

Инвестиционен проект „Бляк Сий Гардънс Еко Ризорт“

„МАДАРА ЮРЪП“ АД

*Екологично курортно селище с устойчиво развитие
„Черноморски градини“*

**Проект за екологично курортно селище от нов тип с капацитет 2500 посетители,
разположено в землището на с. Самотино – община Бяла, област Варна.**

Проект за курортно селище от нов тип, разположено в землището на с. Самотино – община Бяла, област Варна, и основано върху следните зададени изисквания:

- CO₂ неутрално селище без замърсяване на жизнената среда;
- минимално разрушаване на съществуващата природна среда;
- защита на естествените хабитати и дивата природа;
- оптимално използване на местните природни и културно-исторически ресурси;
- пресъздаване на традиционната архитектурна типология на съвременен архитектурен език;
- екологично вграждане на селищните системи в структурата на природните цикли.

I ЧАСТ: ПРЕДСТАВЯНЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПРОЕКТ

I.1. ПРЕДСТАВЯНЕ НА ИНВЕСТИТОРА "МАДАРА ЮРЪП" АД

„МАДАРА ЮРЪП” АД (с предишно наименование „Мейфеър Груп“ АД) е акционерно дружество със седалище и адрес на управление България, област Варна, гр. Варна.

Предметът на дейност на Дружеството включва инвестиране в недвижими имоти, включително продажба и покупка на недвижими имоти, инвестиции в земя, инфраструктура, жилищни и вилни имоти, придобиване на други дружества, посреднически услуги, и др. Дружеството е с едностепенна система на управление.

Членове на Съвета на директорите на Дружеството са:

- **Скот Джеймс Пъркинс**, британски гражданин - председател на Съвета на директорите;
- **Людмил Владимиров Гачев** - заместник - председател на Съвета на директорите;
- **„Рейнбоу Малта (Холдингс) Лимитид”**, малтийско юридическо лице - изпълнителен директор, представлявано от Пол Райли, британски гражданин, който управлява и представлява Дружеството пред трети лица.

„МАДАРА ЮРЪП” АД е публично дружество по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа. Акциите на Дружеството са допуснати за търговия на регулирания пазар на Българска фондова борса – София под борсов код 6MF.

- Мажоритарен акционер в „МАДАРА ЮРЪП” АД, притежаващ 94,99% от капитала е **„Рейнбоу Малта (Холдингс) Лимитид”**, 5% се държат от **„Рейнбоу Груп Сървисиз Лтд“**, а 0.1% от **Радослав Димитров**.
- Правният субект за осъществяване на инвестиционния проект и ползване на мерките за насърчаване на инвестициите ще бъде инвеститорът **„МАДАРА ЮРЪП” АД**.

Намерението на новия мажоритарен акционер е да стартира изпълнението на проекта **„Бляк Сий Гардънс Еко Ризорт” (Black Sea Gardens Eco Resort)**. С осъществяването на инвестиционния проект **„МАДАРА ЮРЪП” АД** ще започне същинската си дейност.

I.2. РАЗМЕР НА ИНВЕСТИЦИЯТА И ИЗТОЧНИЦИ НА ФИНАНСИРАНЕ

Инвестиционният проект включва изграждането на 3 хотелски комплекса с общо 600 стаи и обща разгъната застроена площ от около 67`500 м².

Височината на сградите в кварталите е от 1 до 5 етажа съобразно устройствените изисквания и с оглед на хармоничната организация на средата.

В зоните на обществено обслужване се планира изграждането и въвеждането в експлоатация на:

- здравен център с поликлиника;
- кинозала;
- галерии;
- СПА център с изглед към морето;
- търговски център;
- заведения за хранене и обществено обслужване.

Предвидената обща разгъната застроена площ за общественото обслужване, в т.ч. хотелите, която ще бъде изградена при реализацията на проекта, е около 85 000 м².

Общата инвестиция в дълготрайни материални и нематериални активи, за която „МАДАРА ЮРЪП“ АД желае да бъде сертифицирано, възлиза на 105,33 млн. лв.

в хиляди лева	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Общо
Дълготрайни Материални Активи	203	78 017	27 112	0	0	0	105 333
Нематериални Активи	0	0	0	0	0	0	0
Общо Инвестиции	203	78 017	27 112	0	0	0	105 333

За целите на заявлението и изпълнение на изискванията за издаване на сертификат за приоритетен инвестиционен проект фокус на настоящия инвестиционен проект е изграждането на трите хотелски структури с обща РЗП от 67 500 м².

Всички елементи на инвестицията възлизат на около 100 млн. лв. Необходимите финансови ресурси ще бъдат **собствени и заемни средства на мажоритарния акционер в „МАДАРА ЮРЪП“ АД.**

Мажоритарният акционер в Дружеството **вече е осигурил необходимата сума от 54 млн. евро** за изграждане на проекта - обект на сертифициране. За целта са приложени писма от международни финансови институции, потвърждаващи това.

Втора стъпка е предстоящото увеличение на капитала на „МАДАРА ЮРЪП“ АД с не по-малко от **250 млн. лв.** В случай че впоследствие възникне необходимост от допълнителни средства, те ще бъдат предоставени под формата на заем от мажоритарния акционер, за което има подписан

договор за заем за сума в размер до 100 млн. евро. Този акционер е потвърдил с декларация и ангажимента си да предоставя допълнително финансиране в размер, какъвто бъде необходим за завършване на инвестицията. Процентното съотношение между собствен капитал и заем от мажоритарния акционер ще бъде определено на база нуждите на „МАДАРА ЮРЪП“ АД при изпълнението на проекта.

1.3. ИКОНОМИЧЕСКИ ПРИНОС

1.3.1. Основни предимства на проекта "Бляк Сий Гардънс Еко Ризорт"

- Уникално съчетание между природа и архитектура въз основа на **концепциите на световноизвестния архитект сър Норман Фостър**.
- **Плътност и интензивност на застрояването**, по-ниски от законово допустимите, щадящо отношение към естествената природна среда и високи стандарти в проектирането и изпълнението на проекта.
- **Естествено изолиран район**, намиращ се между два хълма със собствена плажна ивица, заобиколен от гориста местност.
- **Удобна локация** между две международни летища – Варна и Бургас.
- **Единствен по рода си** жилищен и туристически комплекс на българското Черноморие, който да предлага високо качество на обитаване;
- С проекта се създава **среда за обитаване**, която ще бъде оценена от множество хора, които могат да работят от вкъщи.
- Мащабът на проекта и планираните **значителни инфраструктурни инвестиции** ще създадат поминък за голяма част от местното население и ще привлекат работна ръка от населените места в близост, както и от вътрешността на страната.
- Изграждането на проекта е **изцяло финансирано от собствениците** и не зависи от предварителни продажби на жилищни имоти, както и от икономическо подпомагане от страна на държавата.
- Хотелите и ваканционните семейни сгради ще бъдат **управлявани от международни хотелски вериги**, което ще осигури постоянно високо качество на предлаганата туристическа услуга, професионално управление и приоритетно позициониране във високия сегмент на туристическия пазар.

I.3.2. Принос за българската икономика

Мащабната инвестиция в този единствен по рода си екологичен жилищно-курортен комплекс на българското Черноморие ще предостави разнообразни **предимства на българската икономика**, сред които:

- Инвестицията в Бляк Сий Гардънс Еко Ризорт ще доведе до разкриването на повече от **500 преки (след въвеждането на проекта в експлоатация) и над 2500 непреки работни места** (по време на изграждането на комплекса) в община Бяла, където **безработицата за 2012 г. превишава 10%**.
- Привличане на групи туристи от пазари, които не са приемали България като луксозна **5-звездна дестинация** до момента.
- Реализацията на проекта ще спомогне за позиционирането и популяризирането на Република **България като туристическа дестинация от по-висок клас** на европейския туристически пазар.
- Маркетингът на проекта може също да **увеличи потока от инвестиции към България и в частност към района на община Бяла**, което от своя страна ще подобри стандарта на живот на жителите на общината.
- Благодарение на високия стандарт и уникалното обемно-пространствено решение проектът има за цел да **трансформира туристическия сектор в България**.
- Самостоятелно **устойчива екосистема**.
- Създаване на изключително голям брой **допълнителни работни места в икономиката на общината с оглед на увеличена дейност** на доставчици, дистрибутори и позиции в сектора на услугите.
- Увеличаване на микроикономическите показатели на **местната икономика** като резултат от заангажираността на значителен брой местни и регионални фирми в обслужването на комплекса
- Инвестицията е изцяло съобразена с **изискванията за опазване на природните местообитания** на дивата флора и фауна и на дивите птици в района, като целта е с разумна и минимална антропогенна намеса да се изгради балансирана и устойчива среда.
- Очертава се проектът да бъде **една от най-големите преки чуждестранни инвестиции** в България през последните години.
- **Принос към държавния бюджет и бюджета на община Бяла** чрез плащането на държавни и местни данъци, такси и други налози, произтичащи от трудови правоотношения и търговски дейности.
- По време на експлоатацията **услугите ще бъдат предоставяни предимно от местни фирми**, което ще спомогне за развитието на предприемачеството и бизнеса в България. По време на строителството на екокомплекса **дейностите почти изцяло ще бъдат възложени на**

местни фирми - изпълнители, занимаващи се с проектиране, строителство, механизация, електрически системи и др

I.3.3. Заетост и работни места

До края на 2014 г. се планира наемането на над 160 нови служители, през 2016 г. ще бъдат назначени допълнително 268 души, като за тях се предвижда да представляват постоянна работна ръка в екологичния курортен комплекс.

Посочените цифри не включват работниците на подизпълнителите, които ще бъдат наемани по време на изграждането и въвеждането в експлоатация на комплекса. През тези етапи се очаква броят на работещите за подизпълнителите по проекта (основно ангажирани в строително-монтажни работи) да достигне над 2500 човека.

Професионално обучение на персонала ще се провежда както на място от поканени специално за целта обучаващи, така и посредством **включването на хора от персонала в специални програми за повишаване на квалификацията** (вкл. и изпращане на хора за обучение в чужбина).

Планирано е да бъде проведено **обучение на персонала на хотелите**, което представлява част от подготовката за отваряне на всеки хотел и е финансирано в рамките на бюджета за подготовка за стартиране на хотела. Точният размер на средствата е предмет на уточняване с хотелския оператор, след като той бъде избран. Приблизителният размер на бюджета за обучение би бил около 200`000 лв. за хотел, или общо около **600`000 лв. за обучение на персонала за трите хотела.**

Планирано е броят на новосъздадените работни места във фаза строителство да надхвърли 2`500 души, като броят на заетите във всеки един момент по време на строителството (3-3,5 години) се очаква да бъде повече от 1 500 души.

II ЧАСТ: ПРЕДСТАВЯНЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПРОЕКТ

II.1. Местоположение

„Бляк Сий Гардънс Еко Ризорт” е проект за изграждане на екоселище за постоянно и временно обитаване, състоящо се от обекти с хотелско-ваканционно, обществено-обслужващо и жилищно предназначение. Разположен е в зона за вилен и курортен отдих „Бяла-Север” (ЗВКО

„Бяла-Север“), съгласно действащите устройствени планове, намираща се в община Бяла, област Варна. Зоната за отдих заема части от землищата на гр. Бяла и с. Самотино. Проектът „Бляк Сий Гардънс Еко Ризорт“ ще бъде развит в южната част на землището на с. Самотино.

II.2. Площ и устройствени ограничители

В обхвата на проекта са включени само урегулирани поземлени имоти, разположени в кв. 16 и кв. 116 по действащия подробен устройствен план на ЗВКО „Бяла-Север“, одобрен с Решение № 26 – 311/10.02.2005 г. на Общинския съвет на община Бяла. В обхвата на сертифицирания инвестиционен проект са включени 21 урегулирани поземлени имота с обща **площ от 247 353 м² (247,4 дка)**, а в обхвата на ПУП-ПРЗ - 273`353 м² (273,3 дка), в т.ч. поземлени имоти с площ от 26,0 дка - публична общинска собственост и частна собственост на трети лица.

Територията в обхвата на проекта изцяло попада в охранителни зони „А“ (с режим на особена териториално-устройствена защита) и „Б“ (със специфични характеристики на територията и специален режим за опазване на териториалните и акваториалните ресурси) по смисъла на чл. 9 – чл. 12а на Закона за устройството на Черноморското крайбрежие (ЗУЧК).

В зона „А“ попадат урегулирани поземлени имоти и части от тях с обща площ от 82`518 м², от които в обхвата на сертифицирания Инвестиционен проект 61`665 м² (**61,67дка**), а в зона „Б“ – УПИ и части от тях с обща площ 190`835 м², от които 185`688 м² (**185,69дка**) в обхвата на сертифицирания Инвестиционен проект.

Всички поземлени имоти в обхвата на проекта са с трайно предназначение – урбанизирана територия, и с начин на трайно ползване – ниско застрояване, видно от официалните документи, издадени от администрацията на община Бяла.

За осъществяването на целта на проекта се предвижда обединяване на всички урегулирани поземлени имоти в неговия обхват. Характерът и начинът на застрояване се определят при стриктно спазване на изискванията на Закона за устройство на територията, Закона за устройството на Черноморското крайбрежие и действащите териториално-устройствен план на община Бяла и подробен устройствен план на ЗВКО „Бяла-Север“. Изработено е мотивирано предложение за изменение на действащия подробен устройствен план за урегулираните поземлени имоти в обхвата на сертифицирания проект.

С проекта не се предвижда разширяване на урбанизираната територия и промяна на предназначението на други земеделски земи и горски територии.

"Мадара Юръп" АД е в процес на преговори за придобиването на имотите, върху които ще се изгражда комплексът.

II.3. Градоустройствени предвиждания

Градоустройственото решение развива в обхвата на инвестиционния проект **две структурни групи „селища“**, местоположението на които е определено съобразно резултатите от подробния анализ на ослънчаването, силата и посоката на вятъра и гледката към морето от всяка една точка, извършен в хода на проучванията на **„Фостър енд Партнърс“**.

С оглед осигуряването на автомобилен достъп за обитателите и за обслужването на комплекса разположението на „селищата“ е съобразено в максимална степен с действащия подробен устройствен план за територията и предвидената с него улична мрежа.

Достъпът до отделните обекти, разположени в комплекса, ще се осъществява пешеходно, чрез велосипеди/велорикши или с електромобили с цел намаляване на замърсяването с изгорели газове и на генерираните въглеродни емисии.

В така структурираните ”селища“ се обособяват локални обществени центрове и зони за комплексно обслужване.

II.4. Показатели на застрояването

Съгласно общите разпоредби на ЗУТ и ЗУЧК върху урегулираните поземлени имоти в обхвата на сертифицирания инвестиционен проект е допустимо да бъде изпълнено строителство със застроена площ от 68`037 м² и разгъната застроена площ от 309`344 м².

В проектното предложение е **приета максимална референтна стойност на цялостното застрояване в границите на терена 208 000m² разгъната застроена площ, което представлява 67% от допустимото по закон, като в хода на подробното проектиране се залага максималната стойност на разгънатата застроена площ да не надвишава 180 000 м². За процедурата по сертифициране като референтна стойност е приета разгъната застроена площ в размер 67`500 м².**

Екоселището ще съдържа **три хотелски структури** (2 хотела с условни наименования „*Вилно селище*“ – с категория 5 звезди де лукс, „*Морски хотел*“ с категория 4 звезди – семеен, и едно ваканционно семейно селище – „*Вилен комплекс*“ – с категория 5 звезди) **и обекти за обществено обслужване: ресторанти, магазини и увеселителни заведения.** Освен тях в хода на проекта ще бъдат изградени още необходими обекти на допълващото застрояване, както и други сгради за целогодишен отдих и обитаване. Застрояването в комплекса ще се състои от **терасовидни и килимообразни структури**, съчетани със свободно стоящи сгради.

Архитектурният образ на комплекса се гради върху мотиви от **традиционната българска, балканска и средиземноморска архитектура**, съчетани със съвременните изисквания за оборудване и функциониране на обектите, както и с интерпретации на модерната „кубус архитектура”.

Основна характеристика на екоселището е хармоничното съчетаване между застроените зони и естествените залесени и водни площи. Отличителна черта на бъдещия комплекс са и заложените в неговата концепция **здравни и СПА съоръжения, предлагащи медицинска и рехабилитационна терапия**. Удобствата, предлагани от селището, се допълват от **планираните концертна зала, амфитеатър**, обекти за търговия и хранене и спортни съоръжения.

„Бляк Сий Гардънс Еко Ризорт” е проект, който ще бъде изграден въз основа на цялостна философия за неговото развитие, която определя всички аспекти от дейността на обекта - от технологиите и материалите използвани в строителството, до обзавеждането на жилищните сгради и организацията на предлаганите услуги.

Цялостната концепция и философия на екологичния курортен комплекс се основава на следните тенденции:

- Устойчивото развитие е въпрос с нарастващо значение и актуалност в световен план.
- Поведението на потребителите и увеличеното търсене на такива продукти и услуги създава икономическа основа за развитие на пазарни концепции в хармония с околната среда.
- Чрез предлагането на продукт, хармонизиран с околната среда, е възможно да се постигне силна и ясно изразена диференциация на пазара и отлична разпознаваемост от потенциалните клиенти.
- В дългосрочен план устойчивото развитие води след себе си по-висок финансов резултат в сравнение с традиционните концепции.

II.5. Основни етапи в графика за изпълнение на проекта по години:

2014 г.

- Предпроектни проучвания, ОВОС.
- Сключване на договори за проектиране.
- Закупуване на земя и промяна на устройствения статут.
- Изработване и одобряване на инвестиционни проекти.

2015 г.

- Изработване и одобряване на инвестиционни проекти.
- Сключване на договори за строителство.
- Начало на строителство.

- Инженерингова дейност.
- Строителство.
- Развитие на проекта.
- Доставка на оборудване.
- Маркетингови дейности.

2016 г.

- Развитие на проекта.
- Строителство.
- Доставка на оборудване.
- Поетапно приключване на строителство и въвеждане в експлоатация.
- Назначаване на постоянен персонал за отделните обекти.
- Обучение на персонала.
- Маркетингови дейности.

2017 г.

- Маркетингови дейности.
- Въвеждане на обекта в търговска експлоатация.
- Крайна дата на инвестицията: септември 2017 г.

II.6. Насърчителни мерки от страна на институциите

"МАДАРА ЮРЪП" АД кандидатства за сертификат за **приоритетен инвестиционен проект** съгласно изискванията на Закона за насърчаване на инвестициите и Правилника за прилагане на Закона за насърчаване на инвестициите (ППЗНИ), като желае да се възползва от следните насърчителни мерки, предвидени в ЗНИ:

- Съкратени срокове за административно обслужване в случаите по чл. 21 от ЗНИ.
 - Индивидуално административно обслужване, необходимо за осъществяване на инвестиционния проект при условията и по реда на чл. 22 от ЗНИ и глава трета от Правилника.
 - Институционална подкрепа по чл. 22ж, ал. 1 ЗНИ, като се създаде междуведомствена работна група за административно подпомагане на проекта за срока на действие на сертификата.
- „МАДАРА ЮРЪП“ АД предявява молба в работната група да участват професионалисти от следните министерства:
- Министерството на околната среда и водите;
 - Министерството на регионалното развитие;
 - Министерството на икономиката.

Основните въпроси, по които ще е необходима институционална подкрепа във връзка с проекта, са:

- съдействие за спазване на необходимите административни изисквания по Закона за устройство на територията, Закона за устройството на Черноморското крайбрежие, Закона за опазване на околната среда, Закона за биологичното разнообразие и свързаните с тях актове при реализирането на проекта, включително в процедурата по изготвяне на Оценка на въздействието върху околната среда (ОВОС) на проекта;
- съдействие при съгласуване на проектите за изпълнение на строителството на територията на комплекса;
- съдействие при съгласуване на проектите за изграждането на уличната инфраструктура, както и изграждането на 5 км от съществуващият по план стар междуградски път Варна - Бургас, **които ще бъдат финансирани изцяло от инвеститора;**
- съдействие при съгласуване на проектите (включително издаване на разрешения за строеж) и изграждане на водопроводната и канализационна мрежа, включена в проекта, в това число новопредвидена пречиствателна станция за питейни и отпадни води, **изграждането ще бъде финансирани изцяло от инвеститора;**
- съдействие и съгласуване на проектите и изграждане на електронните съобщителни мрежи и съоръжения, **изграждането ще бъде финансирани изцяло от инвеститора;**
- съдействие при съгласуване на проекти за строежи за предпазване от вредното въздействие на водите, брегоукрепителни, брегозащитни и геозащитни строежи, в случай че възникне необходимост от такива, **изграждането им ще бъде финансирани изцяло от инвеститора;**
- съдействие по съществени въпроси, които могат да възникнат при реализацията на инвестиционния проект и не могат да бъдат предвидени предварително.

Чрез прилагане на описаните по-горе мерки се цели създаване на възможност за интензивна работа по проекта и за приключването му в заложените срокове.

III ЧАСТ: ВЪЗДЕЙСТВИЕ ВЪРХУ ОКОЛНАТА СРЕДА

Най-съществената и обществено-значима специфична характеристика на проекта е неговата екологична насоченост. Изграждането и функционирането на комплекса е заложено да се извършва по начин, който осигурява минимално въздействие върху естествената околна среда и опазване на съществуващата флора и фауна.

III.1. Местоположение

Местоположението на застроявянето в комплекса е определено след извършен подробен анализ на слънчевото греене, силата и посоката на вятъра от всяка точка от терена. Въз основа на направените проучвания и наблюдения е установено, че уникалният климат на територията, на която ще бъде изграден комплексът, ще налага **използване на охладителна техника през**

много ограничен период през лятото (само в изключителни случаи температурата на въздуха надхвърля 30°C, а едва през десетина дни от годината надхвърля 26°C).

III.2. Транспорт

В целия комплекс транспортът ще бъде извършван чрез **електромобили, велосипеди или пешеходно**. Това ще доведе до запазване на качеството на въздуха и намаляване нивата на шум в комплекса.

III.3. Компактност на строителството

Една от целите, заложи при проектирането на комплекса, е и постигане на компактност – „струпване“ на жилищната и обществена функция интензивно на определени места с цел минимално диспергиране на територията и постигане на **максимални по размер свободни пространства**. Това осигурява и намалена необходимост от енергия за отопление през зимата и от охлаждане през лятото.

III.4. Строителни материали

Строителните конструкции и материалите, които ще бъдат използвани за построяването на комплекса (вкл. за изграждането на подовите и таваните на помещенията), ще бъдат подбрани така, че също да осигуряват в максимална степен задържане на топлината в помещенията през зимата и през нощта и непропускане в помещенията на топлина през лятото и през деня. В допълнение при изграждането на отделните елементи в комплекса ще бъде оптимално използвано осигуряването на естествена (корони на дървета) или изкуствена преграда пред слънчевите лъчи през лятото, което допълнително ще намали необходимостта от охлаждане през този сезон.

При строителството на комплекса се предвижда използването на **материали максимално пригодни за рециклиране**. Предвидено е, също така, използването на предимно местни материали (доколкото това е възможно) с цел намаляване на транспорта и изхвърляне на изгорели газове и същевременно стимулиране на заетостта и осигуряване пласмент на местните продукти.

III.5. Водни ресурси

При функционирането на комплекса е заложено осигуряването на устойчиво използване на водните ресурси и недопускане на замърсяване на прилежащите водни обекти – река Карадере и Черно море. Комплексът ще бъде **централно водоснабден** с питейна вода за битови нужди. Предвижда се изпълнението на **дъждовна канализация** в застроените части на терена, като

събраната дъждовна вода ще се използва за напояване на зелените площи. Битовите отпадни води ще се отвеждат в централна канализация. Предвижда се гравитачно събиране на отпадните води до уличните колектори и тяхното **отвеждане в четиристъпалната пречиствателна станция**, град Обзор - град Бяла, чрез система от канални помпени станции, тласкатели и напорни участъци. Така ще бъде **изключена всякаква възможност непречистени води да попаднат в повърхностните водни обекти.**

III.6. Сметосъбиране и управление на отпадъците

При планирането на комплекса е предвидено разделно събиране на битовите отпадъци, генерирани при експлоатацията на комплекса. Предвижда се компостиране на отпадъците с органичен характер, в т.ч. градинските, и последващото им използване за подобряване на състоянието на почвата. Процесите по общо почистване на територията и сметосъбирането от отделните обекти в комплекса ще бъде извършвано от малки електрически превозни средства. Събраните отпадъци, подлежащи на депониране, ще бъдат извозвани до регионалното депо чрез системата за сметосъбиране и сметоизвозване на община Бяла.

В процеса на изграждане и в процеса на експлоатация на комплекса не се очаква да бъдат генерирани опасни отпадъци по смисъла на Закона за управление на отпадъците.

Защитени територии и защитени зони

Урегулираните поземлени имоти, върху които е планирано изграждането на „Бляк Сий Гардънс Еко Ризорт“, **не се намират в защитена територия** по смисъла на Закона за защитените територии. Едновременно с това цялата територия в обхвата на проекта е в границите на защитени зони от европейската екологична мрежа **Натура 2000** съгласно Закона за биологичното разнообразие (ЗБР) - „Плаж Шкорпиловци“ (защитена зона за опазване на природните местообитания на дивата флора и фауна) и „Камчийска планина“ (защитена зона за опазване на дивите птици).

В границите на защитена зона „Камчийска планина“ се забранява:

- залесяването на ливади, пасища и мери, както и превръщането им в обработваеми земи и трайни насаждения;
- използването на неселективни средства за борба с вредителите в селското стопанство;
- косенето на ливадите от периферията към центъра с бързодвижеща се техника и преди 15 юли;
- използването на пестициди и минерални торове в пасища и ливади;
- косенето на тръстика в периода от 1 март до 15 август;
- паленето на тръстикови масиви и крайбрежна растителност;
- изграждането на вятърни генератори за производство на електроенергия, с изключение на тези за самостоятелно захранване на обекти.

Общата площ на зона „Камчийска планина" е 88`883,76 ха, в т.ч. територия с площ 86 145,66 ха. Инвестиционният проект предвижда усвояването на 27,3 ха или **0,031%** от общата територия на зоната, като застрояване се предвижда върху 6,6 ха или **0,0066%** от нея. При реализацията на обектите, включени в проекта, не се предвиждат дейности, засягащи акваторията. **С проекта не се предвижда осъществяването на нито едно от мероприятията, забранени с Решение № 802 / 4.12.2007г на МС.**

Основната цел на защитена зона „Плаж Шкорпиловци" е запазване на площта на природните местообитания и местообитанията на видове и техните популации, предмет на опазване в рамките на защитената зона; запазване на естественото състояние на природните местообитания и местообитанията на видове, предмет на опазване в рамките на защитената зона.

Общата площ на защитената зона е 5`125,65 ха, в това число 4 006,34 ха територия. Инвестиционният проект предвижда усвояването на 27,3 ха или или **0,68%** от територията на зоната, като застрояване се предвижда върху 6,6 ха или **0,14%** от нея.

От анализа на официално публикуваните данни може да се направи извод, че **осъществяването на проекта няма да окаже съществено отрицателно въздействие върху природните местообитания и местообитанията на видове и техните популации.**

Доколкото поземлените имоти в обхвата на проекта се отнасят към урбанизираните територии, при реализацията му не се очаква значително отрицателно въздействие върху околната среда.