



## МОТИВИ

Към проект за

**ПРИЕМАНЕ НА НЕПРИСЪСТВЕНО РЕШЕНИЕ ЗА ОБЯВЯВАНЕ НА ОБЕКТ ОТ РЕГИОНАЛНО ЗНАЧЕНИЕ СЪГЛАСНО § 5, Т.74. ОТ ДР НА ЗУТ НА ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ „ДЖЕМИНИ 31“ЕАД ЗА ИЗГРАЖДАНЕ НА КОМПЛЕКС СЪС НАИМЕНОВАНИЕ „АСТРАЛ ТАУЪР“ В ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 10135.2556.397.**

### **I. ТЕХНИЧЕСКО ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА „ДЖЕМИНИ 31“ЕАД:**

Представяваното дружество е собственик на поземлен имот с идентификатор 10135.2556.397 /предишни идентификатори 10135.2556.368;10135.2556.327; 10135.2556.326/, с адрес гр. Варна, бул. “Цар Освободител“ № 76-А, с площ от 8472 кв.м. и при граници: 10135.2556.205; 10135.2556. 327; 10135. 2556. 369, 10135. 2556. 308; 10135. 2556. 325; 10135. 2556. 25.

Площта на имота, градоустройствените показатели, общият устройствен план на града, зоната в която се намира поземления ни имот и разположението му - от три страни улица, а от четвъртата бул. „Цар Освободител“ дават възможност за строителство на „Сграда със смесено предназначение“.

Инвестиционното намерение предвижда построяването в имота на комплекс с работно наименование „АСТРАЛ ТАУЪР“, който ще включва: многофункционална сграда за “обслужващи дейности, жилищно строителство, хотел, трафопост, банкови офиси, център за регионално развитие, откриване на ай-ти център, търговски център, ресторанти и др.”, (наричан по-долу за краткост „комплекса“).

### **II. ИНВЕСТИЦИОННО НАМЕРЕНИЕ**

В комплекса ще бъде изграден по всички високотехнологични изисквания ЦЕНТЪР /хъб/ за ИТ /“ай-ти”/ специалисти. Предварителните ни договорености с няколко водещи фирми в този сектор са за стартово ангажиране на работа над 1000 ай-ти специалисти от нашия район.

Варненска област разполага /след София/ с най-голям брой специалисти в този сектор. В Техническия университет-Варна ежегодно завършват и търсят работа голям брой студенти с образователно-квалификационна степен в този сектор. От 15. 09. 2020г. във Варна бе открита Професионална гимназия по компютърно моделиране и компютърни системи /Професионална ИТ гимназия/. Създавайки този център, тези млади и квалифицирани специалисти, ще имат възможност за своята професионална реализация в региона.

Варненска област не разполага със сграда, която да отговаря на изискванията на специалистите в този сектор. Привличането на специалисти от цялата област в този високотехнологичен сектор ще допринесе за развитието на целия регион. Проведени са разговори с редица аутсорсингови компании, за преместване на техни клонове в комплекса.

В комплекса ще бъде изграден и „ХОТЕЛСКИ КОМПЛЕКС С КОНГРЕСЕН ЦЕНТЪР“, което считаме, че ще се превърне в притегателно място за бизнес срещи, форуми, конгреси, тиймбилдинги и други обществени мероприятия не само за областта, но и за цяла североизточна България.

Предвижда се изграждането на здравни центрове, център за пластична хирургия, международен дентален център и др., които да обслужват хора от цялата област и региона.

Ще бъде изграден търговски център, който ще осигури години напред трудова заетост на лица от цялата област и регион.

### **III. ФИНАНСОВА ОБОСНОВКА И ИКОНОМИЧЕСКИ ЕФЕКТ:**

Предвижданията за размера на пряката инвестиция е да надхвърли 100 000 000 лева /инвестиция клас А/.

Тази инвестиция би осигурила работа на над 4 000 човека от региона, за период на строителството около три години и половина. Ще се осигури голяма заетост за сравнително дълъг период от време на строителни работници от областта от различни сектори - строители за груб строеж, ВиК, по част електротехническа, фасади, дограми, конструкции, покриви, довършителни работи, асансьори и др. Главният изпълнител-строителят ще бъде дружество регистрирано и работещо в град Варна и областта, а работниците, назначени в тази фирма, ще са лица само от общини в областта и региона.

Следва да се отбележи, че освен пряката инвестиция по построяването и експлоатацията на бъдещата сграда, ще се осигури висока заетост на лица на пазара на труда в областта, намаляване на безработицата, превръщането на областта ни в притегателен център за високотехнологичните конкурентноспособни сектори като ай-ти, аутсорсинга, привличане на международни компании лидери в областта на медицината, денталната медицина и много други. Ще бъде осигурена работа за няколко хиляди души от областта и региона.

### **IV. ОБЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ И ОЧАКВАНИ РЕЗУЛТАТИ:**

Комплекса ще бъде първият, който е от такъв тип и ще отговаря на всички световни стандарти за качество и визия от 21 век. Сградата ще се превърне в притегателно място не само за гражданите на Варненска област, но и за бизнес срещи, включително в атракция за посетителите и туристите. Предвидено е изграждане на СВЕТЛИННО ШОУ, което да бъде програмирано за представление в определени часове на деня.

На Последният етаж на сградата е предвидено да бъде организиран **ПАНОРАМЕН ЕТАЖ ЗА РАЗХОДКА И НАБЛЮДЕНИЕ** /с разположени далекогледни/ за всички посетители. Гледката ще бъде не само към целия град Варна, но и с видимост към другите общини в Областта.

На партерния етаж, непосредствено до входа, ще бъде изграден **ОБЛАСТЕН ИНФОРМАЦИОНЕН ЦЕНТЪР**, където да се предоставя и получава информация за забележителности, събития, мероприятия и др. на всички общини в областта. Информационния център може да бъде използван и като център за комплексно административно обслужване на всяка една община в Област варна. По този начин ще се оформи център в региона, където всички посетители, чужденци и гости на града да знаят къде могат да получат такава информация.

### **ПАНОРАМНИЯТ ЕТАЖ И ИНФОРМАЦИОННИЯТ ЦЕНТЪР ЩЕ БЪДАТ ДАРЕНИ НА ДЪРЖАВАТА.**

### **V. АНАЛИЗ ЗА СЪОТВЕТСТВИЕ С НОРМАТИВНАТА БАЗА.**

Проекта за решение отговаря на изискванията на пар.5, т. 74. от Допълнителните разпоредби на ЗУТ във връзка със Закона за регионалното развитие и не нарушава основни права и принципи на Българското и Европейското законодателство.