

# EVXIMOGRAD

ИНВЕСТИЦИОНЕН  
ПРОЕКТ

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ  
ПРОЕКТ

INVESTMENT  
PROJECT





**Инвестиционен проект**  
**ФАМИЛНА КЪЩА / РЕЗИДЕНЦИЯ**

**Инвестиционный проект**  
**ФАМИЛЬНЫЙ ДОМ / РЕЗИДЕНЦИЯ**

**Investment Project**  
**FAMILY HOUSE / BUSINESS RESIDENCE**





Република България / Республика Болгария / Republic of Bulgaria	
Площ Площадъ Area	110 843 km <sup>2</sup>
Население Население Population	7 640 000 (2007)
Столица Столица Capital city	София - 1 267 098 жители (2009) София - 1 267 098 жителей (2009) Sofia - 1 267 098 citizens (2009)
Големи градове Большие города Big towns	Пловдив, Варна, Бургас, Русе Пловдив, Варна, Бургас, Русе Plovdiv, Varna, Bourgas, Rousse
Варна / Варна / Varna	
Население Население Population	350 000
Разстояние до София Расстояние до Софии Distance to Sofia	377,16 km
Климат Климат Climate	Мека зима, умерено топло лято с изобилно слънце Мягкая зима, умеренное теплое лето, изобилие солнца Soft winter, temperate mild summer with plentiful sun

**В**арна е град с хилядолетна история и култура. Възникнал като антична елинска колония, градът се отличава с динамично икономическо развитие и разнообразие от културни и спортни събития. Мекият климат, приветливото море и широките плажни ивици превръщат Варна в желано място за множество европейци.

Местност Евксиноград е отдалечена на 6 км от центъра на гр. Варна, на 3 км от КК „Св. Св. Константин и Елена“, на 8 км от КК „Златни пясъци“ и на 12 км от летище Варна.

Парцелът граничи с Правителствена резиденция „Евксиноград“ и е на 5 минути с автомобил от центъра

на Варна, с лесен достъп до плажа, намиращ се на 10 минути пеша. Районът е застроен предимно с еднофамилни къщи с красиви дворове. Районът е с отлично изградена инфраструктура, с бърз и лесен достъп до Търговски Комплекс „Ликадили парк“, аптека, бензиностанции, ресторанти. Плажът е на 500 м, Дворецът Евксиноград - лятната царска резиденция, датираща от 19 век, е в съседство. Избата на Евксиноград, създадена през 1891 г., е добре позната на ценителите на виното. Наблизо се

намира и екопарк с площ от 360 га, който предлага зелени училища, представителни градински тържества, семеен пикник, ползване на барбекю-кътове, забавни разходки с конски впрягове, езда.

Предлаганият парцел е с площ 2171 м<sup>2</sup>, представляващ УПИ XV-1510м, 1510н, кв.2 по плана на м. „Старите лозя“ гр. Варна. Парцелът е с правилна форма и лека генивелация. На тази база са разработени два проекта - за фамилна къща и за бизнес резиденция.

# B

Варна, город с тысячелетней историей и культурой. Возникший как античная эллинская колония, город отличался динамичным экономическим развитием и разнообразием культурных и спортивных событий. Мягкий климат, море и широкие пляжи превращают Варну в желанное место для множества европейцев.

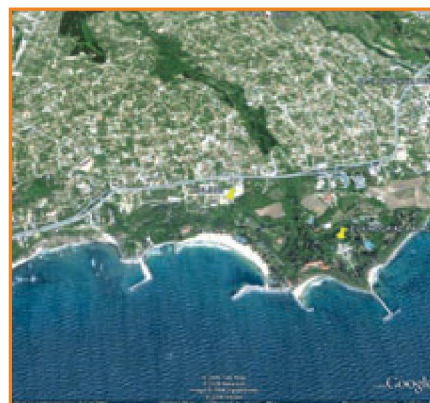
Местность Эвксиноград находится в 6 км от центра г. Варна, в 3 км от КК „Св. Св. Константин и Елена“, в 8 км от КК „Золотые пески“ и в 12 км от аэропорта Варна.

Участок граничит с Правительственной резиденцией „Эвксиноград“ в 5 минутах езды на автомобиле от центра Варны, легкий доступ до пляжа, находящийся в 10 минутах пешком. Район застроен

однофамильными домами с красивыми дворами. Район с отличной инфраструктурой, с быстрым и легким доступом до Торговского Комплекса „Пикадили парк“, аптеки, бензозаправки, ресторанов. Пляж в 500 м, Дворец Эвксиноград - летняя царская резиденция, датирующая с 19 века в соседстве. Иза Эвксинограда, создана в 1891 г., ее хорошо знают ценители вина. Вблизи находится и эко-парк площадью в 360 га, который

предлагает лагеря для детей, торжества, семейные пикники, пользование барбекю-площадок, забавные прогулки на лошадях, езда.

Предлагаемый участок площадью 2171 м<sup>2</sup>, параметрами УПИ XV-1510м, 1510н, кв.2 по плану м. „Старите лозя“ г. Варна. Участок с правильной формой и легкой денivelацией. Разработаны два проекта - фамильного дома и бизнес резиденции.



# V

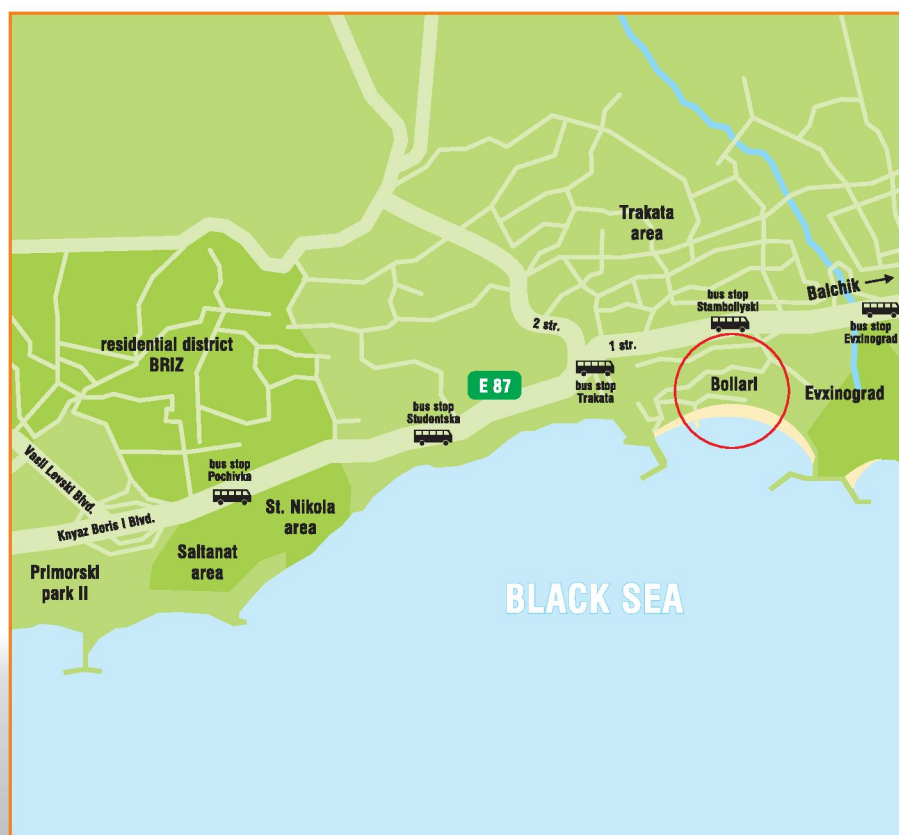
Varna is a town with millennial history and culture. Grown up as an ancient Hellenic colony, the town is remarkable for dynamic economical development and diversity of cultural and sport events. The soft climate, the affable sea and the wide beach strip transform Varna into a favorable place for a great number of Europeans.

Euxinograd site is located 6 km north from the centre of Varna, 3 km from resort 'St. Konstantin & Elena', 8 km from resort 'Golden Sands' and 12 km from Varna airport.

The plot borders on the State Residence Euxinograd. It takes only 5 minutes by car

to reach the plot from the centre of Varna and it offers an easy access to the beach, located in 10 minutes walking distance. The area is built up mainly with single-family houses with beautiful yards. The region has excellent infrastructure with quick and easy access to the local shopping mall 'Piccadilly Park', Pharmacy, Gas station, restaurants. The beach is only 500 m away, in vicinity is the Euxinograd Palace - the summer king's residence since the 19<sup>th</sup> century. The wine-cellar in Euxinograd, founded in year 1891, is well-known by the wine connoisseurs. Nearby there is an eco-park over 60 acres offers open air school, luxury garden celebrations, family picnic, barbeque corner usage, horse riding.

The proposed plot has a total area of 2171 sq.m. representing RLP XV – 1510 m, 1510n, m2 in accordance with the „Starite Lozia“ region, Varna. The plot is with a rectangular form and simple displacement. On this basis two projects have been developed - family house (private club) and business residence.



**ФАМИЛНА КЪЩА (ЧАСТЕН БИЗНЕС КЛУБ)**

**ФАМИЛЬНЫЙ ДОМ (ЧАСТНЫЙ БИЗНЕС КЛУБ)**

**FAMILY HOUSE (PRIVATE CLUB)**



**Показатели на застрояване:**

Площ УПИ: 2171,00 м<sup>2</sup>  
Застроена площ: 398,00 м<sup>2</sup>  
Разгъната  
застроена площ: 686,00 м<sup>2</sup>

**Показатели на застройку:**

Площадь УПИ: 2171,00 м<sup>2</sup>  
Застроенная площадь: 398,00 м<sup>2</sup>  
Развернутая  
застроенная площадь: 686,00 м<sup>2</sup>

**Build-up indexes:**

Area RLP: 2171 m<sup>2</sup>  
Foot print: 398 m<sup>2</sup>  
Total  
built-up area: 686 m<sup>2</sup>



Сградата заема северозападната част на имота. От обслужваща улица се влиза в имота и по вътрешна алея се стига до гараж с капацитет 3 коли. В близост до входа от улицата е разположен главният вход на сградата.

Сградата е с монолитна стоманено-бетонна конструкция. Стените са тухлени – 25 см., топлоизолирани отвън с 5 см. минерална вата, залепена и дюбелирана за стената, изравнена с шпакловка върху микрофибърна мрежа и защитена отвън с изкуствена полимерна мазилка - влачена структура с цвят указан от проектанта. Една част от сградата е оформена с каменна облицовка.

Покривът е скатен, силно разчупен и представлява дървена конструкция, топлоизолирана с дюшечета от минерална вата -12 см. между ребрата, обвита с полиетилен и покрита с гъсчена обшивка. Над обшивката е предвидено хидроизолационно фолио и керемиди „Брамак“. От страна на сградата конструкцията е затворена с гипскартон.

Парковата част пред сградата е решена терасовидно свързана с партера и барбекюто.

На междинното ниво е разположен открит плувен басейн с обем около 100 куб. м. Обслужващите му помещения са разположени под нивото на прилежаща терен.

Здание занимава северо-западната част на недвижимостта. С улици вход в недвижимостта и по алея можем да се обърнем до гаража с капацитетом 3 автомобили. В близост до входа с улици е разположен главният вход в здание.

Здание монолитно, конструкция стоманен бетон. Стени кирпичные – 25 см., внешняя теплоизоляция 5 см. минеральная изоляция, выравненная шпаклевкой на сетке и защищена с наружи искусственной полимерной шпаклевкой - цветом указанным проектантом. Одна часть здания оформлена камнем.

Крыша по наклону, представляет собой деревянную конструкцию, теплоизолированную минеральной ватой - 12 см. между ребер, обвернутая полиэтиленом и покрытая обшивкой из досок. Над обшивкой предусмотрена гидроизоляция фольгой и кирпичом „Брамак“. Со стороны здания конструкция закрыта гипскартоном.

Парковочная часть перед зданием решена терасовидно связана с партером и площадкой для барбекю.

На междинном ниво расположен открытый бассейн объемом около 100 куб. м. Обслуживающие его помещения расположены под нивом прилежащей площади.

The building covers the north-eastern part of the plot. The plot can be accessed from the servicing street and through a private pathway the garaging for 3 cars can be reached. The main entrance of the building is located close to the gate.

The building is with monolithic reinforced concrete construction. The walls are brick-built – 25 cm, thermo-insulated with 5 cm rock-wool stuck and plugged to the wall which is finished with ground coat on microfiber netting and externally protected with synthetic polymeric plaster – a specific structure with a colour to be selected by the designer. **One part of the building is finished with stonepanels f.**

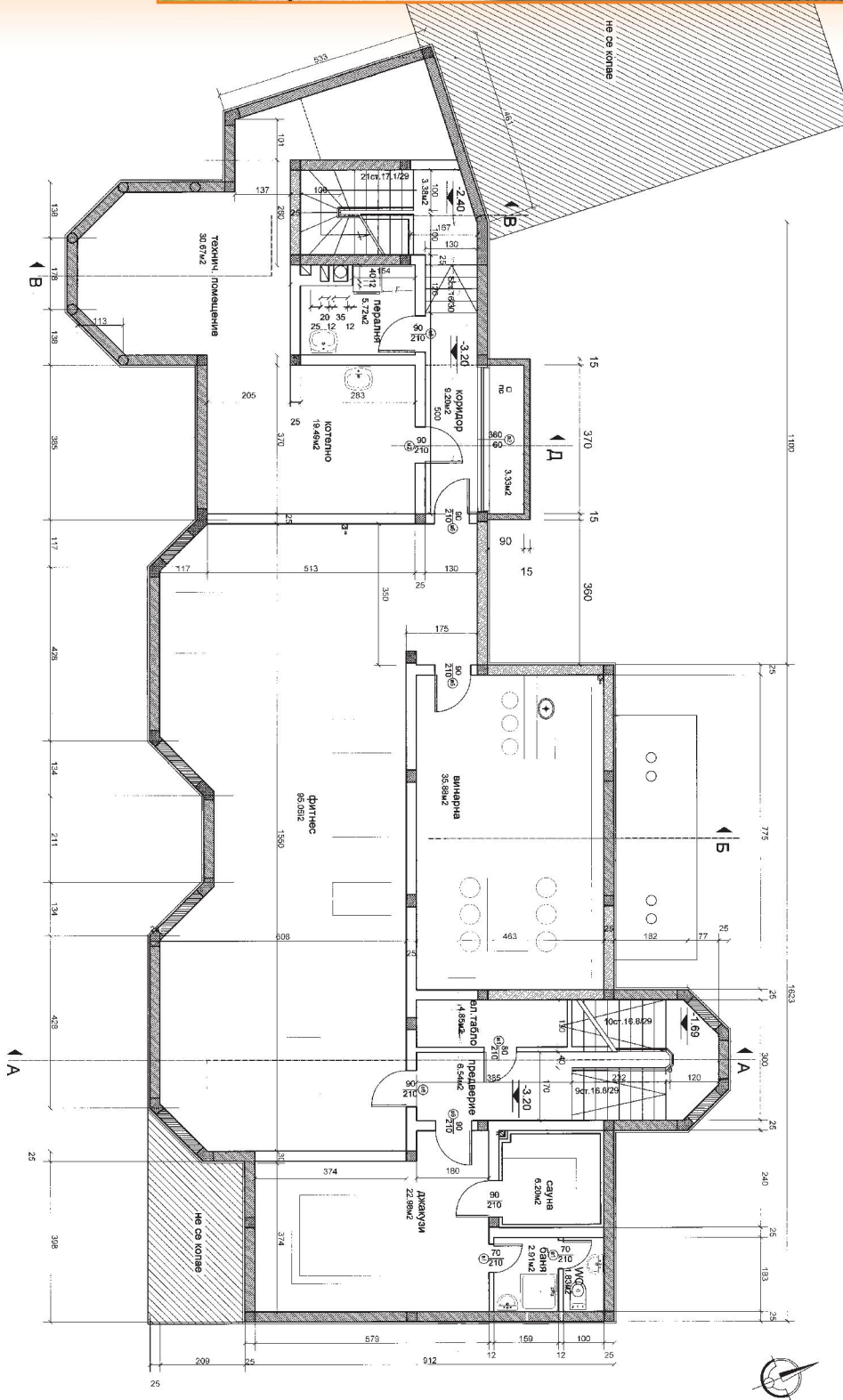
The roof is sloped and represents wooden construction thermo-insulated with rock-wool segments – 12 cm covered with polyethylene and lagging between the gills. Thermo-insulated foil and tiles 'Bramak' are to be installed above the lagging. At the external side of the building the construction is closed with gypsum cardboard.

The parking area is designed as a terrace and is directly connected with the ground floor and the barbeque area.

On the interim level there is an open swimming pool with an approximate capacity of 100 m<sup>3</sup>. The servicing rooms are placed below the level of the contiguous terrain.



**Сутерен**  
**Сутерен**  
**Basement**



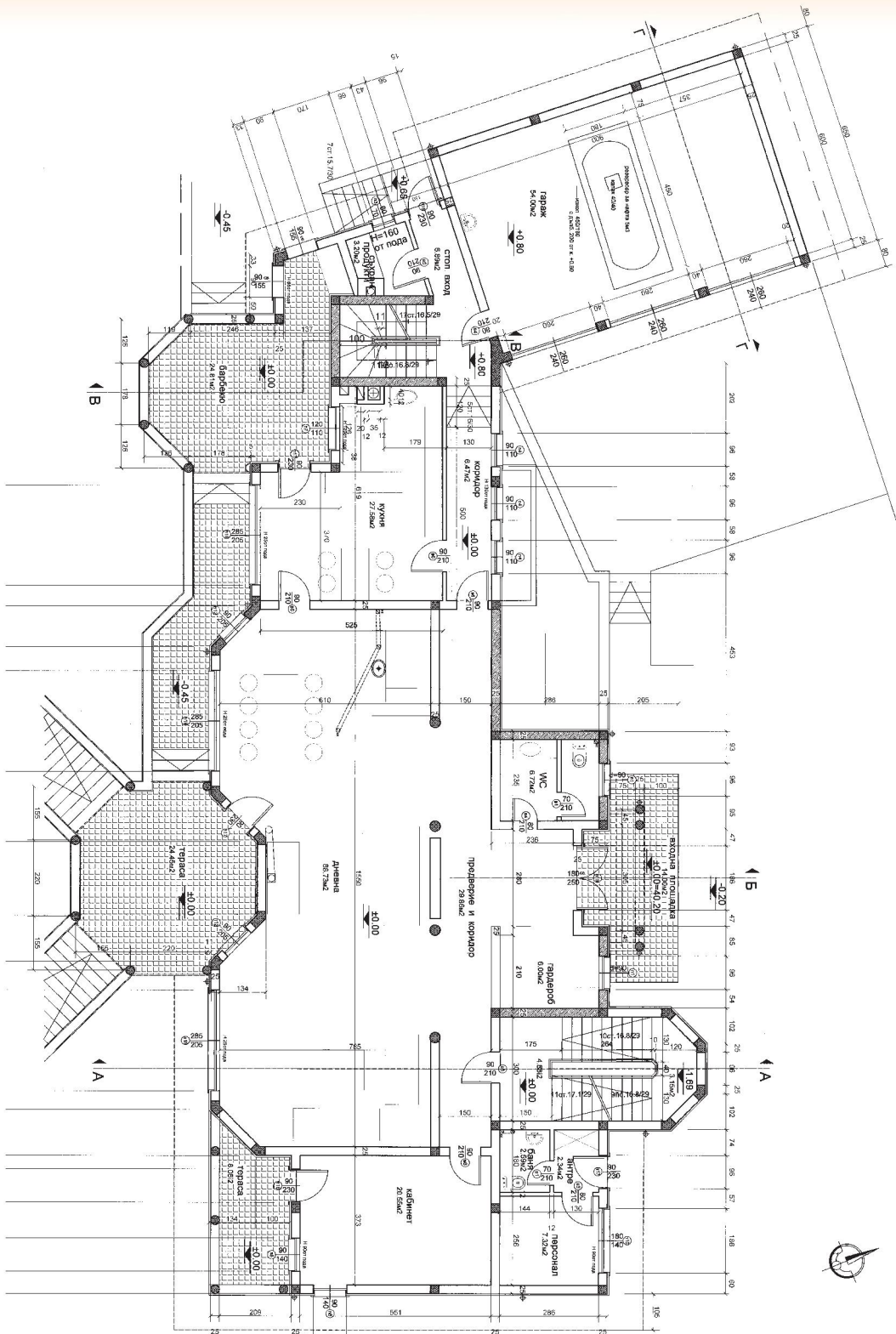
В сутерена (к. -3,20) са предвидени технически помещения, фитнес, джакузи, сауна, пералня и винарна с малък бар.

В сутерене (к. -3,20) предусмотрены технические помещения, фитнес, джакузи, сауна, прачечная и изба с мини-баром.

In the basement (elevation -3,20) are designed the technical rooms, gym, jacuzzi, sauna, laundry and winery with a small bar.



**Партер**  
**Партер**  
**Ground Floor**



На партера (к.  $\pm 0,00$ ) е разположена просторна дневна, кухня-трапезария, кабинет, стая със санитарен възел за персонала и санитарен възел за гости.

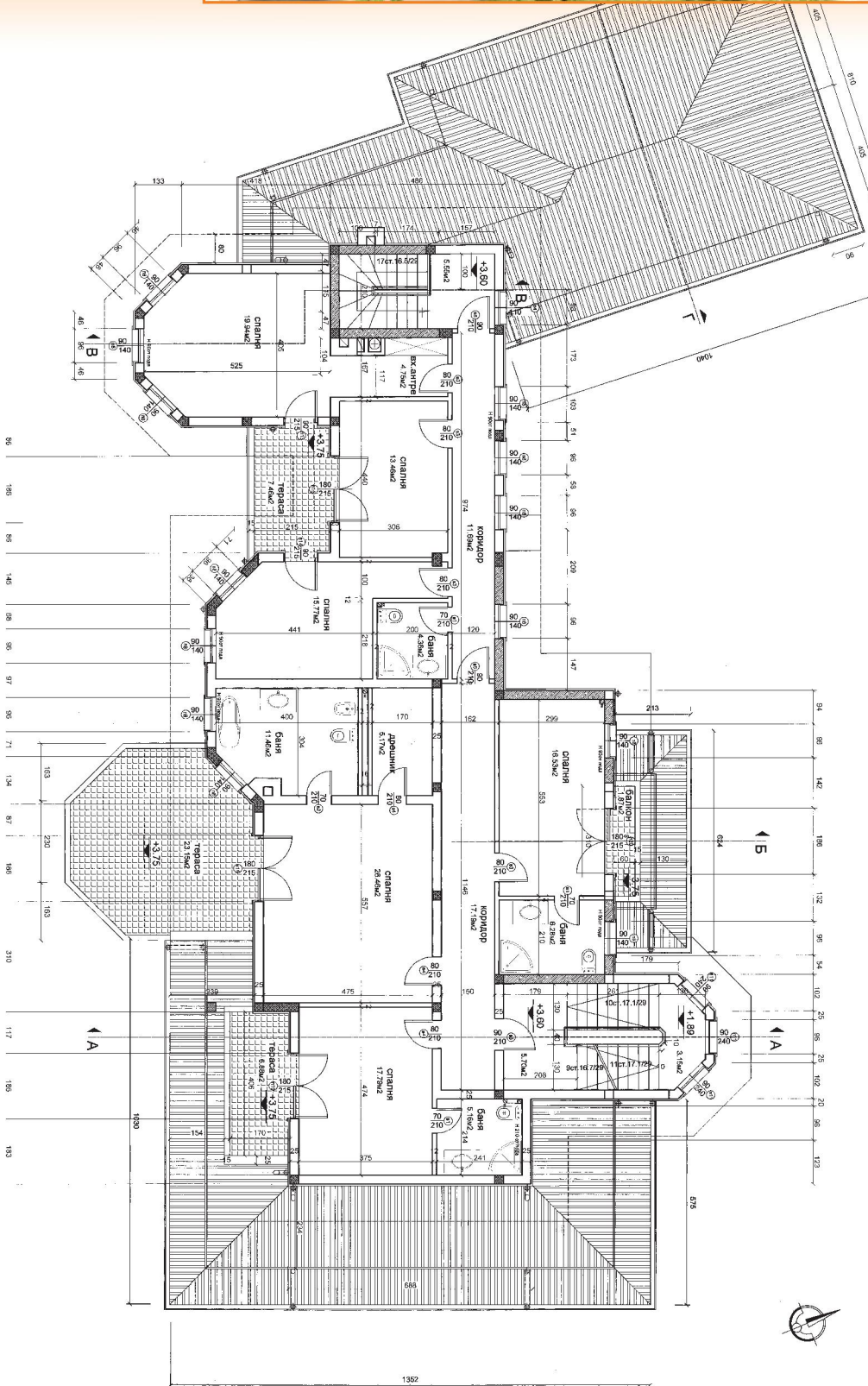
На партере (к.  $\pm 0,00$ ) разположена просторна гостинна, кухня, кабинет, комната со санитарным узлом для персонала и санитарный узел для гостей.

On the ground floor (elevation  $\pm 0,00$  m) are situated a spacious living-room, kitchen/dining room, study room, en-suite bedroom for the personnel and guest bathroom.





**Второ ниво**  
**Второе ниво**  
**First Floor**



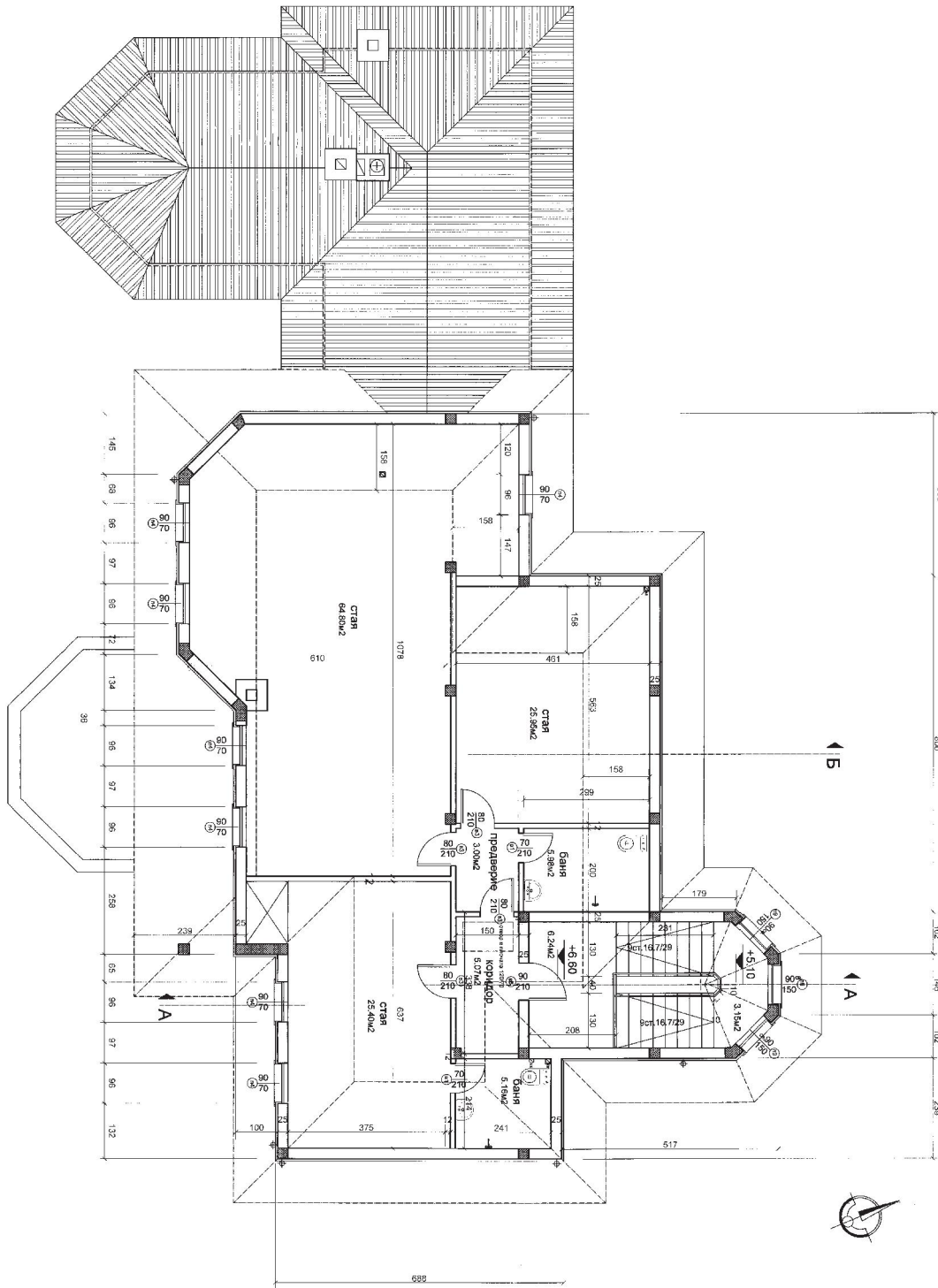
На второ ниво (к. +3,60) е проектиран един апартамент, състоящ се от спалня, грешник и санитарен възел, както и голяма тераса. На същото ниво са предвидени още 5 спални, съответно със санитарни възли и тераси.

На втором ниво (к. +3,60) проектирована квартира, состоящий из спальни, гардеробной и санитарного узла, также и большой балкон. На том же ниво предусмотрены еще 5 спальных, соответственно с сан-узлами и балконами.

At the first floor (elevation +3,60m) is located an apartment comprising bedroom, walk-in closet, bathroom and a large terrace. 5 additional en-suite bedrooms and terraces are designed at this level.



**Подпокривно пространство**  
**Чергак**  
**Second Floor**



В подпокривното пространство (к. +6,60) са проектирани 3 стаи със санитарни възли.

Чергак (к. +6,60) спроектировани 3 комнаты с сан-узлами.

In the space under the roof (elevation +6,60m) are designed 3 bedrooms with toilet and bathroom facilities.

**РЕЗИДЕНЦИЯ**

**РЕЗИДЕНЦИЯ**

**BUSINESS RESIDENCE**



**Показатели на застрояване:**

Площ УПИ: 2171,00 м<sup>2</sup>  
Застроена площ: 612,00 м<sup>2</sup>  
Разгъната  
застроена площ: 3720,00 м<sup>2</sup>

**Показатели застройки:**

Площадъ УПИ: 2171,00 м<sup>2</sup>  
Застроенная площадъ: 612,00 м<sup>2</sup>  
Развернутая  
застроенная площадъ: 3720,00 м<sup>2</sup>

**Build-up indexes:**

Area RLP: 2171 м<sup>2</sup>  
Foot print: 612 м<sup>2</sup>  
Total  
built-up area: 3720 м<sup>2</sup>



Конструкцията на сградата е монолитна, стоманобетонна, безредова със зидани оградящи стени, състоящи се от тухлен зид 25 см, топлоизолация от полиестерен или минерална вата 5 см и зид от клинкерни тухли 12 см. Преградните тухлени стени са 12 см и 25 см.

Покривът е плосък с топло и хидроизолация.

Фасадите са решени с облицовка клинкерни тухли и светъл варовик.

Дограмата е алуминий и дърво, стъклопакет с двойно К-стъкло.

Проектът предвижда 2 асансьора и достъп на хора с увреждания в цялата сграда.

Конструкция здания монолит, сталь, бетон, с выложенными ограждающими стенами, из кирпича 25 см, теплоизоляция из полиестера или минеральной ваты 5 см и кирпичи 12 см. Перегородочные кирпичные стены 12 см и 25 см.

Крыша плоская с тепло и гидроизоляцией.

Фасады решены облицовка кирпичами и светлым известняком.

Окна- алюминий и дерево, стеклопакет с двойным К-стекло.

Проект предусматривает 2 лифта и доступом для инвалидов по всему зданию.

The construction of the building is monolithic, gypsum concrete, with no girders with masonry-made walls, consisting of brick masonry 25 cm, thermo- insulation or rock-wool 5 cm and clinker bricks masonry 12 cm. The barrier brick walls are 12 cm and 25 cm.

The roof is flat with thermo- and hydroinsulation.

The facades are designed with a facing of clinker bricks and bright limestone.

The joinery work is from aluminum and wood, glass units with double K-glass.

The design includes 2 lifts and access for disabled people in the entire building.

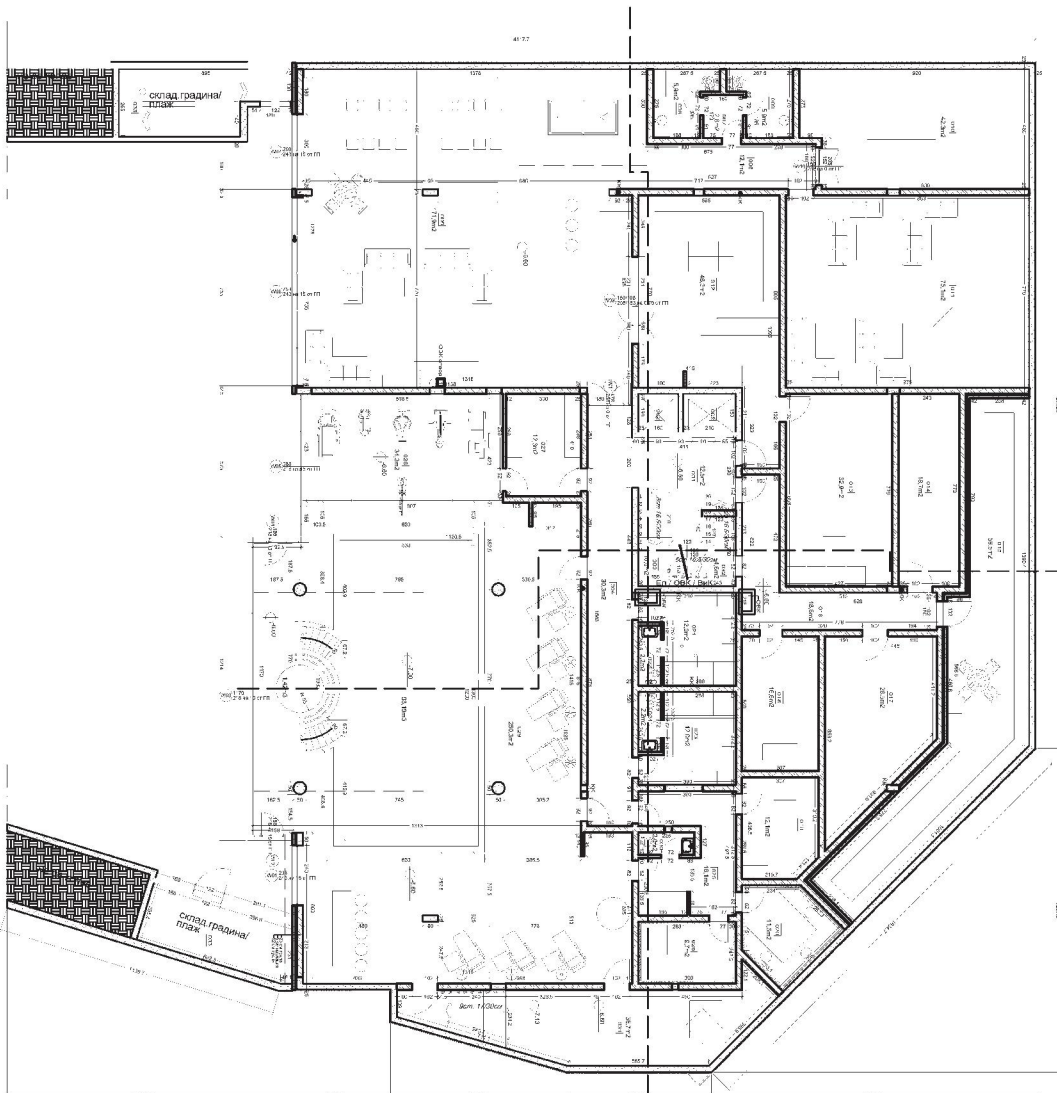


## Сутерен 2 Сутерен 2 Lower Basement

Сутерен (кота -6,60). Етажна височина 3,30 м. и светла етажна височина 2,85 м. Етажът включва обслужващи помещения – дневна/гостна зала, детски кът, перално/гладачно помещение, бани с гардеробни, масаж, турска баня, сауна, фитнес, басейн (кота -7,00) с вместимост 88,19 куб. м. и джакузи с вместимост 1,42 куб. м., сух склад/хладилници, складови помещения, винарна, машинно помещение (кота -7,13).

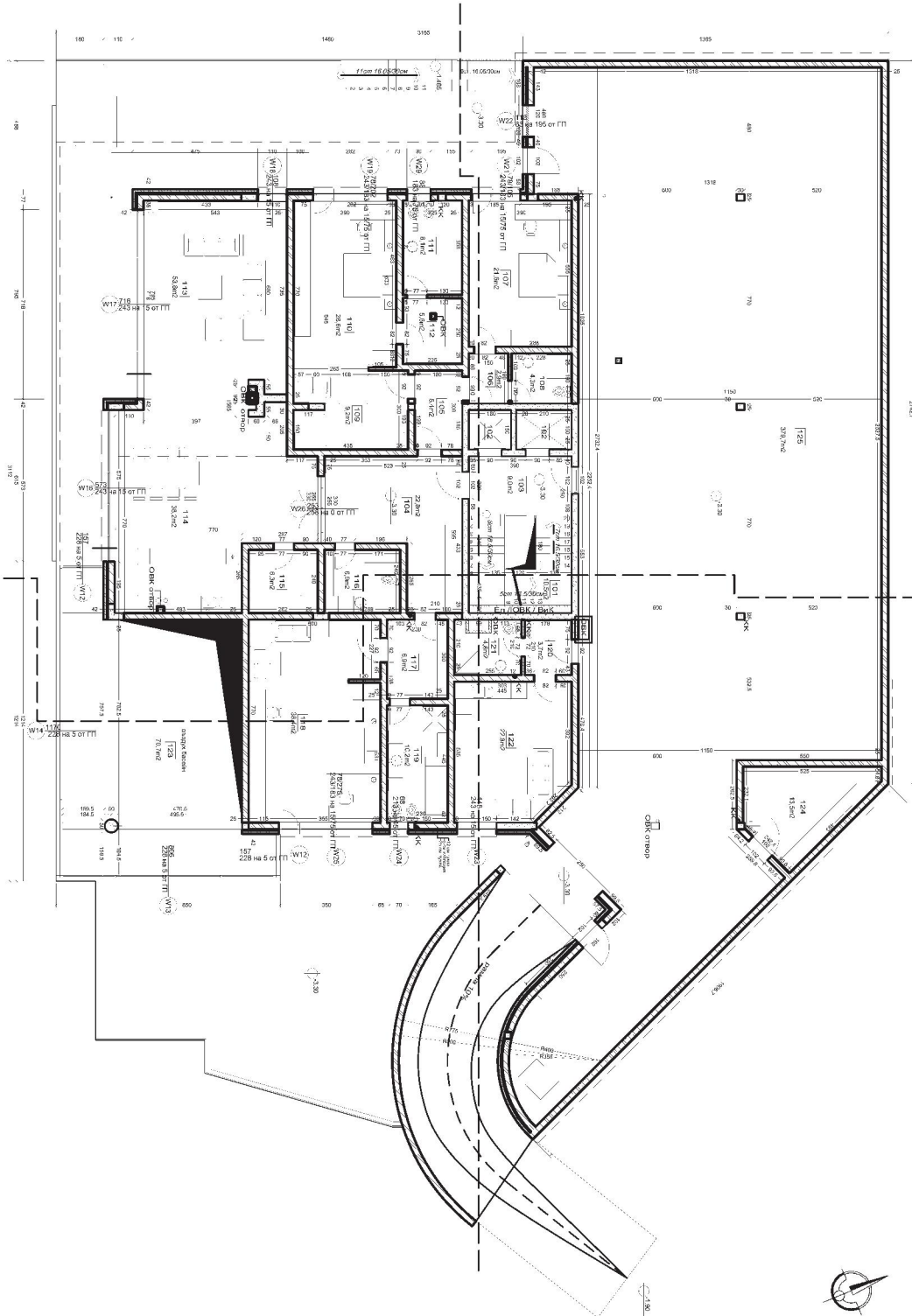
Сутерен (висота-6,60). Высота этажа 3,30 м. и светлая этажная высота 2,85 м. Этаж включает обслуживающие помещения – гостинный зал, детский уголок, прачечная/гладильное помещение, Ванные с гардеробными и массажными помещениями, турецкой баней, сауной, фитнесом, бассейном (высота -7,00) с вместимостью 88,19 куб. м. и джакузи с вместимостью 1,42 куб. м., склад/холодильники, складские помещения, винный погреб, машинное помещение (высота-7,13).

Lower basement (elevation - 6,60 m) – Ceiling height 3,30 m (clear height 2,85 m). This level includes service premises – entertainment room, kids play room, laundry/ironing room, bathrooms, massage room, Turkish bath room, sauna, gym, swimming pool (elevation -7,00 m) with capacity of 88,19 m<sup>3</sup> and Jacuzzi with capacity of 1,42 m<sup>3</sup>, dry storage /refrigerators, wine cellar, plant-room (elevation -7,13 m).





**Сутерен 1**  
**Сутерен 1**  
**Basement**



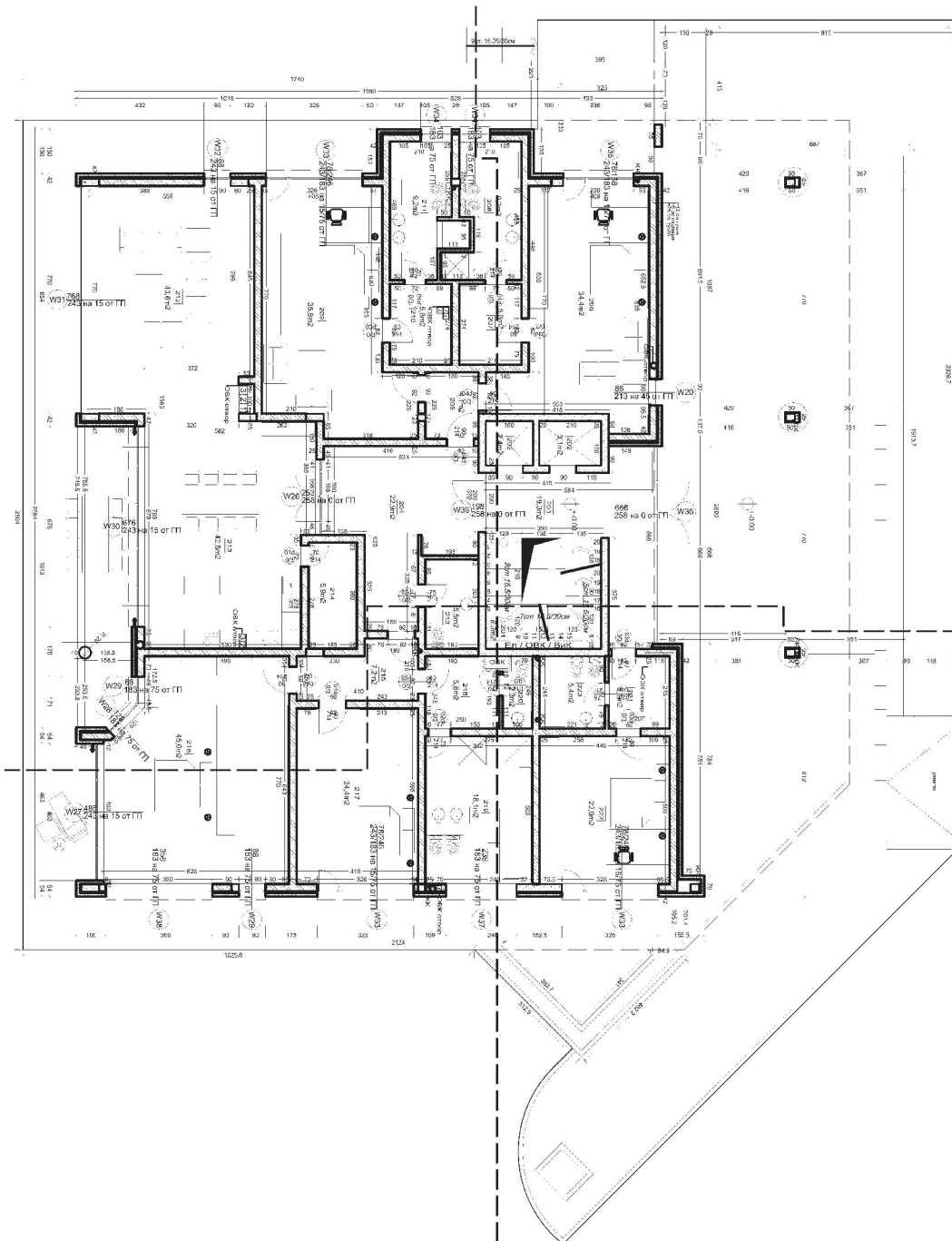
Сутерен (кота-3,30).  
 Етажна височина 3,30 м и  
 светла етажна височина  
 2,85 м. Етажът включва  
 жилищни помещения – 4 спални,  
 дневна, кухня-трапезария,  
 бани с гардеробни, складови  
 помещения и 11 паркинг места.

Сутерен (висота -3,30).  
 Етажна височина 3,30 м и  
 светла етажна височина  
 2,85 м. Етажът включва  
 жилищни помещения – 4 спални,  
 гостинна, кухня, ванни  
 с гардеробни, складови  
 помещения и 11 парковочни  
 места.

Basement (elevation -3,30 m).  
 Ceiling height 3,30 (clear height  
 2,85 m). The basement comprises  
 4 bedrooms, living room, kitchen/  
 dining room, bathrooms, storage  
 and 11 parking places.



**Приземен етаж**  
**Приземный этаж**  
**Ground Floor**



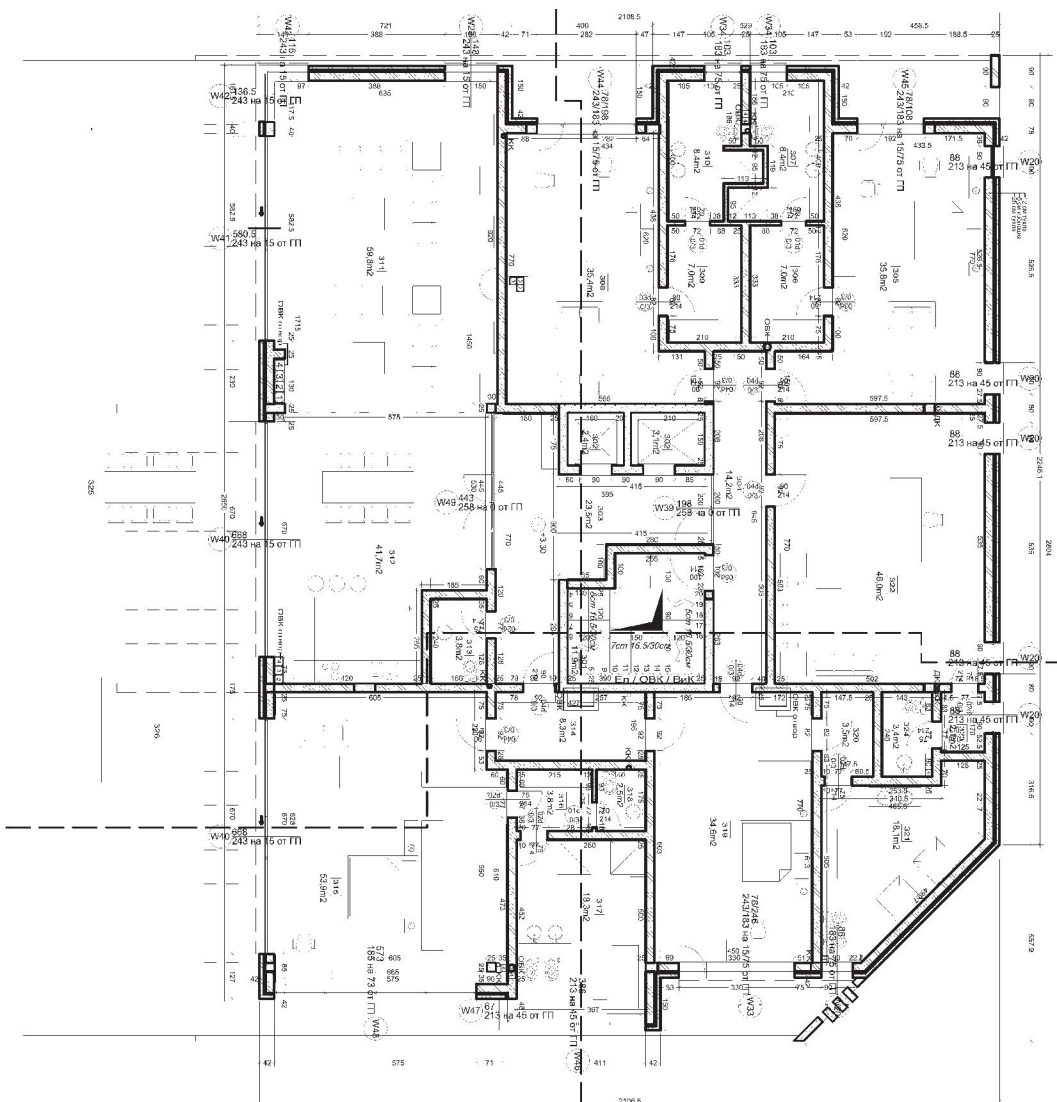
Приземен етаж (кота 0,00).  
 Жилищен етаж с етажна височина 3,30 м и светла етажна височина 2,85 м. Етажът включва 5 спални, кухня-трапезария, дневна, бани с гардеробни.

Приземный этаж (Высота 0,00).  
 Жилой этаж с этажной высотой 3,30 м и светлой этажной высотой 2,85 м. Этаж включает 5 спален, кухню, гостиную, ванные с гардеробными.

Ground floor (elevation 0,00 m).  
 Ceiling height 3,30 m (clear height 2.85 m). The floor includes 5 bedrooms, kitchen/diningroom, living room, bathrooms, walk-in-closets.



**Жилищен етаж**  
**Жилой этаж**  
**First Floor**



Жилищен етаж кота (+3,30).  
 Жилищен етаж с етажна височина 3,18 м и светла етажна височина 2,85 м. Етажът включва 4 спални, кухня-трапезария, дневна, кабинет, бани с гардеробни.

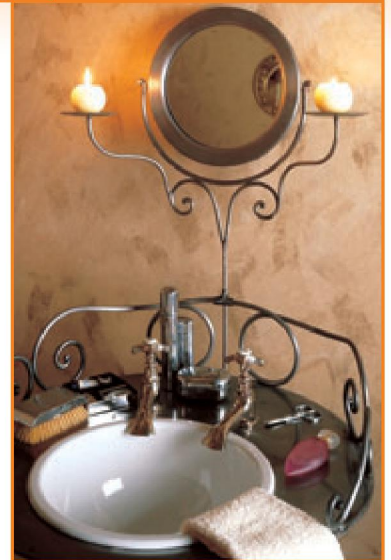
Жилой этаж высота (+3,30).  
 Жилой этаж с етажной высотой 3,18 м и светлой етажной высотой 2,85 м. Этаж включает 4 спальни, кухню-столовую, гостинную, кабинетом, ванные с гардеробными.

Residential floor (elevation +3,30 m). Ceiling height 3,18 m (clear height 2,85 m). The premises include 4 bedrooms, kitchen/dining room, living room, study, bathrooms, walk-in closets.





Локацията предоставя уникална възможност за пълноценна почивка на тишина и спокойствие в съчетание с прекрасна морска панорама.



Локация предоставя уникална възможност за пълноценен отдых в тишине и спокойствии в сочетании с прекрасной морской панорамой.



The location of this site offers the unique opportunity to escape from the stress of the day and to enjoy the complete tranquility of the area in combination with the marvelous Black Sea.

