

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Denumirea proiectului:

Construire corp nou restaurant si sali de conferinta – subsol+parter+etaj 1, construire corp bar – Parter; lucrari de amenajare exterioara- lucrari de sistematizare verticala; amenajare teren de tip platforma, alei, trotuare, dalaje; constructii dotari de agrement; remodelare acces pietonal si auto; bransamente; realizare post trafo, generator; organizare de santier; imprejmuire teren, amplasat in mun. Mangalia, Statiunea Jupiter, str. Brindisi nr. 4-6, jud. Constanta.

2. Titular:

SC DELTA AURORA S.A.

Mun. Mangalia, Statiunea Jupiter, str. Gala Galaction nr. 11, jud. Constanta

CUI: RO7616238

J13/2200/1995

3. Descrierea proiectului

Zona studiata este amplasata in Statiunea Jupiter, in intravilanul mun. Mangalia. Imobilul este proprietatea SC Delta Aurora SA, conform Act de dezmembrare cu incheiere de autentificare nr. 4115/27.07.2017, SPN Charcovschi.

Suprafata terenului este de 6625mp. Pe teren se afla Hotelul Atlas cu Sc=804mp si regim de inaltime D+P+8E+etaj tehnic (partial) si un hol parter ce face legatura cu receptia comuna cu Hotel Olimpic. In prezent sunt aprobate lucrari de construire conform Autorizatie de construire nr. 306/10.10.2017, eliberata de catre Primaria Mun. Mangalia pentru modernizarea Hotelului Atlas existent pe amplasament. Pentru aceasta lucrare APM Constanta a emis Decizia etapei de incadrare in anul 2017.

Terenul are urmatoarele vecinatati:

-la Sud –proprietatea SC Olimpic SA;

-la Nord – alee acces plaja;

-la Est – plaja;

-La Vest – str. Brindisi .

Memoriu de prezentare

Construire corp nou restaurant si sali de conferinta – subsol+parter+etaj 1, construire corp bar – Parter
mun. Mangalia, Statiunea Jupiter, str. Brindisi nr. 4-6, lot 2, NC 110853, jud. Constanta



Figura: Zona vizata de proiect

Se propun urmatoorii indicatori urbanistici:

Terenul are suprafata 6625 mp .

Suprafata construita existenta Hotel Atlas= 804 mp

POT deja aprobat pentru modernizarea Hotelului Atlas= 23,45% si CUT
deja aprobat pentru modernizarea Hotelului Atlas=1,26 (pentru care s-a emis
deja Autorizatie de construire)

Suprafata construita propusa pentru corpul nou de restaurant= 2000 mp

Suprafata construita propusa pentru corpul nou – bar= 50 mp

Bilant teritorial pentru intreg proiect, pentru intreg terenul:

Suprafata construita totala= 3400 mp

Suprafata desfasurata totala= 13500 mp

POTpropus= 68,7%

CUTpropus= 2,00

Pentru aceasta lucrare s-a emis Certificatul de urbanism nr.
20/12.02.2018.

Situatia propusa:

Prin proiect se propune construire corp cu regim de inaltime S+P+1E pe latura de nord-vest a terenului, cu destinatia de restaurant si sali de conferinta, cu parcare subterana (Sc=2000 mp si Sd=3000 mp). La aceste suprafete se adauga terase acoperite in suprafata de 800 mp, curte de serviciu acoperita cu suprafata

de 200 mp. Suprafata construita a subsolului propus este de 2500 mp, cu functiunea de parcare si spatii tehnice/depozitare.

De asemenea, se propune construirea unui corp cu regim de inaltime parter, cu suprafata de 50 mp, cu destinatia de bar.

Amenajarile exterioare ce trebuie realizate includ sistematizari verticale si amenajari exterioare de tip platforme, terase, alei si trotuare, remodelare aces pietonal si carosabil. Se vor amenaja spatii verzi in suprafete corespunzatoare cerintelor HCJ Constanta nr. 152/2013. Se vor amenaja zone inierbate si plantate, ca parc de incinta si zona de protectie. Se va asigura amenajare peisagistica adecvata.

Se va imprejmui proprietatea.

Imobilul se va racorda la retelele de apa potabila, canalizare, energie electrica.

Organizarea de santier se va amenaja in incinta terenului proprietate.

Alimentare cu apa, asigurarea apei tehnologice

Incinta are racord atat la reseaua centralizata de apa, cat si la cea de canalizare.

Evacuare ape uzate

Evacuarea apelor uzate menajere se va face in reseaua de canalizare publica administrata de SC RAJA SA.

Pentru spatiul de alimentatie publica se prevede separator de grasimi pentru apele uzate evacuate.

Asigurare agent termic

Apa calda menajera va fi asigurata cu o centrala termica alimentata cu gaze.

Asigurare energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din reseaua de medie tensiune a statiunii.

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*: pamant si piatra rezultata din excavatii (17 05 04), deseuri metalice (17 04 05), resturi de beton (17 01 01), lemn (17 02 01), plastic (17 02 03), cabluri (17 04 11); fractiunile reciclabile se vor valorifica prin unitatie autorizate; deseurile inerte pot fi depozitate intr-un depozit de deseuri inerte.

Deseurile de constructie rezultate in general din activitatea de edificare a cladirilor pe amplasament sunt reprezentate in proportie de 78-80% de deseuri inerte (betoane, elemente de zidarie).

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 principala deseuri de tip menajer, deseuri de ambalaje, ulei uzat alimentar. Se vor asigura facilitatile necesare pentru colectarea selectiva.

Evacuarea deseurilor menajere se va realiza in baza unui contract incheiat cu operatorul de salubritate autorizat din mun. Mangalia. Pentru celelalte tipuri de deseuri se va incheia contract cu o companie autorizata pentru valorificarea /eliminarea acestora, dupa caz.

Descrierea impactului potential

Factor de mediu apa

Alimentarea cu apa potabila se va realiza din reseaua publica. Nu sunt necesare foraje. 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 combustibil, 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 a excavarii si manipularii pamantului. De asemenea, mijloacele de transport si utilajele folosite pentru realizarea lucrarilor vor genera poluanti caracteristici arderii combustibililor in motoare. Regimul emisiilor acestor poluanti este, ca si in cazul emisiilor de pulberi generate de excavari, dependent de nivelul activitatii zilnice, prezentand o variabila substantiala de la o zi la alta, precum si de la o faza la alta a procesului de constructie.

O sursa de praf suplimentara este reprezentata de eroziunea vantului, fenomen care insoteste lucrarile de constructie. Fenomenul apare datorita existentei suprafetelor de teren expuse actiunii vantului, urmare a decopertarii solului sau prezentei depozitelor de materiale de constructie pulverulente.

Dupa finalizarea obiectivului se va inregistra presiune suplimentara asupra acestui factor de mediu in cazul arderii combustibilului in centrala termica. Dat fiind ca se va folosi gazul natural, impactul generat asupra calitatii aerului va fi minimizat.

Factor de mediu sol/subsol

Se va inregistra impact negativ redus, pe termen scurt, urmare a fenomenelor de tasare in zonele ocupate temporar pentru implementarea proiectului.

In ceea ce priveste impactul inregistrat in urma indepartarii stratului de sol fertil, in cazul de fata acesta va fi minim dat fiind ca este o incinta deja construita/urbanizata.

Impactul in zona construita se va inregistra pe termen lung, perioada de viata a constructiilor.

Se vor amenaja spatii verzi (inierbari si plantari) ca parc de incinta si zona de protectie, amenajare peisagistica adecvata.

Factor de mediu biodiversitate

Terenul studiat are folosinta de curti-constructii si destinatia in planurile urbanistice aprobate, conform mentiunilor din certificatul de urbanism, de „turism cu cazare in hoteluri, vile si camping, agrement”. Speciile de importanta conservativa și asociatiile vegetale valoroase lipsesc de pe amplasament, fiind o incinta antropizata, cu spatiu verde plantat, de tip urban.

In general, vegetatia din spatii verzi se caracterizeaza prin uniformitate, speciile fiind cultivate, in marea lor majoritate fiind specii ornamentale.



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 in vecinatatea ROSPA0076 Marea Neagra, asa cum se observa in figura de mai sus.

Distanta de la cel mai apropiat punct de pe latura de est a terenului pana la limita sitului comunitar este de cca. 50m.

Pe perioada de implementare a proiectului, fiind lucrari limitate in timp si intr-o zona antropizata, nu se prognozeaza un impact negativ cuantificabil asupra calitatii biodiversitatii din zona. Amplasamentul nu este de interes ca zona de odihna sau hrana pentru speciile de avifauna pentru care a fost declarata sit protejat Marea Neagra.

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 edificarea constructiei, dar pe termen lung, pe toata perioada de viata a obiectivului. Nu se va inregistra impact negativ vizual final al obiectivului, dat fiind incadrarea in specificul zonei si completarea ofertei turistice disponibila in zona.

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 interioara si apoi in reseaua centralizata.

Pe perioada de implementare a proiectului, se vor adopta masuri pentru evitarea eroziunii hidraulice a suprafetelor excavate sau a depozitelor temporare de pamant, precum si a materialelor solubile sau antrenabile cu apa.

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.

Se va evita depozitarea de materiale de constructie pe latura de est a terenului.

Pentru unitatea de alimentatie publica se va prevedea separator de grasimi pe calea de evacuare a apelor uzate.

Protectia aerului

Se impune adaptarea vitezei de rulare a mijloacelor de transport la calitatea suprafetei de rulare. De asemenea, in sezonul cald, umectarea periodica a depozitelor de pamant excavat poate determina minimizarea cantitatilor de praf raspandite in atmosfera.

Se va asigura prin dimensionare corespunzatoare dispersia gazelor de ardere de la centrala termica pe gaz.

Protectia impotriva zgomotelor si vibratiilor

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

Protectia solului si subsolului

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 pe portiunile de sol.

Suprafetele prevazute in proiect a fi afectate temporar vor fi reabilite si redade circuitului initial. La finalul lucrarilor de constructie nu trebuie sa existe pe amplasament alte suprafete ocupate definitiv decat cele necesare functionarii obiectivului.

Conform HCJ Constanta nr. 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta, pentru cladiri cu destinatie turistica vor fi prevazute spatii verzi si plantate in suprafata de minim 50%.

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 organizarii de santier.

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 constructie in sezonul estival in statiunile turistice.

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 deșeurilor 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 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.

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 utiliza organizarea de santier amenajata pentru proiectul principal, cel de modernizare a hotelului Atlas.

Dupa finalizarea lucrarilor in ansamblul lor, amplasamentul OS va fi adus la starea initiala, astfel incat sa se asigure reutilizarea terenului.

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

Dupa finalizarea perioadei de exploatare a obiectivului urmeaza etapa de dezafectare, care va fi data de durata de functionare a imobilului. Aceasta 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,

SC Delta Aurora SA

Data: martie 2018