.

В Добринище също развиват зимен туризъм

Разработен е предварителен проект на общ устройствен план на туристическа и ски зона „Добринище“ и общ устройствен план на град Добринище. Проектът е разгледан на общински експертен съвет по устройство на територията. Проведено е и обществено обсъждане.

Предвижда се детайлно проучване с оглед определяне на вариант за развитие на проекта от предложените два. Това каза за „Строителство Градът“ арх. Емил Леков, ръководител на проектантския екип и управител на „ИВИС - Проектиране и дизайн“ ООД.

Възложител е община Банско. За реализацията на проекта „Ски център Добринище“ през 2007

г. е създадено смесеното дружество между „Орбел дивелпмънт“ АД и община Банско, в което е избран инвеститор. Новообразуваната акционерна компания „Добринище БГ“ приема функциите на стратегически инвеститор на реализацията на проекта.

Очаква се до есента на тази година да бъде избран вариант и да се премине към следваща фаза на проектиране – окончателен проект. Разликата във вариантите е в дължината на пистите.

Туристическата и ски зона обхваща землището на град Добринище в извънселищната му територия южно от града, където има земеделски и горски фонд. В проекта е застъпена концепци-



Туристическата и ски зона обхваща землището на град Добринище в извънселищната му територия южно от града, където има земеделски и горски фонд

ята, че легловата база, която ще приеме туристическия поток, трябва да бъде развита основ-

но в Добринище. Спортно-техническата инфраструктура, която е необходима да обслуж-

ва летния и зимния туристически поток, трябва да бъде в планинска част.

Същевременно планът си поставя за цел да осигури най-подходящите и реалистични връзки на Добринище с Банско и неговата ски зона. В широк контекст цялата територия на Предела, Банско и Добринище е едно цяло. Отделните локализации около планинските населени места макар и самостоятелни трябва да бъдат третираны като една система за организация и разпределението на туристическия поток в нея.

За достъпа до високата част на планината се предлага кабинково съоръжение. Собствеността в района на Добринище е държавна и общинска основно, но има и частна собственост върху горски и земеделски фонд.

Благоевград разработва проекти за над 50 млн. лева

Маргарита ЛОЗАНОВА

Община Благоевград има общо 11 проекта, подадени по линия на оперативните програми на Европейския съюз за период от две години. Одобрените проекти са на обща стойност над 50 млн. лева. До момента не е одобрен само 1 проект по оперативна програма „Регионално развитие“ за подобряване на образователната инфраструктура заради изчерпан финансов ресурс по схемата.

Основната цел на инвестиционната програма на общината е подобряване на жизнената среда на гражданите и за целта се комбинират всички източници на финансиране – оперативните програми, използване на ресурс от ПУДООС, национално финансиране от Министерството на регионалното развитие и благоустройството (МРРБ) и средства от общинския бюджет.

Проектите, с които община Благоевград кандидатства за финансиране от ЕС, са основно инфраструктурни. Най-голям брой от проектите са по линия на двете оперативни програми „Регионално развитие“ и „Околна среда“, чието изпълнение ще разреши някои основни за общината проблеми.

В рамките на „Околна среда“ са подготвени и спечелени общо три проекта

Първият от тях е на стойност 30.2 млн. лв. и предвижда реконструкция и модернизация на съществуващите водопроводни и канализационни мрежи в четири от големите квартали на града („Струмско“, „Грамада“, „Баларбаши“ и IV микрорайон), както и изграждане на нови такива. Този проект е от изключително

значение за общината, тъй като чрез неговото изпълнение ще се постигне значително подобряване на инфраструктурата, ще бъдат намалени разходите за поддръжка на ВиК мрежите и ще се подобри качеството на питейната вода.

Другите два проекта са за техническа помощ и възлизат на обща стойност около 1.507 млн. лева. Проектите предвиждат възлагането и изработването на подробни работни проекти за подмяна на ВиК мрежите в пет района в централна градска част, както и за изграждане на напорен водоем в село Изгрев с вместимост 7000 куб.м. Чрез изпълнението на тези проекти на практика община Благоевград ще постигне пълна проектна готовност за кандидатстване за средства по ОП „Околна среда“ за осъществяване на инвестиционните си намерения.

По „Регионално развитие“ спечелените проекти са пет

Те са насочени към подобряване на културната и социалната инфраструктура, както и към рехабилитацията на елементи на общинската пътна мрежа.

Първият предвижда основен ремонт на един от най-важните културни обекти на територията на града - Общински младежки дом. Следващият проект е в социалната сфера и е насочен към реконструкция и обновяване на пет обекта.

В рамките на същата оперативна програма общината има проект за междурегионално сътрудничество, в който Благоевград си партнира с унгарската община Секешфехервар с цел създаване на условия за въвеждане на устойчиви и иновативни форми на транспорт посредством обмен на

ноу-хау и добри практики. Бюджетът на проекта възлиза на 295 860 лв., като договорът за финансиране е сключен на 10 април и към момента се сформира екип за изпълнение на проектните дейности.

Другият проект е за реконструкция и рехабилитация на пътните отсечки от град Благоевград до две от големите села в общината – с. Горно Церово и с. Марулево. Изпълнението е стартирало юни миналата година, когато е подписан договорът за финансиране с МРРБ. Одобрените проекти са с обща стойност 4 312 888 лв. Към момента строителните дейности и на двете пътни отсечки са приключили, обектите са въведени в експлоатация и предстои финално отчитане на проекта както по отношение на извършените дейности, така и по отношение на разходваните средства. Това всъщност е първият спечелен от общината проект с европейско финансиране. Чрез него са реконструирани 11.5 км от третокласната пътна мрежа. Основен проблем при изпълнението е свързан с процедурата по сертифициране на разходите, която е изключително бавна и тежка. Този проблем е особено сериозен при инфраструктурните проекти, чиито бюджети са от по няколко милиона и съответната община е длъжна предварително да извърши и плати разходите по проекта, а впоследствие да чака дълго време за възстановяването им.

Общината получи одобрение на оценителна комисия за още един изключително мащабен проект по ОП „Регионално развитие“ на стойност близо 10 млн. лв. Този проект предвижда изграждането на две паркови зони в един от най-гъсто населените квартали на града.



Фотограф Мария Съботинова

Проект „Реконструкция и модернизация на водоснабдителната и канализационната мрежа в кварталите „Струмско“, „Грамада“ и „Баларбаши“, както и изграждане на нова и подобряване на състоянието на съществуваща водопроводна и канализационна мрежа в IV микрорайон на гр. Благоевград“, ОП „Околна среда 2007-2013“, разработен с цел решаване на проблеми с ВиК инфраструктурата:

Строително-монтажни дейности, предвидени в рамките на проекта:
○ Квартал „Баларбаши“ - 179 515 лв. Един от новите квартали с почти изцяло ново строителство. Предвижда се изграждане на 1603 метра нов водопровод и 1603 метра нова канализационна мрежа. Тук мрежите са напълно изградени към края на миналата година

○ Квартал „Грамада“ – 7 151 434 лв. Инфраструктурата в квартала е в много лошо състояние и не е реконструирана повече от 55 години. До момента са извършени около 50% от предвидената реконструкция на мрежите в квартала, което се осъществява паралелно водопровод и канал. Очаква се да приключи до 30.09.2009 г.

○ Квартал „Старо Струмско“ – 2 492 727 лв. Състоянието на мрежите и в този квартал е същото като в квартал „Грамада“. До момента в квартала е реконструирана изцяло водопроводната мрежа, а канализацията е на около 50%. И в този квартал дейностите се очаква да приключат на 30.09.2009 г.

○ Квартал IV микрорайон – 6 510 762 лв. Мрежите са частично изградени, но имат нужда от подмяна, тъй като вече са технологично и морално остарели. Тук строителните дейности все още не са стартирали.

Проблеми на общината като бенефициент:

○ Възстановяването на извършените от общината плащания по проекта се бави и е доста тромава процедура.

○ През февруари общината е внесла за последващ контрол всички тръжни процедури, които са проведени преди датата на договора. Все още няма положително становище по тях, въпреки че в процедурите участие са взели и представители на МОСВ – ПУДООС, тъй като първоначалното финансиране на проектите е планирано да бъде чрез ПУДООС, след което са насочени към оперативната програма.

Проблеми на общината при изпълнението на проекта:

○ Недоволство сред жителите на кварталите от водния режим.

○ Липсата на подземен кадастр на инфраструктурата води до нарушаване на комуникациите в процеса на строителството.

○ Проблеми с проектантите – бившият проектант на работния проект за кв. „Струмско“ е имал предложение да се оставят старите етернитови и бетонови тръби поради факта, че могат да бъдат експлоатирани още 20 години.

Кредитното споразумение с ЕБРР

В момента ръководството на община Благоевград работи съвместно с „ВиК“ ЕООД за сключване на кредитно споразумение с Европейската банка за възстановяване и развитие на стойност 8 200 000 евро за 10 от улиците, включени в проекта по градска среда. Решението на борда на директорите на банката е факт от края на юни тази година. В момента протича началната фаза за подписване на кредитното споразумение между общината и Благоевград

на стойност около 10 млн. евро за изграждане на уличната инфраструктура в кварталите „Грамада“, „Старо Струмско“ и бул. „Димитър Солунски“. Отделно от това за изпълнението на проекта за бул. „Димитър Солунски“ в средата на юли беше подписан договор между инвеститорите в един от първите търговски центрове в града - „Редстоун“, и община Благоевград на стойност 1 000 000 лв., предоставени безвъзмездно за изграждане на пътен възел Струмско.

Георги Скрижовски, заместник-кмет по строителството:

Вече имаме основа за реализиране на инвестиционните намерения

Г-н Скрижовски, кои са най-важните за Благоевград обекти, в областта на инфраструктурата, които трябва да се реализират? Някои квартали на града имат проблеми с инженерната инфраструктура, срещате ли трудности и проблеми в работата по тях?

- Няколко неща предстоят да се случат - подмяна на ВиК мрежата в няколко квартала („Еленово 1“, „Еленово 2“, „Орлова чука“, „Ален мак“ и от 25-и до 42-ри квартал в централната част на Благоевград), което е свързано с пълна подмяна на уличната настилка, тротоарите и бордюрите, т.е. абсолютно всичко ще бъде възстановено и подновено, предвидили сме и газификация. Освен това в момента се работи върху няколко кръгови кръстовища, които ще облекчат трафика в града. Проектираме булевард „Димитър Солунски“, който ще свързва северната с южната част

През 1978 г. Георги Скрижовски завършва Висшия институт по архитектура и строителство – гр. София. Работил е като проектант и групов ръководител на Териториална проектантска организация – Благоевград. От 1991 до 2000 г. е главен архитект на община Симитли. Работил е в проектантско бюро „Сити проект“. Участвал е в международни и национални архитектурни конкурси. Има реализирани проекти в областта на градоустройството, производствени и търговски сгради, сгради на отбиха – хотели, мотели, офис сгради, жилищни кооперации и индивидуални жилищни сгради – изградени в региона и страната.



на града. Реконструират се 13 улици с ВиК и асфалтиране. Ще направим два големи парка, които ще обхванат няколко квартала. В момента приключва проектирането на общия градоустройствен план, който включва концепция за развитието на града през следващите 30 години. Неговото изготвяне продължи дълго - две години. Съществуваха множество препятствия, възражения, ин-

фраструктурни проблеми, но вече е финализиран. Той е проектиран от Националния център за териториално развитие с главен проектант доц. Борисов. Предвиден е и план за развитието на още четири квартала на Благоевград - „Еленово 1“, „Еленово 2“, „Орлова чука“ и „Ален мак“. Следваме процедурите и чакаме одобрение от общинския съвет. Можем да кажем, че вече разполагаме

с градоустройствена основа за реализиране на инвестиционните намерения.

Наблюдавате ли спад на инвеститорския интерес и към кои райони на града е насочен той?

- Определено има спад в цялата страна, но моето лично впечатление е, че инвеститорите продължават да се интересуват от възможностите, които може да предложи Благоевград. Категорично има интерес и продължава да се работи. В момента се проектират жилищни комплекси с от 7 до 10 хиляди кв.м разгъната застроена площ. Като цяло тенденцията е да се правят по-малки и по-люксови жилищни кооперации и административни сгради. Донякъде интересът към периферията на града отпадна и се пренасочи към идеалния център на Благоевград.

➔ Цялото интервю четете на:
www.stroitelstvo.info/obshini

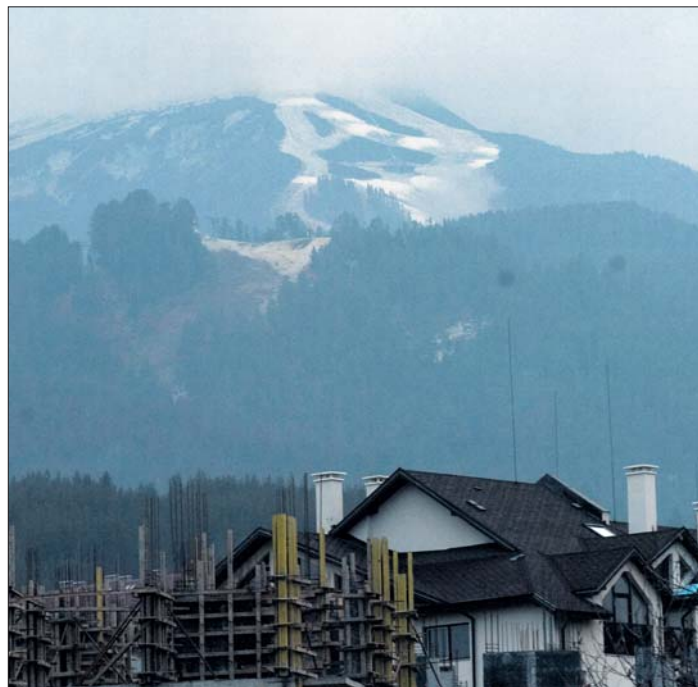
ПРОЕКТИ НА ОБЩИНА БЛАГОЕВГРАД ПО ОПЕРАТИВНИТЕ ПРОГРАМИ „РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ“ И „ОКОЛНА СРЕДА“

Наименование на проекта	Дата на сключване на договора, срок за изпълнение на проекта	Степен на изпълнение на проекта и предстоящи дейности до приключването му	Извършени разходи и сертифициране от страна на УО
ОП „РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ“			
1. „Основен ремонт на общински Младежки дом и реконструкция на съществуващата дренажна система – Благоевград“	03.02.2009 г., срок за изпълнение 15 месеца	Възлагане и изпълнение на проектирането за ремонта на сградата и на дренажната система. Изготвяне на документацията за избор на изпълнител на строителен надзор и на предвидените СМР, като последната е внесена за предварително одобрение и оценка от страна на УО.	Одобрен бюджет: 1 149 659.30 лв. Извършени разходи към момента: 28 625.90 лв. Предстои подаване на документи за авансово плащане след сключването на договор за строителство.
2. „Ремонт, реконструкция и модернизация на съществуващата социална инфраструктура на територията на община Благоевград“	22.05.2009 г., срок за изпълнение 20 месеца	В момента се разработва документацията за избор на изпълнител на: - СМР - Строителен надзор - проектиране и доставка на оборудване	Одобрен бюджет: 4 014 406.85 лв.
3. „Въвеждане на устойчиви форми на транспорт посредством обмен на опит и добри практики“ (проект за междурегионално сътрудничество)	10.04.2009 г., срок за изпълнение 12 месеца	Сформирана се екип за изпълнение на проектните дейности	Одобрен бюджет: 295 860 лв.
4. „Ремонт и рехабилитация на път IV – 10059 – с. Горно Церово, община Благоевград, област Благоевград (I-1 София – Кулата), отклонение за с. Горно Церово от км 1+600 на път IV 10064 и път IV-10089 – с. Марулево, община Благоевград, област Благоевград“	04.06.2008 г., срок за изпълнение 20 месеца	Всички СМР са приключени до декември 2008 г.	Одобрен бюджет: 4 312 887.50 лв. Извършени и разплатени разходи: 3 000 557.44 лв. Искане за авансово плащане: 30.09.2008 г., размер 431 288.75 лева Възстановяване на средствата: 11.12.2008 г. Първо междинно плащане: 03.11.2008 г., размер 904 181.64 лв. Възстановяване на средствата: 30.04.2009 г. Второ междинно плащане: 05.01.2009 г., размер 2 065 902.00 лв. Възстановяване на средствата: 29.05.2009 г.
5. „Здравословна и достъпна градска среда в Община Благоевград“	27.07.2009 г., срок на изпълнение 24 месеца	Изпълнението на проекта не е започнало. (Дейностите, които се предвижда да бъдат изпълнени, са ремонт и реконструкция на 12 улици на града и изграждането на 2 паркови зони в кварталите „Струмско-север“ и „Струмско-център“	Проектът е на стойност 9 942 992.32 лв.
ОП „ОКОЛНА СРЕДА“			
6. „Реконструкция и модернизация на водоснабдителната и канализационната мрежа в кварталите „Струмско“, „Грамада“ и „Баларбаши“, както и изграждане на нова и подобряване на състоянието на съществуващата водопроводна и канализационна мрежа в IV микрорайон на гр. Благоевград“	15.12.2008 г., срок за изпълнение 25 месеца	Реконструкция на ВиК мрежите в кв. „Струмско“ и кв. „Грамада“. В кв. „Струмско“ е изграден водопроводът и около 30% от канализацията. В кв. „Грамада“ водопроводът и канализацията са изградени на 50%, в кв. „Баларбаши“ всички СМР са приключили. В IV микрорайон текат процедури по отчуждаване, след което ще започне извършването на СМР	Одобрен бюджет: 30 200 000 лв. Извършени и разплатени разходи: 5 100 000 лв. Авансово плащане: 13.02.2009 г., размер 1 733 576.80 лв. Възстановяване на средствата: 30 март 2009. Първо междинно плащане: 28.03.2009 г., размер 1 990 077.94 лв. Второ междинно плащане: 01.07.2009 г., размер 2 741 962.62 лв. Няма възстановени средства към този момент.
7. „Подобряване техническата готовност на община Благоевград за кандидатстване с инфраструктурни проекти за реконструкция на водопроводната и канализационна мрежа в гр. Благоевград“	15.01.2009 г. срок за изпълнение 16 месеца	Изготвена и предадена в МЗ на ОПОС тържна документация за избор на изпълнител на проектирането.	Одобрен бюджет: 1 271 547 лв. Няма извършени плащания към момента. Изготвената документация за възлагане на проектиране е внесена в МОСВ на 07.05.2009 г.
8. Проектиране на „Напорен водоем 7000 м³ за подобряване водоснабдителната система на гр. Благоевград“	15.01.2009 г. срок за изпълнение 16 месеца	Изготвена и предадена в МЗ на ОПОС тържна документация за избор на изпълнител на проектирането.	Одобрен бюджет: 235 695 лв. Няма извършени плащания към момента. Изготвената документация за възлагане на проектиране е внесена в МОСВ на 07.05.2009 г.

Банско се превърна в една от атрактивните инвестиционни дестинации

Дружеството „Юлен“ АД беше избрано за концесионер на „Ски зона с център Банско“ през 2001 г. През 2003 беше открито едно от най-модерните съоръжения на Балканите. През последните няколко години концесионерът инвестира над 30 милиона евро в изграждането на модерни ски писти, лифтове, влека и прилежаща инфраструктура. Изграждането е съвместна инициатива на дружеството и общината, а концесионният договор е за период от 30 години. Към момента центърът разполага със 70 километра ски писти, от които 30% за начинаещи, 45% за напреднали и 25% за опитни скиори. Лифтовите съоръжения са 25 километра, сред които един кабинков лифт, шест четириседалкови, един триседалков, три котви, три панички и 10 детски влека. За осигуряване на изкуствен сняг са монтирани 26 съоръжения, изградени са 110 шахти. Тази година Банско беше избран за мястото, на което се проведе Све-

товната купа по ски алпийски дисциплини за жени. Именно „Ски център Банско“ се превърна в основен катализатор на огромния инвеститорски интерес, концентриран в района през последните няколко години. След откриването на центъра малкото и китно курортно градче в подножието на Пирин се превърна и в една от най-големите строителни площадки у нас. Възможността за бърза възвращаемост на вложените капитали, нарастващият интерес от страна на британски, ирландски, руски и родни купувачи мотивира строителните предприемачи, които се фокусираха върху изграждането на нови хотели, комплекси и жилищни кооперации. Пазарът на недвижими имоти в Банско беше обхванат от истински ентузиазъм, цените вървяха само нагоре и все по-често започнахме да чуваме обвинението в презастраиване. Кризата обаче поохлади малко строителните страсти и цените на ваканционните имоти тръгнаха надолу.



Иван Обрейков, маркетинг мениджър на „Ски център Банско“:

За момента се въздържахме от големи инвестиции



Иван Обрейков е маркетинг мениджър на „Ски център Банско“ от 2003 г. Преди това е работил в сферата на медиите. Концесионер на „Зимен център Банско“ е дружеството „Юлен“ АД.

Г-н Обрейков, какви са плановете на „Юлен“ АД по отношение на „Ски център Банско“? Ще реализирате ли проекта за втора кабинкова въжесна линия?

- През тази година усилията ни са съсредоточени върху рекултивацията, почистването на пистите и укрепващите елементи. Кризата ока-

за влияние и поне засега няма да строим втора кабинкова линия. За да направиш лифт, трябва да имаш изготвен бизнес план за обема от туристи през следващите няколко сезона.

Можем ли да кажем, че към момента съществуващите съоръжения задоволяват напълно туристическия поток?

- Ние съществуваме вече шеста година и определено има пикови моменти, които са около Коледа и Нова година. Самото презастраиване на Банско също оказва влияние, тъй като се наблюдава струпване на много хора на пистите и понякога това е опасно. За момента обаче успяваме да покриваме потребностите на туристите.

Кои са основните пречки, с които се сблъсква дружеството при реализирането на инвестицията?

- От 1998 до 2002 г., т.е. в периода преди да се реализира инвестицията, преминахме през 30 обжалвания на проекта,

което създава сериозни спънки пред подобен тип проекти. Много често чувахме твърдението, че след като направим пистите, Банско ще бъде залият от потоп. Истината е, че нашият ангажимент спрямо договора за концесия е да провеждаме ежегодно рекултивация на пистите и дейности за предотвратяване на ерозията. В същото време предприемаме и стъпки за озеленяване на други места, за да има компенсиране.

В региона има множество проекти за изграждане на ски писти, как гледате на една по-конкурентна среда, която би се оформила, в случай че те бъдат реализирани?

- Банско вече е курорт със световна известност. Ние сме се доказали и си съперничим с европейските курорти и не се притесняваме от българските. Но аз съм на мнение, че в конкуренцията се ражда истината.



ГБС – БЛАГОЕВГРАД АД

Благоевград 2700, ул. „Покровнишко шосе“ №24,
тел. 073/88 15 82, 88 15 83, факс (073) 88 15 84, ПК 195,
e-mail: gbs_bl@mbox.contact.bg



**Доверие,
завоювано с качество!**

➔ Още по темата на:
www.stroitelstvo.info/obshtini

Благоевград: Купувачите са на почит

Двама брокери на недвижими имоти разговарят:

- Колега, аз с този нервен пазар направо се побърках, въобще не мога да спя - цените падат, купувачи няма...

- А аз спя като бебе! - отговорил другият.

- Как така?

- През два часа се будя и започвам да плача...

Макар и пресилено този виц характеризира най-точно ситуацията на пазара. Предлагането се увеличава, цените намаляват, но повечето купувачи продължават да изчакват.

Банките не помагат, а и купувачите не искат тяхната помощ. От всичко това, изглежда, най-много страдат именно брокерите, които трябва да намерят баланса между продавачи и купувачи.

Местният пазар на жилища в Благоевград не прави изключение.

Ситуацията

„В края на 2008 г. пазарът в България стана пазар на купувачите. В момента в Благоевград предлагането доста надвишава търсенето и сделки се сключват все по-трудно и все по-трудно“, обяснява Николина Стойнева, мениджър на „Адрес Благоевград“. Според нея могат да се определят два периода през тази година - този до края на май и този след него.

„През първия период сделките бяха по-скоро изключение, но по съвсем различен начин стоят не-



Николина Стойнева,
„Адрес Благоевград“

Според мен тази година може да се раздели на два периода - до месец май и след него. През първия период сделките бяха по-скоро изключение, но по съвсем различен начин стоят нещата в периода от началото на юни. Добрите цени и изгодните оферти постепенно върнаха интереса на купувачите. „Тази тенденция се наблюдава не само в Благоевград, но всички брокери са на мнение, че трудно биха я определили като трайна. Преди 4-5 години всеки имот, който се появеше

щата в периода от началото на юни. Добрите цени и изгодните оферти постепенно върнаха интереса на купувачите. „Тази тенденция се наблюдава не само в Благоевград, но всички брокери са на мнение, че трудно биха я определили като трайна. Преди 4-5 години всеки имот, който се появеше

на пазара, се купуваше, и то на почти всяка цена. С развитието на сектора предлагането започна да расте и тогава се появиха сегментите. Така купувачите също се групираха - едни бяха готови да купят най-евтиния имот, докато други изискваха качество независимо от оскъпяването. През последните две години купувачите все по-рядко бяха готови да правят компромис с основните характеристики на имота. Така че потребителите имат норми на поведение, но те се променят съобразно времето и условията, обясняват от „Адрес“.

Цените

Последният ръст на цените на жилищата в града е отпреди година - второто тримесечие на 2008 г., когато спрямо предходното покачването е минимално и статистиката отчита цена от 1303 лв. за кв.м. Оттогава досега понижението е плавно, но постоянно, като през второто тримесечие на 2009 г. средната продажна цена вече е около 940 лв. за кв.м. По данни на брокери в момента цените на панелни жилища в кварталите варират от 300 до 400 евро на кв.м, понижението спрямо предходната година е 20 - 30%, колкото отчитат и данните на НСИ. Цените на новото строителство са между 390 и 460 евро на кв.м. В



Източник: НСИ

ЖИЛИЩА (ЕВРО НА КВ.М)

Район	Панелно	Старо тухлено	Ново
Център	500	600	700
Квартали	320	360	420

БИЗНЕС ИМОТИ

Вид	Продажна цена (евро/кв.м)	Наем (евро/кв.м/месец)
Офиси	900	10
Магазини	1500-3000	15-30
Индустриални	25-55	

Източник: Индекс имоти

широкия център на Благоевград към момента цените на новото строителство са от 480 евро и стигат до 700 евро на кв.м на имоти, които са все по-близо до центъра.

Тенденцията

Клиентите търсят имоти за собствени нужди и само около една четвърт от тях са готови да ползват частично банково финансиране. Ясно е какво движат в момента пазара - купувачите с пари в брой. Избягването на кредит има и своето практическо обяснение - наблюдават се все по-често на

пазара имоти, чиито собственици имат ипотечен заем, който в момента се затрудняват да обслужват и бързат с продажбата, като цените на такива имоти търпят корекция до 30% надолу. На местния пазар се наблюдава и вече позната тенденция - да се сключват сделки в две ценови категории - жилищата в най-ниския сегмент, с купуването на които хората задоволяват потребителските си нужди, и луксозни имоти, които в дългосрочен план ще изгубят най-малък процент от своята стойност и са добра инвестиция.

В бъдеще

Пазарната логика и случващото се в останалите европейски страни като че ли дават отговор какво може да очакваме. Имотите с добри характеристики в квартали с изградена инфраструктура ще запазят най-голям процент от цената си. Припад на търсенето и ръст на предлагането пазарът трябва да намери своята нова равновесна точка - на по-ниски нива.

➔ Пълният текст четете на:
www.stroitelstvo.info/obshtini

Ваканционните имоти в Разлог и Банско:

Трудно, но не и невъзможно

Цената на дадена стока е толкова висока, колкото е склонен да плати потребител, гласи една от популярните икономически теории. Това се наблюдава и на българския пазар. Какво се случва обаче, когато просто няма купувачи? Отговорът като че ли можем да получим от ситуацията на пазара на ваканционни имоти в района на Благоевград.

Проблемите

„Ситуацията е тежка от гледна точка на ликвидността“, обяснява Илия Комитов, маркетинг мениджър на „Феърплей пропъртис“. В Банско и Разлог липсват купувачи, основният поток на туристи и евентуални бъдещи собственици на имоти е от руснаци, които обаче предпочитат Черноморието и много малка част

от тях посещава Благоевградски регион с цел покупка, пояснява още Комитов. Може би и това е причината в Банско например да се намират офертни цени на апартаменти между 400 и 600 евро. Много от хотели и апартаментите в града трудно се запълват и инвеститорите са принудени да продават или на много ниска цена, или да изчакват, ако могат да си го позволят.

Причините

Разочаровани купувачи, глобална икономическа криза и недостатъчно добра инфраструктура. Тези три причини като че ли „изпаряват“ купувачите. Трудно е да се каже коя от тях повече, но е ясно, че заедно водят до почти нулеви продажби. Още преди годи-

на стана ясно, че посреднически компании промотираха района на Банско и Разлог като целодовишна дестинация с огромен потенциал за частни инвестиции, които бързо ще бъдат възвърнати с печалба. Може би и заради това се появиха толкова спекуланти, които, особено преди приемането на България в ЕС, масово купуваха с цел препродажба и бърза печалба. В тази връзка много английски и ирландски потребители останаха излъгани и вече трудно могат да продадат имотите си без загуба.

Възможностите

на региона са големи. Въпреки че в момента курортните градове изпитват сериозни трудности, оптимизъм сред инвеститорите не липсва. Труд-



Комплекс „Пирин Сийтс“ в гр. Разлог е пример за един вече завършен проект, който приветства новите купувачи в региона

но някой ще започне да строи сега, но тези, които вече са с готови обекти, вероятно ще намерят пазар след няколко години. Един от ключовете затова е подобряването на инфраструктурата, особено изграждането на магистрала „Струма“, смята Илия Комитов. Според

него регионът, и особено Банско, не са изгубили своята привлекателност, но моментната ситуация ги кара просто да чакат.

След като Банско влезе на световната спортна карта със съзвездията по ски, които ще приеми в следващите години, след като бъде подобре-

на регионалната инфраструктура - пътна, водна и електрическа, които ще улеснят достъпа на туристите, и след като отминат световната икономическа стагнация, вероятно Благоевградски регион ще преоткрие старите пазари, както и нови възможности.

Публично-частните партньорства са бъдещето на Благоевград

"Галчев холдинг" работи успешно с местната власт по няколко проекта в региона



"Галчев холдинг" е българска група с частен капитал, която обединява двадесет дъщерни и асоциирани компании, специализирани в три основни направления - строителство и търговия, инвестиции и проекти, туризъм и спорт. Най-голямата компания - Галчев инженеринг груп е един от лидерите в строителния бранш в страната. Развитието на холдинга започва от Добринище, родното място на Изпълнителния директор на холдинга - г-н Николай Галчев.

Световният опит показва, че ефективността на местната администрация нараства, преминавайки от ролята на традиционен доставчик на публична инфраструктура към доставчик на публични услуги. Един от инструментите за постигането на тази цел е реализирането на публично-частни партньорства, които да осигурят най-изгодния начин за обслужване на публичния сектор и прилежащата инфраструктура.

Развитието на общините в България е насочено към различни форми на осъществяване на публично-частни партньорства. Сред ползите от реализацията им и за бизнеса, и за общините са по-доброто разпределение на риска, по-ясната представа за нуждите от определена услуга, проектирането и изпълнението ѝ, съсредоточаването на отговорностите, по-големият потенциал за постигане на резултати.



"Аквапарк Благоевград" - единственият по рода си атракцион в югозападна България

"Аквапарк Благоевград"

На територията на община Благоевград вече има успешно реализирани публично-частни партньорства, сред които е и комплексът "Аквапарк Благоевград", осъществен съвместно с "Галчев холдинг".

Той е единственият по рода си воден атракцион в Югозападна България и се намира в началото на парковата зона на града, непосредствено над така наречената Алея на здравето. Комплексът се простира на 10 000 кв.м с общ капацитет 1000 души. Аквапаркът разполага с басейн с олимпийски размери, закрит басейн, детски водни съоръжения, скоростни водни пързалки и други водни атракциони. Опитът от реализацията на този проект е база за развитие на други инвестиционни проекти в региона.

Социален спортно-рекреационен център Банско

Успешен пример за публично-частно партньорство е изграждането на социален спортно-рекреационен център Банско, инвестиционен проект на "Галчев холдинг", в сътрудничество с община Банско, чрез съвместно дружество "БД Спорт Банско". Проектът предвижда целият терен на сега съществуващия спортен комплекс със стадион в града да се реконструира, като на негово място се изгради съвременен социален спортно-рекреационен център със запазване на функцията на стадиона чрез изграждането на ново футболно игрище с 8000 седящи места. Центърът ще разполага с хотелски комплекс с над 240 стаи и апартаменти, конферентни зали, ресторанти, басейн и СПА център. Използването на подземните нива, както и решението за разполагане на нивото на футболното игрище над приземното ниво дава възможност за изграждане на търговски център чрез покрити пешеходни алеи. Като част от проекта съвместно с община Банско се обсъжда и план за обновяване на съществуващия градски парк в непосредствена близост до стадиона. Той ще бъде превърнат в място за отдих - с нови видове растителност, с пешеходни алеи, обиколни алеи за велосипеди и рикши, зимна пързалка. Ще се изградят площадки за деца и юноши с рамки за скейтборд и ролкови кънки, а отделен кът ще бъде създаден за занаятчийски павилиони със су-

венири и предмети от местния бит. Летен театър-естрада ще даде възможност за осъществяването на множество културни събития в града. Играта на този мащабен проект е насочено към един от приоритетите на община Банско - развитие на футбола.

"Ски зона Добринище"

Публично-частно партньорство е и изграждането на зона за интензивен целогодишен спорт, туризъм и рекреация в Добринище, по-известна като "Ски зона Добринище". Инвеститор в проекта е "Орбел дивелпмънт" АД, асоциирано дружество на "Галчев холдинг", в партньорство с австрийския фонд "Норема холдинг". Съвместно с община Банско "Орбел дивелпмънт" създава "Добринище БГ".

Партньорството цели да разгърне възможностите на природните богатства в района и да предостави комплексни условия за спорт и туризъм. Проектът обхваща територия от 2000 хектара земя, като освен писти с обща дължина 25-30 километра предвижда и близо 40 туристически пътеки и специални условия за вело- и конен туризъм.

Инвеститорите планират да запазят всички предимства на планината с модерните условия за отдих и спорт. Очаква се становището на МОСВ за начина на оценка на въздействието върху околната среда, което ще даде гаранция за реализиране на намеренията на инвеститорите.



Николай Галчев и Ангел Велев - изпълнителни директори на "Орбел дивелпмънт", на предварителното обществено обсъждане

Наскоро премина успешно предварителното обществено обсъждане за Общия устройствен план на урбанизираната зона на гр. Добринище и свързания с него общ устройствен план на територията, предвидена за "Ски зона Добринище". След предварителното обществено обсъждане на устройствения план инвеститорите въведоха една нова практика - приемна на главния архитект в рамките на три дни. Участието на "Галчев холдинг" в проекта е гаранция за отчитането на всички мнения на местните жители при бъдещата преработка на проекта.