

ДО  
ДИРЕКТОРА НА РИОСВ -Варна

МОСВ - Регионална Инспекция  
гр.Варна ул."Ян Палах" 4,  
тел.:052/678 845; 678 846  
Вх.№: 94-00-8763/А/6  
25.08.2025

**УВЕДОМЛЕНИЕ**

за инвестиционно предложение

от „ПАРК ЛЕЙН ВАРНА“ ООД, Е

Лице за контакт: \_\_\_\_\_

УВАЖАЕМИ Г-Н ДИРЕКТОР,

Уведомявам Ви, че имаме следното инвестиционно предложение: изграждане на:

**„ТЪРГОВСКИ КОМПЛЕКС С МАГАЗИНИ ЗА ПРОМИШЛЕНИ СТОКИ, ЗАВЕДЕНИЕ  
ЗА БЪРЗО ХРАНЕНЕ И ФИТНЕС - етапно строителство“**

УПИ XI-83, 84, ПИ 10135.4024.137, кв.5 , м-ст „Боклук тарла“, гр. Варна

Характеристика на инвестиционното предложение:

Резюме на предложението:

**1. Предмет на разработката на ПУП-ПРЗ е следната:**

Инвестиционните проекти са изготвени въз основа на влязъл в сила ПУП-ПРЗ, одобрен със Заповед №Г - 23/02.04.2009г. на Зам. Кмет на Община Варна.

Имотът попада в устройствена зона – Со, със следните градоустройствени показатели:  
Плътност на застрояване ≤60%, Кинт – 2, Позел - мин. 20%, Височина – макс. 15м.

**2. Предмет на инвестиционен проект за обект:**

**Обща характеристика**

Обекта е търговски комплекс, състоящ се от самостоятелни магазини разположени около общ наземен паркинг.

Сградата се състои основно от два обема – едноетажен обем в Г-образна форма и двуетажен обем в единия му край равнящ с него.

На партерно ниво се предвиждат магазини и заведение за бързо хранене с директен достъп от паркинга.

На горното ниво се предвижда изграждане на фитнес, с остъклена фасада изцяло гледаща към паркинга на комплекса. За вертикална комуникация до фитнеса на първо ниво е предвиден пътнически асансьор и вътрешно стълбище. Предвидена е и втора стълба за евакуация.

Особено внимание е отделено на озеленяването на обекта за осигуряване комфортна обстановка на Клиентите. Местоположението на дървесната растителност е съобразено с нормативните отстояния от имотните граници и сградата. Новите зелени площи са изцяло върху свободен от застрояване терен. Проектираните зелени площи са изградени обемно от декоративна дървесна растителност, която осигурява живописен ефект от ранна пролет до

късна есен. С помощта на високата дървесна растителност е осигурено засенчване на местата за паркиране. Предвидени са иглолистни храсти, широколистни дървета, широколистни и цъфтящи храсти. По границата на обекта е предвидено вертикално озеленяване по оградата на имота по източната, западната и южната граница с пълзяща и увивна растителност.

#### **Местоположение и основни подходи**

Комплексът е разположен в поземлен имот с идентификатор 10135.4024.137 по КККР на гр. Варна (УПИ XI-83, 84, кв.5), ул. Асен Разцветников, м-ст „Боклук тарла“, гр. Варна. Теренът представлява урегулиран поземлен имот с лице на изток към ул. Асен Разцветников.

Застрояването е свободно.

Основния комуникационен подход вход/изход към комплекса за клиенти се проектира откъм ул. Асен Разцветников.

Входа за зареждане на комплекса се предвижда откъм ул. Асен Разцветников (вход/изхода за клиенти), а изхода е към същата улица но в южната част на имота.

#### **Достъпност на средата:**

За сградата е осигурена съответната достъпност на средата за хора в неравностойно положение. До всички магазини на партерно ниво има директен достъп от паркинга на ниво терен. В заведението за бързо хранене се предвижда да бъде изградена тоалетна за инвалиди. Във всяко паркинг ниво има осигурени паркоместа за инвалиди, които са 9 бр. и възлизат на 4% от общата бройка на паркоместата за проекта, което удовлетворява изискванията на Наредба № РД-02-20-2 от 26.01.2021 Г. за определяне на изискванията за достъпност и универсален дизайн на елементите на достъпната среда в урбанизираната територия и на сградите и съоръженията. В сградата основната комуникация е решена с асансьор и две стълбища, които предлагат достъп до всички нива. Етажните нива са проектирани без преходи и стъпала, за да са достъпни за хора в неравностойно положение.

#### **Вътрешна организация и съдържание на сградата**

Самите магазинни помещения са проектирани като отворени пространства и конкретното им разпределение ще се фиксира при конкретизиране изискванията на бъдещите наематели.

За всеки един от магазините са предвидени санитарни и битово помещения и складова площ.

#### **Противопожарна осигуреност на сградата**

Всички предвидени строителни материали отговарят на изискванията на нормативните документи за пожароустойчивост на ограждащите конструкции.

Елементите на конструкцията са негорими с нормативно изискваната пожароустойчивост за сгради от I степен.

В комплекса е предвидена система за пожароизвестяване и пожарогасене, в съответствие с нормите за обществени сгради.

#### **Паркиране**

Предвиждат се нужния брой паркоместа. Предвиждат се нужните инвалидни паркоместа и паркоместа за електромобили съгласно Наредба № РД-02-20-2 от 20 декември 2017 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии и Наредба № РД-02-20-2 от 26.01.2021 Г. за определяне на изискванията за достъпност и универсален дизайн на елементите на достъпната среда в урбанизираната територия и на сградите и съоръженията.

Според нормативната уредба ще бъдат изградени минимум две п.м. за електромобили - едно със зарядна станция с голяма мощност - с възможност за пренос на електроенергия към ЕПС с мощност, по-голяма от 22 kW и едно с нормална мощност - с възможност за пренос на електроенергия към ЕПС с мощност по-малка от или равна на 22 kW, но по-голяма от 3,7 kW;). За 20% от останалите паркоместа ще се проектира тръбопроводна инфраструктура, за да се осигури възможност за инсталиране на по-късен етап на зарядни точки за ЕПС.

Ще бъдат предвидени и нормативно изискуемите бройки паркоместа за велосипеди.

За магазините за промишлени стоки бройките паркоместа за автомобили са сметнати според Наредба № РД-02-20-2, Приложение 5 към чл.42 и чл.50, т.8 (1п.м. на 150м<sup>2</sup> + 75% за посетители). За заведенията за бързо хранене – според Наредба № РД-02-20-2, Приложение 5 към чл.42 и чл.50, т.19 (1п.м. на 10 седящи места). За Фитнеса – според Наредба № РД-02-20-2, Приложение 5 към чл.42 и чл.50, т.12 (1п.м. на 250м<sup>2</sup>).

Проектирани са общо 222 паркоместа от които мин.2бр. оборудвани със зарядни станции, 9бр. инвалидни и 2 бр. за майки с деца.

### **Евакуация на хората при пожар, аварии и други инциденти**

Евакуацията на хората е обследвана спрямо изискванията на Наредба No Из-1971 за Строително - технически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар.

От партерните магазини и заведението за бързо хранене се излиза директно на терен, а за евакуация от фитнеса на първо ниво са осигурени нужните брой и ширина евакуационни изходи и стълбища.

### **Изпълнение на сградата**

#### **Част Конструктивна:**

Обектът включва четири основни сгради:

1. Двуетажна със сглобяема стоманобетонова конструкция, магазини на партер и фитнес на първо ниво;
2. Две едноетажни със сглобяема стоманобетонова конструкция, предвидена за магазини
3. Супермаркет - монолитна стоманобетонна конструкция със сглобяеми стоманобетоннови покривни греди

За фасадните стени на сградите между сглобяемите колони се предвижда субконструкция от стоманени колони.

Всички сглобяеми стоманобетоннови елементи ще се произвеждат в заводски условия.

Избраните конструктивни схеми на сградите са съобразени в максимална степен с архитектурното решение и изискванията на Възложителя за технологичност при изграждането им.

#### **Довършителни работи:**

Основната носеща структура е монолитна/сглобяема стоманобетоннова.

Предвидена е шлайфана бетонова настилка за магазините, фитнеса, коридорите, преддверията и помощните помещения към тях. Гранитогрес се предвижда към санитарните помещения, съблекалните, техническото помещение и преддверието към фитнеса. Гранитогрес/гранит се предвижда за стълбищните клетки.

Покривната конструкция е бетонова, сглобяема с покритие ламарина с топлоизолация каменна вата и ТРО хидроизолационна мембрана .

Таваните са с видими конструктивни елементи. В зоните със спироли - обработване с обезпращаващ грунд.

Вътрешните преградни стени на магазините са от гипсокартон. Шпакловани и боядисани с бяла боя. Стените на санитарните помещения са с облицовка керамика.

Конструктивната височина на партерния и на първия етажи е 5.50 м.

Фасадите към паркинга на магазините до кота +3.50м. са решени с монтажна алуминиева фасада с двоен стъклопакет. От там до +5.50 фасадата се предвижда да е термопанел. Не се предвиждат отваряеми прозорци. Всеки голям магазин има стъклена двукрила врата 185/240см и пано с рекламен/фирмен знак над нея, а за по-малките магазините се залага единична врата с размери 120/240см. Останалите фасади на магазините са предвидени термопанел. Обшивката по вътрешната повърхност (откъм магазините) е по желание и е задължение на Наемателя

Над входовете на магазините на партерно ниво се предвижда козирка за защита от атмосферните условия – слънце, дъжд и т.н.

Предвидена е указателна табела/пилон с имената с/логата за магазините.

Над късата фасада на сградата (към ул. Асен Разцветников) е предвидена реклама/име на комплекса. На фасадата се предвижда възможност за позициониране на рекламни лога на магазините от комплекса.

### **Технически инсталации**

Техническите инсталации – водопроводи, канализация, електросистеми, осветление, аудио система, климатизация и вентилация, системи за видеоконтрол, наблюдение и пожароизвестяване са на високо съвременно ниво.

### **Етапност на Строителството**

**Въвежда се етапност в изграждането на сградата. Първо се изпълнява Етап I и след това Етапи II и III.**

**Етап I:** Изпълнение на благоустрояването на околното пространство. Изпълняват се всички външни площи в рамките на имота (улици, паркинги, тротоари, зелени площи и т.н).

Изпълняват се всички фасадни и покривни работи за сградата, всички общи части и един магазин за промишлени стоки.

**Етап II :** Изграждане на Супермаркет на кота +0.00

**Етап III :** Изграждане на Търговски площи на кота +0.00 и Фитнес на кота +5.50

Намерението на Инвеститора е да осигури разпределения на помещенията, според нуждите на конкретни Наематели.

**Нормативни градоустройствени показатели за застрояване на имота:**

Зона – Со	
Плътност на Застрояване	60%
Интензивност на Застрояване	2
Мин. озеленена площ	20%
Височина – кота корниз	≤15 м
Площ на УПИ	21 845 м <sup>2</sup>

**Достигнати градоустройствени показатели за застрояване на имота:**

Застроена площ на сградата (на кота ±0.00)	8 765 кв.м.
РЗП на и над ниво терен	10 060 кв.м.
Плътност на Застрояване	40.12% < 60%
Интензивност на Застрояване	0.46 < 2
Озеленена площ	4369 кв.м = 20%
Височина – макс.15м.	

**Нормативно-правна рамка**

В проекта по част “Архитектура“ са спазени разпоредбите на следните нормативни документи:

- Закон за устройство на територията.
- Наредба №7 от 22.12.2003 г. за Правилата и нормативите за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.
- Наредба №РД-02-20-2 от 20.12.2017 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии.
- Наредба № РД-02-20-6 от 19 декември 2016 г. за техническите изисквания за физическа сигурност на строежите .
- Наредба №2 от 8.06.2009 г. за избор и проектиране на асансьорни уредби в жилищни и общественообслужващи сгради.
- БДС 8267-86 „Стълби и стълбища за жилищни и обществени сгради. Основни изисквания“ от 1987 г.
- Наредба № РД-02-20-2 от 26.01.2021 г. за определяне на изискванията за достъпност и универсален дизайн на елементите на достъпната среда в урбанизираната територия и на сградите и съоръженията.

Категория на строежа съгл. чл. 137, ал.1, т.3, б „в“ от ЗУТ и чл.6, ал.3, т.4 от Наредба № 1 за видовете строежи – ТРЕТА.

*(посочва се характерът на инвестиционното предложение, в т.ч. дали е за ново инвестиционно предложение, и/или за разширение или изменение на производствената дейност съгласно приложение № 1 или приложение № 2 към Закона за опазване на околната среда (ЗООС))*

2. Описание на основните процеси, капацитет, обща използвана площ; необходимост от други свързани с основния предмет спомагателни или поддържащи дейности, в т.ч. ползване на съществуваща или необходимост от изграждане на нова техническа инфраструктура (пътища/улици, газопровод, електропроводи и др.); предвидени изкопни работи, предполагаема дълбочина на изкопите, ползване на взрив:

Всички дейности по време на строителството ще се осъществяват в границите на имота. Достъпът до имота се осъществява по съществуващата пътна мрежа в района.

Електрозахранването на строежа, както и водоснабдяването и канализацията се предвиждат от съществуващата инфраструктура.

3. Връзка с други съществуващи и одобрени с устройствен или друг план дейности в обхвата на въздействие на обекта на инвестиционното предложение, необходимост от издаване на съгласувателни/разрешителни документи по реда на специален закон; орган по одобряване/разрешаване на инвестиционното предложение по реда на специален закон:

.....

#### 4. Местоположение:

*(населено място, община, квартал, поземлен имот, като за линейни обекти се посочват засегнатите общини/райони/кметства, географски координати или правоъгълни проекционни UTM координати в 35 зона в БГС2005, собственост, близост до или засягане на елементи на Националната екологична мрежа (НЕМ), обекти, подлежащи на здравна защита, и територии за опазване на обектите на културното наследство, очаквано трансгранично въздействие, схема на нова или промяна на съществуваща пътна инфраструктура)*

**УПИ XI-83, 84, ПИ 10135.4024.137, кв.5, м-ст „Боклук тарла“, гр. Варна**

5. Природни ресурси, предвидени за използване по време на строителството и експлоатацията:

*(включително предвидено водоземане за питейни, промишлени и други нужди - чрез обществено водоснабдяване (ВиК или друга мрежа) и/или водоземане или ползване на повърхностни води и/или подземни води, необходими количества, съществуващи съоръжения или необходимост от изграждане на нови)*

По време на строителството на описания горе строеж ще се използват традиционни строителни материали, което няма да наруши баланса на природните ресурси.

6. Очаквани вещества, които ще бъдат емитирани от дейността, в т.ч. приоритетни и/или опасни, при които се осъществява или е възможен контакт с води: Няма такива.

7. Очаквани общи емисии на вредни вещества във въздуха по замърсители:

Считаме, че въздействието от реализацията на инвестиционното предложение няма да повлияе отрицателно върху компонентите на околната среда, тъй като не се предвиждат дейности, свързани с производствени процеси и/или генериращи значителни вредни емисии във въздуха, водите и почвите или производствени и опасни отпадъци.

8. Отпадъци, които се очаква да се генерират, и предвиждания за тяхното третиране:

При изпълнението на строителните работи, получените строителни отпадъци вследствие работния процес задължително ще бъдат разделяни по вид и ще бъдат предавани за последващо материално оползотворяване. Така ще се предотврати или намали вредното им въздействие върху човешкото здраве и околната среда и ще се осъществява в съответствие с изискванията на нормативните актове.

9. Отпадъчни води:

*(очаквано количество и вид на формираните отпадъчни води по потоци (битови, промишлени и др.), сезонност, предвидени начини за третирането им (пречиствателна станция/съоръжение и др.), отвеждане и заустване в канализационна система/повърхностен воден обект/водоплътна изгребна яма и др.)*

Отвеждането на битовите отпадни води от строежа ще се осъществи чрез изграждане канализационно отклонение, включено към съществуваща улична канализация, минаваща край имота.

10. Опасни химични вещества, които се очаква да бъдат налични на площадката на предприятието/съоръжението:

*(в случаите по чл. 99б ЗООС се представя информация за вида и количеството на опасните вещества, които ще са налични в предприятието/съоръжението съгласно приложение № 1 към Наредбата за предотвратяване на големи аварии и ограничаване на последствията от тях)*

.....

.....

I. Моля да ни информирате за необходимите действия, които трябва да предприемем, по реда на глава шеста ЗООС. Моля, на основание чл. 93, ал. 9, т. 1 ЗООС да се проведе задължителна ОВОС, без да се извършва преценка.

II. Друга информация (не е задължително за попълване)

Моля да бъде допуснато извършването само на ОВОС (в случаите по чл. 91, ал. 2 ЗООС, когато за инвестиционно предложение, включено в приложение № 1 или в приложение № 2 към ЗООС, се изисква и изготвянето на самостоятелен план или програма по чл. 85, ал. 1 и 2 ЗООС) поради следните основания (мотиви):

.....

.....

Прилагам:

1. Документ за собственост
2. ПУП-ПРЗ и РУП със заповед за одобряване - копие
3. Скица кадастър
4. Виза за проектиране
5. Пълномощно
6. Желая да получавам електронна кореспонденция във връзка с предоставяната услуга на посочения от мен адрес на електронна поща.

Дата: 25.08.2025г.

Увед