

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **1. Denumirea proiectului:**

**“Creare spatiu de agrement si de relaxare, parcare aferente unitatii de cazare SC Tuani SRL”,** amplasat in oras Eforie, loc. Eforie Nord, str.Traian nr. 64, jud. Constanta.

### **2. Titular:**

S.C. TUANI S.R.L.

Sediul: str. Traian nr. 64, loc. Eforie Nord, jud. Constanta

CUI: 5375346

J13/1212/1994

### **3. Descrierea proiectului**

Terenul este situat in intravilanul loc. Eforie Nord, are o suprafata totala de 3600 mp (din acte si masuratori), cu o deschidere de 55.59 m la Strada Traian si o adancime de 70.84 m. Amplasamentul se invecineaza la vest cu Strada Traian, iar pe celelalte trei laturi cu terenuri proprietate privata persoane fizice si/ sau juridice (la nord – proprietate privata, la sud – IE104544 si proprietate privata, la est – IE 100038, IE 105743 si Strada Iancu de Hunedoara).

Accesul carosabil in incinta se realizeaza prin str. Traian.

Beneficiarul are drept de utilizare asupra terenului, conform Contract de superficie cu Incheiere de autentificare nr. 864/22.03.2017, incheiat la B.I.N. George Tragone.

Categoria de folosinta a terenului ( conform Certificat de urbanism nr. 112/27.03.2017) este de “curti constructii”, iar destinatia conform documentatiilor de urbanism aprobate este de “locuinte si dotari aferente” si complementare “ dotari turistice cu capacitate mica, dotari agrement, prestari servicii, comerciale”.

Pe teren este edificata si este functionala o cladire cu destinatia de pensiune turistica. Proiectul vine in completarea ofertei turistice, respectiv a

serviciilor oferite de pensiunea turistica ce se afla pe amplasament (obiectiv functional).

Pe amplasament se propune crearea unui spatiu de agrement si de relaxare aferente unitatii de cazare la SC TUANI SRL, prin realizarea unei piscine si a unui iaz de pesti, realizarea unui foisor cu grupuri sanitare/ dusuri aferente piscinei si, de asemenea, amenajarea unei parcari.

Foisorul se va realiza pe structura din lemn (stalpi si grinzi din lemn). Acoperisul va fi de tip sarpanata de lemn, iar invelitoarea va fi executata din tigla metalica.

De asemenea, pe amplasamentul descris se propune amenajarea unei parcari. Aceasta va avea acces din Strada Traian si va asigura un numar de 33 de locuri de parcare.

Accesul principal auto se realizeaza dintr-o circulatie publica in mod direct pe latura de vest a proprietatii din Strada Traian. Iar accesul principal pietonal se va realiza atat pe latura de vest a proprietatii din Strada Traian, cat si pe latura de est a proprietatii din Strada Iancu de Hunedoara.

Organizarea de santier se va amenaja in incinta terenului proprietate.

Bilant teritorial:

Terenul are suprafata 3600 mp.

Suprafata construita unitate de cazare existenta = 548 mp

Suprafata desfasurata unitate de cazare existenta= 1565 mp

Suprafata construita propusa Foisor = 250 mp

Suprafata desfasurata propusa Foisor = 250 mp

S totala ocupata la sol propusa = SC existenta C1/ UNITATE DE CAZARE  
+ SC propusa Foisor = 548.00 mp + 250.00 mp = 798.00 mp

Suprafata propusa piscina = 250 mp

Suprafata propusa laz cu pesti = 85,55 mp

POTexistent = 15,22% POTpropus= 22,16%

CUTexistent= 0,50. CUTpropus= 0,50

*\* Nota: la calculul POT intra doar suprafata foisorului.*

Suprafata parcarii – 800 mp.

Suprafete ocupate de cladirea cu destinatie turistica si de parcare:

- pensiune- 548 mp;

- parcare- 800 mp;
- cai de acces- 300 mp.

Total: 1648 mp.

Restul terenului (1952 mp) este ocupat de amenajarile propuse, care se incadreaza in cerintele HCJ 152/2013 pentru spatiile cu destinatie turistica, respectiv: *“spatii verzi si plantate, spatii de joc si odihna- in suprafata de 50%”*. Prezentul proiect, prin elementele propuse (cu exceptia parcarii) implementeaza cerinta mentionata, respectiv:

- spatii de joaca si odihna: foisor, iaz cu pesti, piscina, zona de sezlonguri si umbrele;
- spatii verzi amenajate la nivel orizontal.

La aceste suprafete se adauga amenajarile verticale de zona verde (pe laturile prevazute cu imprejmuire -cca. 230 ml, pe o inaltime de cca. 2m= 460 mp), precum si jardinierele de pe fatada pensiunii.

Spatiile verzi vor fi plantate cu gazon si izolat se vor planta arbusti de talie mica, sunt prevazute si zone pentru plantat flori decorative in functie de fiecare sezon.. Pe laturile imprejmuite se vor planta specii cataratoare (iedera, trandafiri, etc.). Amenajarile verzi vor fi irigate manual.

#### *Alimentare cu apa, asigurarea apei tehnologice*

Amplasamentul este racordat la reseaua de apa a localitatii.

Apa va fi utilizata si pentru piscina, iaz cu pesti, grupuri sanitare.

#### *Evacuare ape uzate*

Evacuarea apelor uzate menajere se va face in reseaua de canalizare publica.

#### *Asigurare agent termic*

Nu este cazul, nu sunt necesare lucrari suplimentare.

#### *Asigurare energie electrica*

Nu sunt necesare lucrari suplimentare.

#### *Gestionarea deseurilor*

Cantitatile de deseuri generate in perioada de constructie sunt dependente de sistemele constructive utilizate si de modul de gestionare a lucrarilor. Pentru toate deseurile generate se va realiza sortarea la locul de productie si depozitarea temporara in incinta.

Deseurile rezultate in urma desfasurarii activitatilor de constructie-montaj, (codificate conform HG nr.856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase, Anexa 2) sunt urmatoarele:

- *deseuri menajere* (20 03 01), generate din activitatea angajatilor; se vor depozita in container si si vor fi predate pe baza de contract catre serviciul de salubritate al localitatii; volumul va varia zilnic, functie de numarul echipelor implicate in lucrari;
- *deseuri reciclabile*: deseuri de hartie si carton (20 01 01), deseuri de ambalaje de plastic (15 01 02), pentru care se recomandă colectarea și depozitarea separată, în recipiente adecvate, special destinate, urmand a fi predate catre societati autorizate, in vederea valorificarii;
- *deseuri de constructii*: deseuri metalice (17 04 05), resturi de beton (17 01 01), lemn (17 02 01); fractiunile reciclabile se vor valorifica prin unitatie autorizate; deseurile inerte pot fi depozitate intr-un depozit de deseuri inerte.

Pentru deseurile reciclabile se vor asigura facilitati de depozitare sub forma de containere, pentru colectarea selectiva si valorificarea ulterioara prin unitati autorizate.

Functionarea obiectivului va genera in principal deseuri de tip menajer si deseuri de ambalaje. Dat fiind ca este un obiectiv functional, sunt asigurate facilitatile necesare pentru colectarea selectiva.

Evacuarea deseurilor menajere se realizeaza in baza contractului incheiat cu operatorul de salubritate autorizat din orasul Eforie.

#### *Descrierea impactului potential*

Tinand cont de tipul de activitate propusa prin proiect, se preconizeaza ca acest tip de obiectiv nu va avea impact semnificativ asupra calitatii factorilor de mediu din zona influenta, urmand sa se inregistreze o usoara presiune doar in timpul lucrarilor de constructie.

#### Factor de mediu apa

Prin proiect nu se prevede prelevarea de apa din sursa subterana sau de suprafata din zona amplasamentului;

nu se vor inregistra efecte asupra hidrologiei zonei si nici nu vor fi afectate in secundar alte activitati dependente de aceasta resursa.

Pe amplasament nu vor exista rezervoare de uleiuri sau alte substante cu potential poluator ridicat pentru apele de suprafata sau subterane, in caz de deversare .

Tinand cont de caracteristicile apelor uzate generate (menajere), exista premisele necesare ca aceste ape sa respecte la evacuarea in reseaua de canalizare indicatorii de calitate impusi de NTPA 002/2005.

#### Factor de mediu aer

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, se va inregistra influenta asupra calitatii aerului pe perioada de constructie, ca urmare traficului generat de utilajele si autovehiculele implicate in lucrari. Acestia vor genera poluanti caracteristici arderii combustibililor in motoare (NOx, SOx, CO, pulberi, metale grele,etc.). Regimul emisiilor acestor poluanti este dependent de nivelul activitatii zilnice, prezentand o variabila substantiala de la o zi la alta, de la o faza la alta a procesului de constructie.

Tinand cont de anvergura investitiei si conditiile de dispersie din zona (caracteristice Dobrogei si in special zonei litorale) se apreciaza ca nu vor exista influente majore in ceea ce priveste calitatea aerului in zona.

Dupa finalizarea obiectivului nu se vor inregistra presiuni suplimentare generate de prezentul proiect.

#### Factor de mediu sol/subsol

In prezent, impactul in zona construita se inregistreaza pe termen lung, pe perioada de viata a constructiilor.

#### Factor de mediu biodiversitate

Diversitatea elementelor faunistice este corelata cu particularitatile floristice și asociațiile fitocenologice, elementele de relief și caracteristicile geologice precum și microclimatul arealului. Combinația acestor factori stabilește distribuția elementelor faunistice, contribuind astfel la modul de raspandire al speciilor, in functie si de adaptabilitatea fiecărei specii. De asemenea, disponibilitatea locurilor de cuibarit si de hranire este legata de combinatia acestor factori.

Din punct de vedere al amplasarii proiectului fata de ariile naturale cu statut special de conservare, acesta se situeaza in afara zonelor de interes conservativ, fiind amplasat la minim 800 m fata ROSPA0076 Marea Neagra.

Zona este antropizata, cu functiune turistica.

Amplasamentul, pe suprafata neamenajata, se prezinta ca un teren viran, cu vegetatie ierboasa (in special plante ruderales).

Pe perioada de implementare a proiectului, fiind lucrari limitate in timp si intr-o zona antropizata, turistica, nu se prognozeaza un impact negativ cuantificabil asupra calitatii biodiversitatii din zona invecinata.

#### Peisajul

In timpul realizarii lucrarilor peisajul va fi afectat de prezenta utilajelor si a echipelor de muncitori, de organizarea de santier.

Efect de modificare a peisajului actual il va avea realizarea amenajarii terenului.

Nu se va inregistra impact negativ vizual final al obiectivului, dat fiind ca pe amplasament exista deja o constructie si nu se modifica tipul de folosinta raportat la caracteristicile zonei.

#### Mediul social si economic

Activitatea propusa nu va avea impact asupra caracteristicilor demografice ale populatiei locale, nu va determina schimbari de populatie in zona.

### **4. Surse de poluanti si instalatii pentru retinerea, evacuarea si dispersia poluantilor in mediu**

#### **Protectia calitatii apelor**

Asa cum s-a mentionat si anterior, proiectul nu implica evacuarea de ape uzate in emisar natural. Evacuarea apelor uzate se va realiza in reseaua de canalizare centralizata.

Se vor adopta masuri pentru evitarea eroziunii hidraulice a depozitelor temporare de materiale de constructii, precum si a materialelor solubile sau antrenabile cu apa.

Personalul va fi instruit corespunzator. Utilajele ce vor deservi activitatile desfasurate vor trebui sa detina toate inspectiile tehnice necesare care sa ateste functionarea corespunzatoare a tuturor echipamentelor ce pot genera scurgeri de

lubrifianti sau produse petroliere. In aceste conditii riscul producerii unui accident poate fi considerat minim, iar probabilitatea producerii unei poluari cu hidrocarburi va fi redusa.

#### **Protectia aerului**

Pe perioada de implementare a proiectului se vor utiliza echipamente si utilaje de generatie recenta, prevazute cu sisteme performante de minimizare si retinere a poluantilor in atmosfera. Se impune adaptarea vitezei de rulare a mijloacelor de transport la calitatea suprafetei de rulare.

#### **Protectia impotriva zgomotelor si vibratiilor**

Se impune utilizarea de echipamente si utilaje performante, care sa genereze nivele minime de zgomot.

#### **Protectia solului si subsolului**

Activitatea se va desfasura strict in zona avizata prin actele de reglementare obtinute pentru investitie.

Se va interzice efectuarea de interventii la mijloacele de transport si echipamente la locul lucrarii pentru a evita scapari accidentale de produs petrolier si se va achizitiona material absorbant. Se va interveni prompt in cazul scurgerilor de produse petroliere, pentru a evita migrarea lor spre alte zone.

#### **Protectia ecosistemelor terestre si acvatice**

Toata zona invecinata acestui amplasament este antropizata, fiind preponderente dotarile turistice si de vacanta, precum si caile rutiere.

Masurile propuse pentru minimizarea zgomotului si protectia aerului si apei au efecte pozitive si in cazul protectiei ecosistemelor terestre pe perioada de amenajare a obiectivului si functionare a organizarii de santier.

Respectarea stricta a suprafetelor propuse prin proiect, a normelor si STAS-urilor prevazute prin legislatia in vigoare si metodologia de profil, precum si monitorizarea factorilor de mediu in timpul etapelor de amenajare a obiectivului pot asigura echilibrul necesar.

#### **Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public**

Toate masurile definite pentru protectia aerului, protectia impotriva zgomotului sunt masuri cu efecte si in cazul protectiei asezarilor umane.

In perioada executarii lucrarii de constructie a obiectivului se va avea in vedere aspectul salubru al utilajelor folosite, semnalizarea lucrarilor si asigurarea

unui ritm corespunzator de lucru cu efecte asupra minimizarii timpului necesar pentru implementare.

Lucrarile de amenajare ale obiectivului se vor desfasura cu respectarea legislatiei privind desfasurarea lucrarilor de construire in sezonul estival in statiunile turistice, dupa caz.

#### **Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament**

Se vor asigura dotarile necesare pentru colectarea deseurilor generate, atat pe perioada de implementare a proiectului, cat si in perioada de functionare, precum si contracte cu societati autorizate sa preia deseurile generate in vederea valorificarii/eliminarii, dupa caz.

Printre masurile cu caracter general ce trebuie adoptate in vederea asigurarii unui management corect al deseurilor produse in perioada executarii lucrarilor de amenajare, se numara urmatoarele:

- ◆ evacuarea ritmica a deseurilor din zona de generare in vederea evitarii formarii de stocuri si cresterii riscului amestecarii diferitelor tipuri de deseuri;
- ◆ alegerea variantelor de reutilizare si reciclare a deseurilor rezultate, ca prima optiune de gestionare si nu eliminarea acestora la un depozit de deseuri;
- ◆ se vor respecta prevederile si procedurile H.G. 1061/2008 privind transportul deseurilor periculoase si nepericuloase pe teritoriul Romaniei;
- ◆ se interzice abandonarea deseurilor si/sau depozitarea in locuri neautorizate;
- ◆ se va institui evidenta gestiunii deseurilor in conformitate cu H.G. 856/2002, evidentiindu-se atat cantitatile de deseuri rezultate, cat si modul de gestionare a acestora.

Pentru fiecare tip de deșeu generat se vor amenaja sisteme temporare de stocare corespunzatoare, astfel incat sa nu existe riscul poluarii factorilor de mediu.

#### **Gospodarirea substantelor si preparatelor chimice periculoase**

Nu este cazul.



#### **5. Prevederi pentru monitorizarea mediului**

Pe timpul functionarii obiectivului programul de monitorizare se va impune prin autorizatia de mediu, dupa caz, si va viza calitatea apelor uzate evacuate, precum si gestionarea deseurilor generate din activitate.

Pe perioada de implementare a proiectului se va avea in vedere raportarea modului de gestionare a deseurilor, precum si a apelor uzate evacuate de pe santier.

#### **6. Justificarea incadrarii proiectului, dupa caz, in prevederile altor acte normative nationale care transpun legislatia comunitara (IPPC, SEVESO, COV, LCP, etc.)**

Nu este cazul.

#### **7. Lucrari necesare organizarii de santier**

In scopul realizarii obiectivului proiectat se va amenaja organizarea de santier in cadrul terenului detinut de beneficiar. Semnalizarea punctelor de lucru se va executa conform normelor în vigoare. Tronsoanele deschise spre executare vor fi iluminate și semnalizate corespunzator indiferent că lucrul se desfășoara pe timp de noapte sau zi.

Funcțiunile unei organizari de santier sunt:

- ◆ parcare pentru autovehiculele si depozitare temporara pentru echipamentele si utilajele utilizate in timpul implementarii planului;
- ◆ depozitare temporara pentru materiale de constructii (piatra sparta, nisip, etc);
- ◆ zona administrativa pentru personalul implicat in realizarea investitiei.

Dupa finalizarea lucrarilor, amplasamentul OS va fi adus la starea initiala.

#### **8. Lucrari refacere amplasament la finalizarea investitiei, in caz de accidente si/sau la incetarea activitatii, in masura in care aceste informatii sunt disponibile.**

## Memoriu de prezentare

“Creare spatiu de agrement si de relaxare, parcare aferente unitatii de cazare SC Tuani SRL”,  
Eforie Nord, str. Traian nr. 64, jud. Constanta

Dupa finalizarea perioadei de exploatare a obiectivului urmeaza etapa de dezafectare, care va fi data de durata de functionare a imobilului . Aceasta etapa presupune dezafectarea constructiilor, golirea si curatarea structurilor subterane (conducte), curatarea terenului de posibile resturi de materiale de constructie, umplerea excavatiilor cu pamant de calitate similară cu cel din zona invecinata acestora.

Lucrarile de dezafectare se vor face in conditii de protectie pentru calitatea factorilor de mediu.

**Beneficiar,**

S.C. TUANI S.R.L.

**Data:** martie 2017