

ИНВЕСТИЦИОННО НАМЕРЕНИЕ

От Елемент Пауър България ООД, ЕИК: 205958959

София 1113, ул. Самоков 28Е, ет. Партер, офис 1. 10.06.2020 г.



Уважаеми г-н Крачолов,

Елемент Пауър България ООД представя на вниманието на Община Чирпан следното инвестиционно намерение:

1. Предмет на инвестиционното намерение

С настоящото инвестиционно намерение бихме искали да заявим интереса на Елемент Пауър България ООД към изградне на фотоволтаична електроцентрала (ФТЕЦ) с индикативна инсталирана мощност от 200 MW, на индустриална система за съхранение на електроенергия, както и на прилежаща техническа инфраструктура за присъединяване на ФТЕЦ към електропреносната мрежа високо напрежение (220 kV) и към отделни консуматори в района на община Чирпан - индустриални и общински, виртуално или посредством директна връзка. Предвижда се фотоволтаичната електроцентрала да работи изцяло на пазарен принцип - произведената електроенергия да бъде реализирана на базата на корпоративни договори за покупко-продажба на електроенергия с частни и/или публични субекти, включително предприятия, развиващи дейност в района на община Чирпан.

Фотоволтаичната електроцентрала ще бъде разположена върху терени с обща площ от приблизително 1830 декара в землището на селата Зетьово, и Целина, община Чирпан, и се предвижда да произвежда над 300 000 000 kWh чиста възобновяема енергия годишно, като по този начин ще спестява извърлянето в земната атмосфера на близо 360 хиляди тона въглероден двуокис на година.

Във връзка с постоянно намаляващите инвестиционни разходи на електрохимичните батерии на глобалните пазари, както и с оглед на нуждата от дефиниране на търговски параметри по двустранните договори за покупко-продажба на електроенергия, системата за съхранение на електроенергия ще бъде финално оразмерена непосредствено преди реализацията на инвестиционното намерение.

Изграждането на фотоволтаична електроцентрала и на иновативна система за индустриално съхранение на електроенергия във Чирпан ще допринесе за социално-икономическото развитие на общината и ще защити базовия обществен интерес по опазване на околната среда и човешкото здраве.

В допълнение, изложеното тук инвестиционно намерение ще допринесе за подобряване на икономическия климат и привличане на индустриални компании в община Чирпан, поради възможността да се ползва екологично чиста електроенергия, произведена от ФтЕЦ, която се предлага на конкурентни цена.

2. Имоти, предмет на инвестиционното намерение

Описаната по-горе ФтЕЦ е предвидено да бъде изградена в границите на следните имоти:

- i. Поземлен имот 30819.46.505, област Стара Загора, община Чирпан, с. Зетъово, м. ЛОЗЯТА, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, НТП Пасище, площ 185357 кв.м., стар номер 000505, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-561/27.02.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК
- ii. Поземлен имот 30819.47.569, област Стара Загора, община Чирпан, с. Зетъово, м. БЕЙОЛУ, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, НТП Пасище, площ 117804 кв.м., стар номер 000569, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-561/27.02.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК
- iii. Поземлен имот 30819.47.240, област Стара Загора, община Чирпан, с. Зетъово, м. БЕЙОЛУ, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, НТП Пасище, площ 82831 кв.м., стар номер 000240, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-561/27.02.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК
- iv. Поземлен имот 30819.52.682, област Стара Загора, община Чирпан, с. Зетъово, м. БЕЙОЛУ, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, категория 5, НТП Пасище, площ 242744 кв. м, стар номер 000682, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-561/27.02.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК
- v. Поземлен имот 30819.52.681, област Стара Загора, община Чирпан, с. Зетъово, м. БЕЙОЛУ, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, НТП Пасище, площ 299974 кв.м., стар номер 000681, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-561/27.02.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК. Предвижда се се ползва част от имот от приблизително 160000 кв.м. (която не е засегната от намиращата се на терена кариера). Точната площ следва да се определи след геодезическо заснемане.
- vi. Поземлен имот 30819.52.258, област Стара Загора, община Чирпан, с. Зетъово, м. БЕЙОЛУ, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, НТП Пасище, площ 93945 кв.м., стар номер 000258, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-561/27.02.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК
- vii. Поземлен имот 78330.63.4, област Стара Загора, община Чирпан, с. Целина, м. КАЙРЯКА, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, НТП Пасище, площ 44645 кв.м., стар номер 000194, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-503/20.02.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК
- viii. Поземлен имот 78330.63.5, област Стара Загора, община Чирпан, с. Целина, м. КАЙРЯКА, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, НТП Пасище, площ 42252 кв.м., стар номер 000203, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-503/20.02.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК
- ix. Поземлен имот 78330.63.8, област Стара Загора, община Чирпан, с.

- Целина, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, НТП Дерее, площ 893 кв. м, стар номер 000190, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-503/20.02.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК
- x. Поземлен имот 78330.63.9, област Стара Загора, община Чирпан, с. Целина, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, НТП Дерее, площ 2963 кв. м, стар номер 000191, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-503/20.02.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК
- xi. Поземлен имот 78330.62.12, област Стара Загора, община Чирпан, с. Целина, м. КАЙРЯКА, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, НТП Пасище, площ 158921 кв.м., стар номер 000204, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-503/20.02.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК
- xii. Поземлен имот 78330.71.21, област Стара Загора, община Чирпан, с. Целина, м. ДРЕБУШАКА, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, НТП Пасище, площ 189627 кв.м., стар номер 000221, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-503/20.02.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК
- xiii. Поземлен имот 78330.71.12, област Стара Загора, община Чирпан, с. Целина, м. СРЕЩА, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, НТП Пасище, площ 126545 кв.м., стар номер 000220, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-503/20.02.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК
- xiv. Поземлен имот 78330.67.35, област Стара Загора, община Чирпан, с. Целина, м. ЛОЗЯТА, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, НТП Пасище, площ 187176 кв.м., стар номер 000134, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-503/20.02.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК
- xv. Поземлен имот 78330.58.76, област Стара Загора, община Чирпан, с. Целина, м. ЛОЗЯТА, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, НТП Пасище, площ 83767 кв.м., стар номер 000219, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-503/20.02.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК. Предвижда се да се ползва част от имота - на север от въздушните електропроводи на ЕСО - възлизаща на приблизително 56700 кв.м. Точната площ следва да се определи след геодезическо заснемане.
- xvi. Поземлен имот 78330.67.30, област Стара Загора, община Чирпан, с. Целина, м. ЛОЗЯТА, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, НТП Пасище, площ 62783 кв.м., стар номер 000154, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-503/20.02.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК. Предвижда се да се ползва част от имота - на север от въздушните електропроводи на ЕСО – възлизаща на приблизително 22400 кв.м. Точната площ следва да

- се определи след геодезическо заснемане.
- xvii. Поземлен имот 78330.58.68, област Стара Загора, община Чирпан, с. Целина, м. СРЕЩА, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, категория 3, НТП Пасище, площ 179996 кв. м, стар номер 000110, Заповед за одобрение на ККРР № РД-18-503/20.02.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Теренът, съставляващ съвкупността на описаните по-горе имоти, бе избран след задълбочен технико-икономически анализ, взел под внимание следните параметри:

- географско местоположение;
- топографски особености на терена и специфично слънцегреене;
- наличие на съществуваща техническа и пътна инфраструктура;
- наличие на техническа и икономическа целесъобразност от изграждане на ФТЕЦ в района на община Чирпан;
- допускания относно възможност и цена за присъединяване към електропреносната мрежа на високо напрежение, собственост на Електроенергиен Системен Опертор (ЕСО);
- допускания относно възможност и цена за присъединяване посредством директна връзка с производствени предприятия в района на община Чирпан.

Въз основа на изготвения технико-икономически анализ бе взето решение за реализация на настоящото инвестиционно намерение, чиято цел е инсталирането на една от първите системи в България и Югоизточна Европа за производство и съхранение на електроенергия от слънцето, реализираща произведената електроенергия на конкурентен пазарен принцип. По този начин, настоящото инвестиционно намерение ще спомогне за постигане на националната цел увеличение дела на ВЕИ в крайното брутно потребление на енергия, без да натоварва финансово държавния бюджет и битовите потребители на електрическа енергия в България. Не на последно място, изграждането на ФТЕЦ в Чирпан ще

допринесе за намаляване на въглеродните емисии и ще даде ясно измерим принос в борбата за справяне с климатичната криза.

3. Ползи за общината

Отвъд приноса за постигане на националните цели относно увеличаване на дела на възобновяемите енергийни източници (ВЕИ) в националния енергиен микс и борбата срещу промените в климата, ползите за общината биха включвали следните елементи:

- Инвестицията ще увеличи в пъти приходите, които община Чирпан получава към момента в резултат на отдаване под наем на изброените в т. 2 имоти. Точният размер на увеличението следва да бъде изчислен след провеждане на процедура от независим оценител.
- Инвестицията ще генерира местни данъци и такси – както във връзка с процеса на строителство, така и за десетилетия напред в периода на експлоатация.
- Ще бъдат разкрити нови работни места – множество временни такива, адресиращи нуждата от специалисти и работници по време на изграждане – както и около 20 дългосрочни, които се отнасят до служители, ангажирани с експлоатацията, поддръжката и охраната на електроцентрала през целия ѝ жизнен цикъл.
- По време на изграждането на фотоволтаичната електроцентрала ще бъдат реализиран съществен ръст в приходите за местната икономика. Това ще засегне основно сектора на услугите и местните търговци - магазини, ресторанти, хотели, транспортен сектор итн. По предварителен план, с изграждането на проекта ще бъдат ангажирани над 400 служители, в продължение на 6 месеца.
- Общината ще повиши своята икономическа конкурентоспособност, в следствие от наличието на местен източник на евтина и екологично чиста електроенергия – това е ключов фактор при привличане на нови

инвестиции в производствени мощности, особено такива, свързани с енергийно интензивни индустрии.

- Община Чирпан ще се превърне в разпознаем център на „зелената икономика“ в България, което би имало както имиджови, така и икономически измерения. Множество технологични и индустриални компании разглеждат наличието на екологично чиста възобновяема енергия като необходим елемент от всяко свое инвестиционно решение – както от гледна точка на корпоративна социална отговорност, така и по отношение на ценова предвидимост. Показателно за тази тенденция е решението на американската автомобилостроителна компания Tesla да изгради първия си европейски завод за производство на батерии (Gigafactory) в провинция Бранденбург – мястото в Германия с най-висок дял възобновяема енергия на глава от населението. Според официални изявления от американската компания и говорители на германското правителство, именно това е била една от ключовите причини Tesla да изберат именно Бранденбург за своята най-голяма инвестиция в Европа.

4. Търговски параметри

Инвестицията в изграждане на ФТЕЦ ще бъде осъществена въз основа на отстъпено право на строеж върху имотите, описани в точка 2. Правото на строеж следва да бъде възмездно, като цената да бъде определена на пазарен принцип от независим експерт оценител непосредствено след старта на развитието на проекта, който да получи съответното възложение от община Чирпан.

За да отговаря проектът за реализация на ФТЕЦ на изискванията на финансиращите банки, цената на отстъпеното право на строеж ще бъде заплатена в пълен размер при стартиране на строителство (откриване на строителната площадка), но не по-късно от 18 месеца след издаване на разрешително за строеж и подписване на окончателен договор за

присъединяване към електропреносната мрежа с Електроенергиен Системен Оператор ЕАД.

Елемент Пауър отчита че Община Чирпан има сключени договори със земеделски производители за отдаване под наем на част от имотите в т.2 които са валидни до 2025 г., както и че финализирането на процедурата по промяна на предназначението на земята би наложило промяна на тези договори и постигане на договорка между общината и наемателите за преместване на други терени.

5. Правна рамка

Елемент Пауър България ООД желае да реализира инвестиционното намерение за изграждане на ФТЕЦ въз основа на отстъпено право на строеж.

След процедурата за ПУП, община Чирпан следва да учреди на право на строеж върху описаните по-горе имоти без търг и конкурс, по реда, предвиден в чл. 37, ал.1, т. 4 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл.62, ал. 2 от Закона за енергетиката. Правото на строеж следва да бъде възмездно, като Елемент Пауър България ООД декларира своята готовност да заплати пазарната цена, определена от независим оценител по реда на чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост.

Съгласно чл.25, ал.3, т.1 и 4 от Закон за собствеността и ползването на земеделските земи се допуска промяна на предназначението на мерите и пасищата за изграждане на (i) обекти на техническата инфраструктура по смисъла на Закона за устройство на територията, както и на (ii) инвестиционни проекти, свързани със социално-икономическото развитие на общината.

Предвид чл.25, ал.5 от Закон за собствеността и ползването на земеделските земи, имотите, които са предмет на настоящото инвестиционно намерение, следва да (i) не попадат в специализирания слой "Постоянно затревени площи" одобрен от министъра на земеделието, храните и горите, както и да (ii) не е налице недостиг от земи за нуждите на животновъдството (след извършено разпределение на пасище, мери и ливади от общинския поземлен фонд за удовлетворени нуждите на животновъдите). В допълнение, за да бъде реализирано инвестиционното намерение, Общинския съвет следва да преобразува изброените в т. 2 имоти публична общинска собственост в имоти частна общинска собственост по предвидения ред в чл. 6, ал. 3 от Закона за общинската собственост.

Оставаме на разположение за среща с Общинския съвет и ще се радваме да представим лично инвестиционното намерение пред съветниците и жителите на община Чирпан.

С уважение,

Никола Газдов
Управител

Делчо Пехливанов
Управител