

MEMORIU DE PREZENTARE

conform continut cadru din Anexa nr. 5 la Ordinul 135/2010

**Construire imobil D+P+5-8E cu destinatia de hotel –
apartament cu 111 unitati si imprejmuire teren**



Bulevardul Mamaia. La **demisol** nu există camere de cazare, fiind organizate spații de primire – recepție, spații comune – hol casa scării și spații tehnice.

Accesul principal este poziționat central pe fațada principală, orientată către Est, și se realizează la cota demisolului, înălțat cu 4 trepte (60 cm) față de CTA.

Indicatori urbanistici propuși prin proiect

a. Funcțiunea propusă – **HOTEL APARTAMENT**

b. Dimensiuni propuse în plan – **42.025 m lungime și 40.45 m lațime**

c. Regim de înălțime - **D + P + 8E**

d. H atic = **31.15 m** Hmax = **31.15 m ± 0.00 = 6,25 RMN**

* H liber demisol = **2.72 m**

* H liber parter = **2.72 m**

* H liber etaj 1 – 8 = **2.72 m**

e. Numar locuri de parcare asigurate pe lot – **50 locuri de parcare la demisol** (dintre care 4 locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități și 5 locuri de parcare pentru personal). Locurile de parcare necesare vor fi asigurate în conformitate cu prevederile *Anexei la HCL 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța și Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, Indicativ P 132-93, Art.12* Construcții cu funcțiune turistică (pensiuni, hoteluri, moteluri, vile turistice, etc.), lit. b): *Hotel, hotel apartament, vilă, pensiune turistică: se vor asigura câte 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare. Pentru personal se vor asigura suplimentar câte 1 loc de parcare la 20 de locuri de cazare - necesarul minim de locuri de parcare este de 50 de locuri de parcare.*

f. Spații verzi – conform *HCJC nr.152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța: „Construcții de turism (hotel, hotel apartament, motel, pensiune, vilă, bungalouri, cabane, campinguri, sate de vacanță) – vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și odihnă în suprafață de minim 50%*

Având în vedere suprafața terenului de 2292 mp, suprafața minimă de spații verzi necesară va fi de **1146 mp**. Spațiile verzi vor fi amenajate în felul următor:

- pe teren (la sol pe teren vegetal) – 258.61 mp, reprezentând un procent de 11.28%
- jardiniere pe terasele și balcoanele construcției (pe teren vegetal) – 913.16 mp, reprezentând un procent de 39.84%
- spații verzi pe fațade și pe stâlpii de la demisol – 380 mp, reprezentând un procent de 16,58%

Total spații verzi – 1551,77 mp (67.70%)

g. Suprafață teren - **St = 2292 mp**

h. Suprafață construită existentă - **Sce = 0,00 mp**

i. Suprafață construită propusă - **Scp = 1034,51 mp (Suprafata construita POT= 1168,45 mp)**

j. Suprafață desfasurată existentă - **Sde = 0,00 mp**

k. Suprafață desfasurată propusă totală – **Sdt = 10935,35 mp (Suprafata desfasurata aferenta CUT – Sd = 8868,23 mp)**

l. POT existent = **0.00%** || POT max admis = **40 - 70 %** || POT propus = **50.97 %**

m. CUT existent = **0.00** || CUT max admis = **4.00** || CUT propus = **3.869**

P_008	Baie	Gresie	5,56
P_008	Dormitor	Parchet	14,76
P_008	Hol	Parchet	3,72
P_008	Hol	Parchet	4,02
P_008	Living+ Bucatarie+ Dining	Parchet	31,26
P_009	Baie	Gresie	2,85
P_009	Baie	Gresie	5,20
P_009	Dormitor	Parchet	10,73
P_009	Dormitor	Parchet	12,20
P_009	Hol	Parchet	14,37
P_009	Living+ Bucatarie+ Dining	Parchet	36,35
P_010	Baie	Gresie	5,65
P_010	Camera	Parchet	34,02
P_010	Hol	Parchet	3,82
P_011	Baie	Gresie	5,65
P_011	Camera	Parchet	34,35
P_011	Hol	Parchet	3,65
P_012	Baie	Gresie	4,93
P_012	Camera	Parchet	30,87
P_012	Hol	Parchet	3,65
P_014	Baie	Gresie	5,11
P_014	Camera	Parchet	31,95
P_014	Hol	Parchet	3,65
P_015	Baie	Gresie	6,89
P_015	Dormitor	Parchet	16,77
P_015	Hol	Parchet	3,72
P_015	Hol	Parchet	4,02
P_015	Living+ Bucatarie+ Dining	Parchet	35,59
Spatii comune	Camera Deseuri	Gresie	9,04
Spatii comune	Casa scarii	Gresie	19,76
Spatii comune	Hol	Gresie	30,37
Spatii comune	Hol	Gresie	32,30
Spatii comune	Hol	Gresie	59,79
Spatii comune	S.A.S.	Gresie	2,27
			822,72 m²
Etaj 1			
E1_101	Baie	Gresie	5,97
E1_101	Camera	Parchet	37,52
E1_101	Hol	Parchet	3,52
E1_102	Baie	Gresie	5,25
E1_102	Camera	Parchet	34,60
E1_102	Hol	Parchet	3,62
E1_103	Baie	Gresie	5,97
E1_103	Camera	Parchet	37,34
E1_103	Hol	Parchet	3,62
E1_104	Baie	Gresie	5,97
E1_104	Camera	Parchet	37,34
E1_104	Hol	Parchet	3,62
E1_105	Baie	Gresie	5,65
E1_105	Camera	Parchet	34,05

E2_203	Camera	Parchet	37,47
E2_203	Hol	Parchet	3,62
E2_204	Baie	Gresie	5,97
E2_204	Camera	Parchet	37,35
E2_204	Hol	Parchet	3,62
E2_205	Baie	Gresie	5,65
E2_205	Camera	Parchet	34,05
E2_205	Hol	Parchet	3,82
E2_206	Baie	Gresie	5,65
E2_206	Camera	Parchet	34,35
E2_206	Hol	Parchet	3,65
E2_207	Baie	Gresie	4,93
E2_207	Camera	Parchet	30,91
E2_207	Hol	Parchet	3,65
E2_208	Baie	Gresie	5,56
E2_208	Dormitor	Parchet	14,76
E2_208	Hol	Parchet	3,72
E2_208	Hol	Parchet	4,02
E2_208	Living+ Bucatarie+ Dining	Parchet	31,26
E2_209	Baie	Gresie	2,85
E2_209	Baie	Gresie	5,20
E2_209	Dormitor	Parchet	10,73
E2_209	Dormitor	Parchet	12,20
E2_209	Hol	Parchet	14,37
E2_209	Living+ Bucatarie+ Dining	Parchet	36,35
E2_210	Baie	Gresie	5,65
E2_210	Camera	Parchet	34,02
E2_210	Hol	Parchet	3,82
E2_211	Baie	Gresie	5,65
E2_211	Camera	Parchet	34,35
E2_211	Hol	Parchet	3,65
E2_212	Baie	Gresie	4,93
E2_212	Camera	Parchet	30,87
E2_212	Hol	Parchet	3,65
E2_214	Baie	Gresie	5,11
E2_214	Camera	Parchet	31,95
E2_214	Hol	Parchet	3,65
E2_215	Baie	Gresie	6,89
E2_215	Dormitor	Parchet	16,77
E2_215	Hol	Parchet	3,72
E2_215	Hol	Parchet	4,02
E2_215	Living+ Bucatarie+ Dining	Parchet	35,59
Spatii comune	Camera Deseuri	Gresie	9,04
Spatii comune	Casa scarii	Gresie	19,52
Spatii comune	Hol	Gresie	30,37
Spatii comune	Hol	Gresie	32,30
Spatii comune	Hol	Gresie	59,79
Spatii comune	S.A.S.	Gresie	2,27
			839,78 m²
Etaj 3			

Spatii comune	Casa scarii	Gresie	19,45
Spatii comune	Hol	Gresie	30,37
Spatii comune	Hol	Gresie	33,42
Spatii comune	Hol	Gresie	59,79
Spatii comune	S.A.S.	Gresie	2,27
			840,65 m²
Etaj 4			
E4_401	Baie	Gresie	5,97
E4_401	Camera	Parchet	37,65
E4_401	Hol	Parchet	3,52
E4_402	Baie	Gresie	5,25
E4_402	Camera	Parchet	34,51
E4_402	Hol	Parchet	3,62
E4_403	Baie	Gresie	5,97
E4_403	Camera	Parchet	37,47
E4_403	Hol	Parchet	3,62
E4_404	Baie	Gresie	5,97
E4_404	Camera	Parchet	37,35
E4_404	Hol	Parchet	3,62
E4_405	Baie	Gresie	5,65
E4_405	Camera	Parchet	34,05
E4_405	Hol	Parchet	3,82
E4_406	Baie	Gresie	5,65
E4_406	Camera	Parchet	34,35
E4_406	Hol	Parchet	3,65
E4_407	Baie	Gresie	4,93
E4_407	Camera	Parchet	30,91
E4_407	Hol	Parchet	3,65
E4_408	Baie	Gresie	5,56
E4_408	Dormitor	Parchet	14,76
E4_408	Hol	Parchet	3,72
E4_408	Hol	Parchet	4,02
E4_408	Living+ Bucatarie+ Dining	Parchet	31,26
E4_409	Baie	Gresie	2,85
E4_409	Baie	Gresie	5,20
E4_409	Dormitor	Parchet	10,73
E4_409	Dormitor	Parchet	12,20
E4_409	Hol	Parchet	14,37
E4_409	Living+ Bucatarie+ Dining	Parchet	36,35
E4_410	Baie	Gresie	5,65
E4_410	Camera	Parchet	34,02
E4_410	Hol	Parchet	3,82
E4_411	Baie	Gresie	5,65
E4_411	Camera	Parchet	34,35
E4_411	Hol	Parchet	3,65
E4_412	Baie	Gresie	4,93
E4_412	Baie	Gresie	5,11
E4_412	Dormitor	Parchet	30,79
E4_412	Hol	Parchet	6,66
E4_412	Living + Dining + Bucatarie	Parchet	32,48

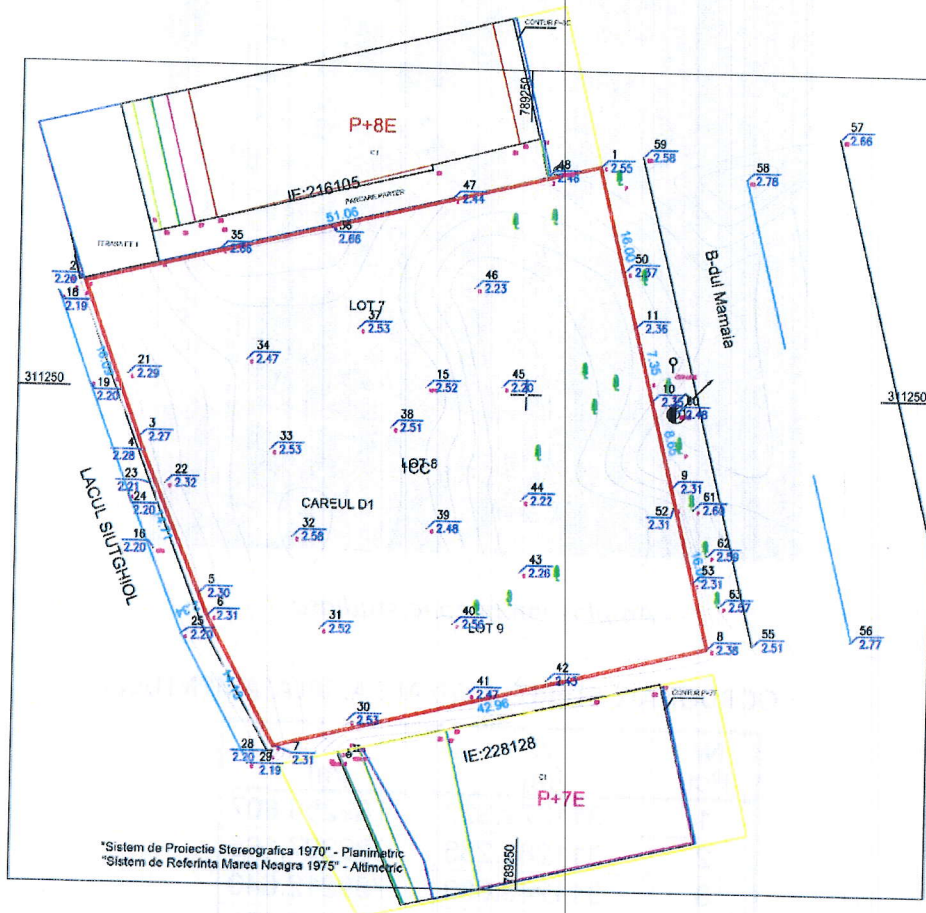
E5_511	Hol	Parchet	3,65
E5_512	Baie	Gresie	4,93
E5_512	Baie	Gresie	5,11
E5_512	Dormitor	Parchet	30,79
E5_512	Hol	Parchet	6,66
E5_512	Living + Dining + Bucatarie	Parchet	32,48
E5_514	Baie	Gresie	6,89
E5_514	Dormitor	Parchet	16,77
E5_514	Hol	Parchet	3,72
E5_514	Hol	Parchet	4,02
E5_514	Living+ Bucatarie+ Dining	Parchet	35,59
Spatii comune	Camera Deseuri	Gresie	9,04
Spatii comune	Casa scarii	Gresie	19,45
Spatii comune	Hol	Gresie	30,37
Spatii comune	Hol	Gresie	32,30
Spatii comune	Hol	Gresie	59,79
Spatii comune	S.A.S.	Gresie	2,27
			839,34 m²
Etaj 6			
E6_601	Baie	Gresie	5,97
E6_601	Camera	Parchet	37,65
E6_601	Hol	Parchet	3,52
E6_602	Baie	Gresie	5,25
E6_602	Camera	Parchet	34,51
E6_602	Hol	Parchet	3,62
E6_603	Baie	Gresie	5,97
E6_603	Camera	Parchet	37,47
E6_603	Hol	Parchet	3,62
E6_604	Baie	Gresie	5,97
E6_604	Camera	Parchet	37,35
E6_604	Hol	Parchet	3,62
E6_605	Baie	Gresie	5,65
E6_605	Camera	Parchet	34,05
E6_605	Hol	Parchet	3,82
E6_606	Baie	Gresie	5,65
E6_606	Camera	Parchet	34,35
E6_606	Hol	Parchet	3,65
E6_607	Baie	Gresie	4,93
E6_607	Camera	Parchet	30,91
E6_607	Hol	Parchet	3,65
E6_608	Baie	Gresie	5,56
E6_608	Dormitor	Parchet	14,76
E6_608	Hol	Parchet	3,72
E6_608	Hol	Parchet	4,02
E6_608	Living+ Bucatarie+ Dining	Parchet	31,26
E6_609	Baie	Gresie	2,85
E6_609	Baie	Gresie	5,20
E6_609	Dormitor	Parchet	10,73
E6_609	Dormitor	Parchet	12,20
E6_609	Hol	Parchet	14,37

E7_708	Dormitor	Parchet	12,20
E7_708	Hol	Parchet	14,37
E7_708	Living+ Bucatarie+ Dining	Parchet	36,35
E7_709	Baie	Gresie	5,65
E7_709	Camera	Parchet	34,02
E7_709	Hol	Parchet	3,82
E7_710	Baie	Gresie	5,62
E7_710	Dormitor	Parchet	18,59
E7_710	Hol	Parchet	5,46
E7_710	Living + Dining + Bucatarie	Parchet	31,79
Spatii comune	Camera Deseuri	Gresie	9,04
Spatii comune	Casa scarii	Gresie	19,45
Spatii comune	Hol	Gresie	8,47
Spatii comune	Hol	Gresie	27,85
Spatii comune	Hol	Gresie	59,79
Spatii comune	S.A.S.	Gresie	2,15
Etaj 8			633,76 m²
E8_801	Baie	Gresie	5,20
E8_801	Baie	Gresie	6,53
E8_801	Dormitor	Parchet	16,45
E8_801	Dormitor	Parchet	31,35
E8_801	Hol	Parchet	5,92
E8_801	Hol	Parchet	9,03
E8_801	Living + Dining + Bucatarie	Parchet	29,84
E8_802	Baie	Gresie	5,97
E8_802	Camera	Parchet	33,21
E8_802	Hol	Parchet	3,52
E8_803	Baie	Gresie	5,25
E8_803	Camera	Parchet	30,44
E8_803	Hol	Parchet	3,62
E8_804	Baie	Gresie	5,97
E8_804	Camera	Parchet	33,02
E8_804	Hol	Parchet	3,62
E8_805	Baie	Gresie	5,97
E8_805	Camera	Parchet	33,02
E8_805	Hol	Parchet	3,62
E8_806	Baie	Gresie	5,62
E8_806	Bucatarie	Parchet	10,00
E8_806	Dormitor	Parchet	18,62
E8_806	Hol	Parchet	5,35
E8_806	Living	Parchet	19,83
Spatii comune	Camera Deseuri	Gresie	9,04
Spatii comune	Casa scarii	Gresie	19,39
Spatii comune	Hol	Gresie	9,90
Spatii comune	Hol	Gresie	38,79
Spatii comune	S.A.S.	Gresie	2,15
			410,24 m²
			7.196,24 m²

deschis dedicat garării autovehiculelor. Necesitatea proiectului se justifica și având în vedere trendul ascendent al pieții imobiliare în Constanța, precum și zona de amplasare a proiectului cu funcțiunea de hotel – apartament, respectiv vile turistice.

III.03 Planșe reprezentând limitele amplasamentului proiectului

Terenul are forma în plan conform detaliului de mai jos. Amplasamentul pe care se va realiza construcția propusă are formă de trapez dreptunghic, având unghiurile de 90 de grade la limita de teren cu Bulevardul Mamaia. Se atașează la prezenta documentație Planul de situație.



Vecinătățile amplasamentului sunt:

- La **Nord** – lot vecin, număr cadastral 216105, având construcție existentă, regim de înălțime P+8E, înălțime maximă **28,00 m**, grad de rezistență la foc II, **cu funcțiunea de vilă turistică**. Distanța dintre clădirea propusă și cea existentă este de **10,19 m** spre Bulevardul Mamaia, și de **8,705 m** spre Lacul Siutghiol.
- La **Est** – B-dul Mamaia. Distanța dintre clădirea propusă și B-dul Mamaia este de **6,65 m**.
- La **Sud** – lot vecin, număr cadastral 228128, având construcție existentă, regim de înălțime P+7E, înălțime maximă **25,00 m**, grad de rezistență la foc II, **cu funcțiunea de vilă turistică**. Distanța dintre clădirea propusă și cea existentă este de **3,61 m** spre Bulevardul Mamaia, și de **2,885 m** spre Lacul Siutghiol.
- La **Vest** – Lacul Siutghiol. Se respectă retragerea obligatorie de **5 ml** față de luciul apei, impusă prin Certificatul de urbanism nr. 394 din 08.02.2018. "Terenul este situat în zona de protecție Lac Siutghiol (5,00 m) conform prevederilor PUZ aprobat cu HCL nr. 121/2013.



Plan de situatie propus

III.04 Formele fizice ale proiectului

Proiectul presupune construirea **unui imobil nou** cu destinația de **hotel apartament** având un regim de înălțime **D+P+5-8E** și împrejurire teren, având demisolul deschis dedicat garării autovehiculelor.

Sistemul constructiv

Încăperile sunt dispuse în conformitate cu cerințele funcționale ale beneficiarului precum și a punctelor cardinale.

Construcția este independentă, având un regim de înălțime D+P+8E. Se utilizează o structură pe cadre din beton armat. Închiderile exterioare vor fi de 25 cm grosime și se vor executa cu zidărie din BCA placată la exterior cu termosistem de 10 cm grosime **cu clasa de reacție la foc Bs2d0**. Acoperișul va fi de 3 tipuri: terasă circulabilă, terasă necirculabilă și terasă verde.

Se va realiza o fundare prin intermediul unei perne din piatră spartă cu o grosime de 2m. Întrucât nu se pot efectua evazări ale fundației, este necesară susținerea malurilor

C. ÎNVELITOAREA

Acoperirea va fi de trei tipuri :

TERASĂ NECIRCULABILA

- Membrană de hidroizolație (strat 2) – 1 cm;
- Membrană de hidroizolație (strat 1) – 1 cm;
- Șapă autonivelantă – 7,5 cm;
- Strat de protecție – 0,5 cm;
- Element termoizolant – 15 cm;
- Tefond – difuzie vapori – 1 cm;
- Placa beton armat – 15 cm;
- Finisaj interior – lavabil alb.

TERASĂ CIRCULABILĂ

- Finisaj pardoseală – 2 cm;
- Strat suport finisaj pardoseală – 1 cm;
- Șapă autonivelantă – 3 cm;
- Membrană de hidroizolație (strat 2) – 1 cm;
- Membrană de hidroizolație (strat 1) – 1 cm;
- Șapă autonivelantă – 5 cm;
- Strat de protecție – 0,1 cm;
- Element termoizolant – 10 cm;
- Bariera vapori – Tefond HP – 1 cm;
- Placă beton armat – 13 cm.

TERASĂ VERDE

- Strat vegetal – 2,5 cm;
- Strat de cultură terasă verde – 20 cm;
- Strat de filtrare și drenaj – 0,5 cm;
- Strat de drenaj și retenție apă – 5 cm;
- Strat de protecție – 0,5 cm;
- Membrană de hidroizolație (strat 2) – 0,5 cm;
- Membrană de hidroizolație (strat 1) – 0,5 cm;
- Element termoizolant – 15 cm;
- Bariere contra vaporilor – Tefond HP – 1 cm;
- Placă beton armat – 15 cm.

III.05 Profilul și capacitățile de producție

Investitia are ca obiectiv construirea si ulterior exploatarea unui imobil sub functiunea de HOTEL - APARTAMENT conform Certificatului de Urbanism 394 din 08.02.2018 emis de Primaria Municipiului Constanta.

Nu exista activitati de productie in cadrul investitiei prezentate.

montare cofraje si armaturi, betonare (fundatii, stalpi, grinzi, plansee), realizare inchideri, realizare compartimentari, montare tamplarie.

In vederea realizarii calitatii constructiei in toate etapele de concepere, realizare, exploatare si postutilizare a acesteia, se impune aplicarea sistemului calitatii prevazut in Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea in constructii.

Sistemul calitatii se compune din:

- Reglementarile tehnice in constructii
- Calitatea produselor folosite la realizarea constructiilor
- Acorduri tehnice pentru noi produse si procedee
- Verificarea proiectelor, a executiei lucrarilor si expertizarea proiectelor si constructiilor
- Conducerea si asigurarea calitatii in constructii
- Autorizarea si acreditarea laboratoarelor de analize si incercari in activitatea de constructii
- Activitatea metrologica in constructii
- Receptia constructiilor
- Comportarea in exploatare
- Postutilizarea constructiilor
- Controlul de stat al calitatii in constructii

Asigurarea respectarii cerintelor de calitate in constructii

Cerința „A” Rezistența și stabilitate

Proiectul va fi verificat de către un verificator atestat MLPAT pentru cerința obligatorie “rezistență și stabilitate”- exigența “A”.

Cerința „B” Siguranța în exploatare

S-au avut în vedere directivele Normativului NP 068/02 - "Normativ privind proiectarea clădirilor civile din punct de vedere al cerinței de siguranță în exploatare”.

a) Siguranța circulației pietonale - Siguranța circulației pietonale împotriva riscului accidental la:

- **alunecare** - stratul de uzură pe căile pietonale exterioare, este sub 5% in profil longitudinal și sub 2% in profil transversal;
- **împiedicare** – nu sunt denivelari mai mari de 2,5cm pe căile de circulație pietonală exterioară, rosturile dintre dalele de pavaj fiind mult sub 1,5cm;
- **coliziune cu obstacole laterale** - lățimea liberă a circulației pietonale este mai mare de 1,2m în toată incinta. Înălțimea liberă de trecere este asigurată, fiind de minim 2,10m la uși acces pietonale.

b) Siguranța circulației pe rampe și trepte exterioare

Amenajarea incintei:

- se propune pavaj pietonal cu pavimente antiderapant până la accesul în clădire.
- prin proiect s-au prevăzut 50 de locuri de parcare pentru autoturisme realizate în incinta proprietății.

Alunecare

- finisajul circulației este astfel rezolvat încât împiedică alunecarea, staționarea apei și formarea unui strat de gheață.

c) Siguranța cu privire la împrejurimi

- **cățărarea** - este eliminată posibilitatea cățărării.

Cerinta „D” Igiена si sanatatea oamenilor, refacerea si protectia mediului

1. Igiена aerului

In camere volumul de aer va fi de minim 5,0 m³/pers, cu asigurarea ventilatiei naturale la toate spatiile, cu ajutorul ferestrelor ce au ochiuri mobile. Se recomanda;

- ocuparea spatiilor la capacitatea din proiect, dar nu mai mult;
- aerisirea prin deschiderea ferestrelor catre interior;
- finisaje fara degajari de noxe;
- înaltimea utila este de 2.60 m la toate etajele.

2. Igiена apei. Se asigura conditii de calitate pentru apa potabila. Se va face verificare periodica a calitatii apei in laboratoare agrementate.

3. Depozitarea deseurilor solide. Precolectarea deseurilor se va face selectiv în recipiente, pungi/saci sau alte mijloace care prezintă un grad de siguranță ridicat din punct de vedere sanitar și al protecției mediului, conform Ordinului 82/09.03.2015. Acestea vor fi depozitate in europubele si colectate ulterior de serviciul de salubritate local.

4. Etanseitatea elementelor de închidere exterioara la vapori (conform STAS 6472/4). Pubelele din punctul gospodaresc sunt dimensionate corespunzator asigurând capacitatea de colectare a gunoiului calculata pentru 1,5 kg/persoana/zi, având în vedere numarul de persoane din constructie si majorat cu 50% pentru anumite perioade.

5. Etanseitatea la apa - Izolatia hidrofuga S-au prevazut urmatoarele:

- tâmplarie exterioara etansa din PVC cu geam termoizolant ;
- etanseitatea elementelor de acoperis tip terasa;
- hidroizolarea corecta a planseului si peretilor de la subsol si realizarea etanseitatii la soclu.
- colectarea si evacuarea apelor pluviale de pe acoperisul cladirii prin prevederea de pante corespunzatoare si scurgeri ce asigura colectarea si dirijarea acestora in sistemul de canalizare al cladirilor.

Umiditatea elementelor de constructie in perioadele reci va fi conform STAS 6472/2, 6472/7, 6472/10. Se asigura etanseitatea la apa de ploaie, presiunea aerului la care se asigura etanseitatea tamplariei nu va fi sub 40 kg/m².

6. Iluminatul natural – Este asigurata iluminarea naturala a tuturor încăperilor prin:

- dimensionarea ferestrelor în raport cu suprafata încăperilor, cu respectarea raportului de iluminare.
- posibilitatile de obturare a stralucirii luminii - vara.
- însorirea încăperilor ce contribuie la satisfacerea cerintelor privind iluminatul natural, confortul termic si conservarea energiei.

- Prin Certificatul de Urbanism nr. 394 din 08.02.2018 se cere întocmirea Studiului de Însorire. **Conform ORDIN Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației, ART. 3 (1) „Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.”** Clădirea propusă, cât și cele vecine au funcțiunea de hotel – apartament, respectiv vile turistice.

- Conform Ordin Nr. 1296 din 15 aprilie 2010 pentru aprobarea Normelor metodologice privind clasificarea structurilor de primire turistice , art. 4 Tipuri de structuri de primire turistice cu funcțiunea de cazare, în România pot funcționa următoarele tipuri de structuri de primire turistice cu funcțiuni de cazare, clasificate astfel : 2. hoteluri – apartamente de 5, 4, 3, 2 stele, 5. Vile de 5, 4, 3, 2, 1 stele.

b) Izolarea la zgomot de impact al planseului - S-au luat masuri pentru izolarea la zgomot a planseului fata de: exteriorul cladirii si alte încăperi ale imobilului - spatii de depozitare, coridoare, holuri.

c) Asigurarea îmbunătățirii izolării pardoselilor la zgomot de impact

Izolarea se realizeaza in functie de tipul încăperilor si a pardoselilor utilizate în conformitate cu normativul C 125 - "Normativ privind proiectarea si executarea masurilor de izolare fonica si a tratamentelor acustice în cladiri".

1. la trecerile conductelor si coloanelor prin pereti/plansee se vor utiliza garnituri elastice.
2. compartimentarile interioare (zidarie de bca) dintre incaperi precum si cele dintre acestea si casa scarii au grosime de 30 cm;
3. închiderile exterioare au rezistenta suficienta pentru atenuarea zgomotului exterior prin grosimea zidului.

Constructia este amplasata la distanta suficient de mare fata de calea de acces si fata de vecinatati, distanta considerata suficienta pentru atenuarea zgomotului de fond.

Cerinta „G” Utilizarea sustenabila a sistemelor alternative de eficienta energetica ridicata

Analiza posibilității utilizării sistemelor alternative de producere a energiei au fost identificate urmatoarele posibilitati de utilizare:

- panouri solare pentru prepararea apei calde menajere care sa functioneze impreuna cu centralele termice destinate acestui scop:

-Se recomanda ca alegerea tipo - dimensionala a instalatiei de producere apa calda menajera din surse neconventionale ca si integrarea in sistemul existent sa se faca numai cu consultarea proiectantilor structurii cladirii si instalatiilor termice.

- elemente de iluminat exterior cu functionare pe baza panourilor solare cu celule fotovoltaice care sa functioneze impreuna cu instalatiile electrice special destinate acestui scop:

- Se recomanda ca alegerea tipo - dimensionala a elementelor de iluminat folosind energia solara ca sursa neconventionala de alimentare ca si integrarea in sistemul proiectat sa se faca numai cu consultarea proiectantilor de specialitate.

Decizia de punere in practica a solutiilor prezentate apartine proprietarilor imobilului care, de comun acord cu proiectantii de specialitate pot alege tipo-dimensiunile cele mai avantajoase tehnic si economic. In functie de alegerile facute, pe baza fiselor tehnice ale echipamentelor avute in vedere se pot realiza si eventuale calcule de eficienta energetica.

Dincolo de orice alte motivatii, folosirea unor resurse neconventionale de energie, respectiv energii alternative, cu eficienta energetica dovedita, aduc avantajul incontestabil dat de consumuri energetice mai mici, dar si de cresterea valorii de piata a imobilului, inclusiv prin obtinerea unui certificat energetic cu punctaj ridicat si incadrarea intr-o clasa de eficienta energetica superioara.

III.14 Planul de execuție

Pe perioada executiei constructiei se va respecta cu strictete proiectul pentru obiectivul propus cat si recomandarile specifice pentru protectia mediului.

Pentru perioada de functionare si exploatare a obiectivului propus se vor lua toate masurile necesare pentru evitarea producerii de factori poluanti pentru mediul inconjurator conform normelor in vigoare.

III.19 Localizarea proiectului

- distanta fata de granite pentru proiectele care cad sub incidenta Conventiei privind evaluarea impactului asupra mediului in context transfrontiera, adoptata la Espoo la 25 februarie 1991, ratificata prin Legea nr. 22/2001;

Nu este cazul, distanta in linie dreapta de la limita terenului pana la cel mai apropiat stat vecin, Bulgaria, este de peste 56 km.

- harti, fotografii ale amplasamentului care pot oferi informatii privind caracteristicile fizice ale mediului, atat naturale, cat si artificiale si alte informatii privind:

✓ folosintele actuale si planificate ale terenului atat pe amplasament, cat si pe zone adiacente acestuia;

Folosința actuală a terenului este: teren liber conform mențiuni din extras de carte funciară nr. 214438 / 12.10.2017.

Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: conform planșă reglementări aferentă PUZ aprobat cu HCL nr. 121/24.05.2013 – ZONA D, UTR 23

✓ politici de zonare si de folosire a terenului;

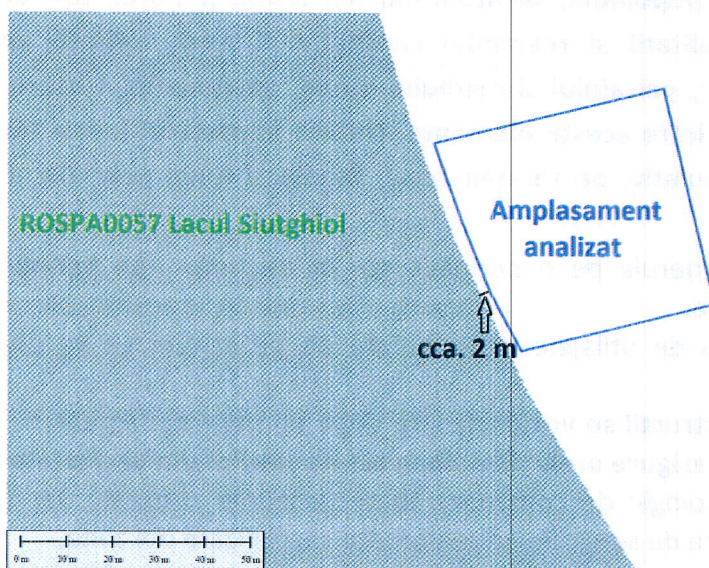
Nu este cazul.

✓ arealele sensibile:

Terenul pe care este amplasata investitia este situat in imediata vecinatate a ariei naturale protejate de interes comunitar NATURA 2000 ROSPA0057 Lacul Siutghiol, respectiv la cca. 2 m fata de aceasta.

Astfel, amplasamentul studiat este situat in afara ariilor protejate Natura 2000, la distanta de:

- cca. 2 m fata de ROSPA0057 Lacul Siutghiol
- 313 m fata de ROSPA0076 Marea Neagra



Asupra solului si subsolului se va manifesta in principal un impact fizic datorat lucrarilor efective de terasamente ce urmeaza a fi efectuate - excavare, nivelare, compactare.

De asemenea, impactul asupra solului, subsolului si apelor subterane se poate manifesta si ca urmare a producerii unor situatii accidentale, datorita unor scurgeri de combustibili sau lubrifianti utilizati in functionarea mijloacelor de transport / utilajelor.

In timpul operarii, avand in vedere natura proiectului si functiunea propusa, nu vor exista surse de zgomot.

La nivelul constructiei, prin masurile de fonoizolare adoptate constructiv se va asigura un nivel optim de zgomot. Izolarea se realizeaza in functie de tipul încaperilor si a pardoselilor utilizate în conformitate cu normativul C 125 - "Normativ privind proiectarea si executarea masurilor de izolare fonica si a tratamentelor acustice în cladiri".

- la trecerile conductelor si coloanelor prin pereti/plansee se vor utiliza garnituri elastice.
- compartimentarile interioare (zidarie de bca) dintre incaperi precum si cele dintre acestea si casa scarii au grosime de 30 cm;
- închiderile exterioare au rezistenta suficienta pentru atenuarea zgomotului exterior prin grosimea zidului.

Constructia este amplasata la distanta suficient de mare fata de calea de acces si fata de vecinatati, distanta considerata suficienta pentru atenuarea zgomotului de fond.

Precolectarea deseurilor se va face selectiv în recipiente, pungii/saci sau alte mijloace care prezintă un grad de siguranță ridicat din punct de vedere sanitar și al protecției mediului, conform Ordinului 82/09.03.2015. Acestea vor fi depozitate in europubele si colectate ulterior de serviciul de salubritate local.

Detalii suplimentare privitor la impactul proiectului asupra factorilor de mediu se regasesc la capitolul IV. **Surse de poluanti si instalatii pentru retinerea, evacuarea si dispersia poluantilor in mediu.**

- **extinderea impactului (zona geografica, numarul populatiei/habitatelor/speciilor afectate)**
Se estimeaza ca impactul se va resimti la nivel local, in zona organizarii de santier.
- **magnitudinea si complexitatea impactului**
In conformitate cu detaliile prezentate anterior, precum si cu cele de la capitolul IV.
- **probabilitatea impactului**
In conformitate cu detaliile prezentate anterior, precum si cu cele de la capitolul IV.
- **durata, frecventa si reversibilitatea impactului**
In conformitate cu detaliile prezentate anterior, precum si cu cele de la capitolul IV.
- **masurile de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului**
In conformitate cu detaliile prezentate anterior, precum si cu cele de la capitolul IV.
- **natura transfrontiera a impactului.**
Nu este cazul.

O proportie insemnata lucrarilor include operatii care se constituie in surse de emisie a prafului. Este vorba despre operatiile aferente manevrarii pamantului, materialelor balastoase si a cimentului/asfaltului si a celorlalte materiale, precum sapaturi (excavari), umpluturi (descarcare material, imprastiere, compactare), lucrari de infrastructura.

O sursa de praf suplimentara este reprezentata de eroziunea vantului, fenomen care insoteste lucrarile de constructie, datorita existentei pentru un anumit interval de timp, a suprafetelor de teren neacoperite expuse actiunii vantului.

In timpul desfasurarii lucrarilor de constructie factorul de mediu aer va fi influentat de traficul utilajelor si mijloacelor de transport de pe santier. Utilajele, indiferent de tipul lor, functioneaza cu motoare Diesel, gazele de esapament evacuate in atmosfera continand intregul complex de poluanti specific arderii interne a motorinei: oxizi de azot (NO_x), compusi organici volatili nonmetanici (COV_{nm}), metan (CH₄), oxizi de carbon (CO, CO₂), amoniac (NH₃), particule cu metale grele (Cd, Cu, Cr, Ni, Se, Zn), hidrocarburi aromatice policiclice (HAP), bioxid de sulf (SO₂), particule si hidrocarburi.

Particulele rezultate din gazele de esapament de la utilaje se incadreaza, in marea lor majoritate, in categoria particulelor respirabile.

Disponerea geografica, administrativa, topografica, precum si directia dominanta a vanturilor au o contributie favorabila la atenuarea impactului emisiilor de gaze de combustie asupra zonelor afectate.

Un aspect important îl reprezintă faptul că toate materialele de constructie vor fi produse în afara amplasamentului, urmând a fi livrate în zona de constructie în cantitățile strict necesare și în etapele planificate, evitandu-se astfel depozitarea prea indelungata a stocurilor de materiale pe santier si supraincercarea santierului cu materiale.

Se estimeaza ca impactul va fi strict local și de nivel redus.

Pe perioada de exploatare a imobilului sursele de poluare a aerului pot fi considerate centralele termice murale proprii fiecarei unitati de cazare.

Prin functiunea propuse in cadrul imobilului – hotel - apartament, nu se va produce un impact asupra factorului de mediu aer.

- **instalatiile pentru retinerea si dispersia poluantilor in atmosfera.**

In perioada de executie a lucrarilor de constructii, pentru evitarea dispersiei particulelor in atmosfera, se vor lua masuri de reducere a nivelului de praf, iar materialele de constructie trebuie depozitate in locuri special amenajate si ferite de actiunea vantului. In cazul depozitarii temporare de materiale pulverulente, acestea vor fi acoperite pentru a nu fi imprastiate prin actiunea vantului.

Realizarea lucrarilor se va executa cu mijloace mecanice si manuale, depozitarea materialului efectuandu-se in zone special amenajate.

De asemenea, pentru a se limita poluarea atmosferei cu praf in timpul transportului, materialele se vor transporta in conditii care sa asigure acest lucru prin stropirea materialului, acoperirea acestuia, utilizarea de camioane cu bene / containere adecvate tipului de material transportat, etc.

Pe timpul depozitarii se vor stropi depozitele de sol pentru a impiedica poluarea factorului de mediu aer cu pulberi sedimentabile.

Mijloacele de transport si utilajele vor folosi numai traseele prevazute prin proiect, suprafete amenajate, evitandu-se suprafetele nepavate, astfel incat sa se reduca pe cat posibil reantrenarea particulelor in aer.

valorilor admisibile ale nivelului de zgomot inferior (conform STAS 6156, tabel 4);

b) **Izolarea la zgomot de impact al planseului** - S-au luat masuri pentru izolarea la zgomot a planseului fata de: exteriorul cladirii si alte încăperi ale imobilului - spatii de depozitare, coridoare, holuri.

c) **Asigurarea îmbunătățirii izolării pardoselilor la zgomot de impact**

Izolarea se realizeaza in functie de tipul încăperilor si a pardoselilor utilizate în conformitate cu normativul C 125 - "Normativ privind proiectarea si executarea masurilor de izolare fonica si a tratamentelor acustice în cladiri".

1. la trecerile conductelor si coloanelor prin pereti/plansee se vor utiliza garnituri elastice.
2. compartimentarile interioare (zidarie de bca) dintre incaperi precum si cele dintre acestea si casa scarii au grosime de 30 cm;
3. închiderile exterioare au rezistenta suficienta pentru atenuarea zgomotului exterior prin grosimea zidului.

IV. 04 Protectia impotriva radiatiilor

- **sursele de radiatii**

Nu este cazul.

- **amenajarile si dotarile pentru protectia impotriva radiatiilor**

Nu este cazul.

IV. 05 Protectia solului si a subsolului

- **sursele de poluanti pentru sol, subsol si ape freatiche;**

In cadrul lucrarilor de constructii/montaj desfasurate se manifesta un impact fizic asupra solului/subsolului ce consta in lucrarile de terasamente ce urmeaza a fi efectuate (excavare, nivelare, compactare) pentru infrastructura si retelele aferente.

Impactul asupra solului/subsolului se poate produce ca urmare a aparitiei unor posibilele scurgeri accidentale de lubrefianti, carburanti sau substante chimice, datorita functionarii utilajelor si mijloacelor de transport folosite in cadrul organizarii de santier sau a reparatiilor, daca acestea sunt efectuate pe amplasament.

De asemenea, gospodarirea incorecta a deseurilor poate duce la poluarea solului, subsolului si apelor freatiche.

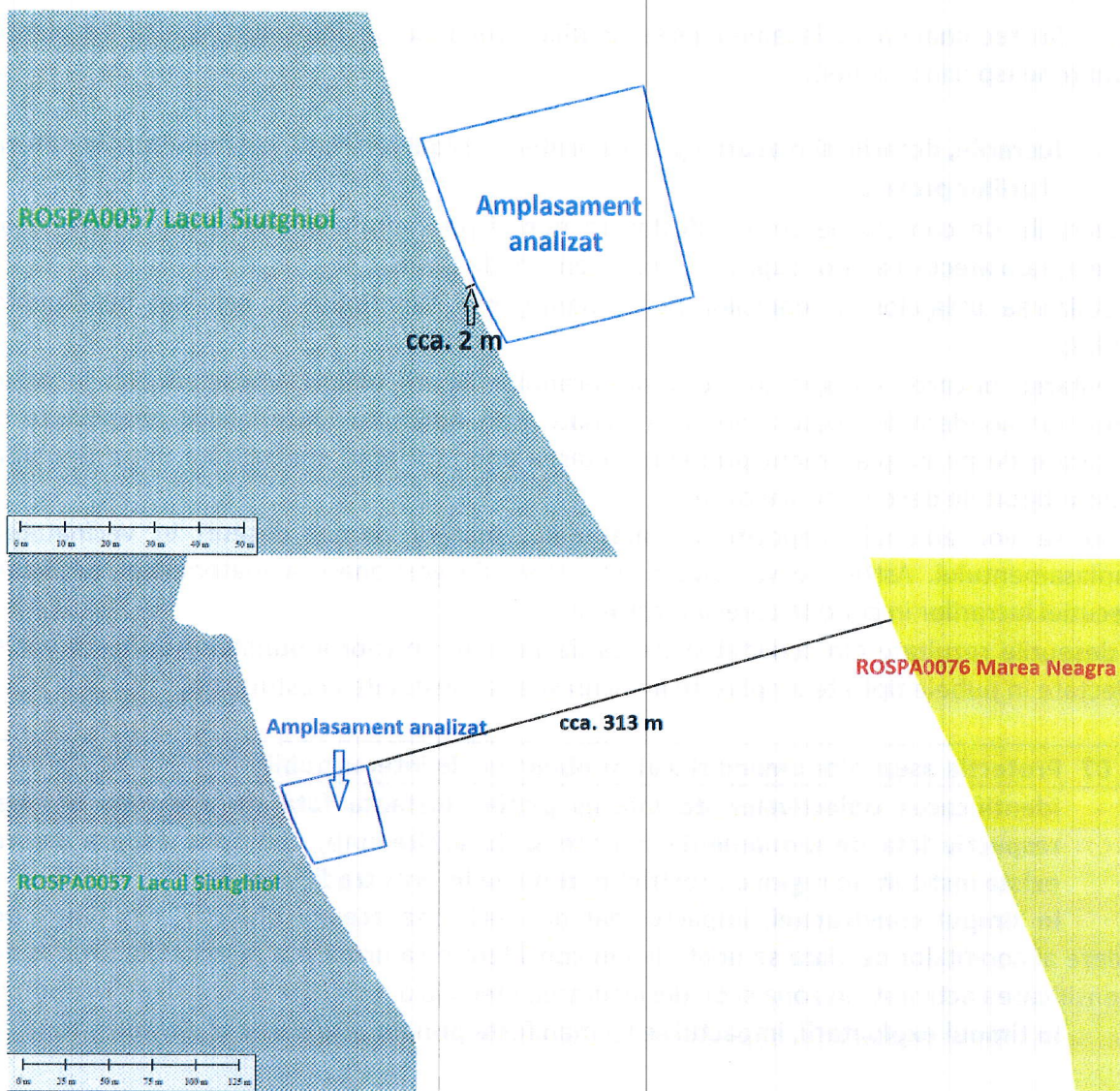
Cand se realizeaza decopertarea stratului fertil si depozitarea lui partiala, se scoate din circuitul natural, o cantitate de elemente nutritive. Insa, cea mai mare parte a acestora va fi reintegrata acestui circuit, pe masura ce stratul vegetal de sol depozitat va fi utilizat la refacerea ecologica a teritoriului, inclusiv a invelisului de sol, acolo unde aceasta se va preta.

In perioada de exploatare nu se estimeaza un impact asupra factorului de mediu sol/subsol, avand in vedere functiunile propuse (hotel - apartament) precum si solutiile tehnice adoptate pentru evacuarea apelor menajere, si a deseurilor de pe amplasament.

- **lucrarile si dotarile pentru protectia solului si a subsolului.**

Masurile specifice de reducere a impactului asupra factorului de mediu sol/subsol sunt prezentate in continuare:

- este interzisa deversarea apelor uzate rezultate pe perioada constructiei in spatiile naturale (pe sol)



Amplasarea terenului fata de arile natural protejate

Impactul direct asupra biodiversitatii se va resimti doar in etapa de constructie. Singurele surse de poluare ce pot afecta biodiversitatea in timpul lucrarilor de constructie sunt zgomotul si emisiile de praf, acestea avand inasa un caracter temporar si vor disparea odata cu incetarea activitatilor de santier.

Insa, avand in vedere structura si compozitia vegetatiei de pe amplasament si vecinatate, absenta elementelor de interes conservativ si al speciilor protejate, amploarea redusa a lucrarilor de constructie atat la scara temporala cat si spatia, impactul asupra florei si vegetatiei poate fi considerat nesemnificativ.

Impactul asupra faunei este de asemenea nesemnificativ, data fiind diversitatea faunistica scazuta de pe amplasament ca urmare a prezentei unor habitate antropizate pe suprafata amplasamentului cat si in vecinatatea acestuia. Impactul se va manifesta asupra speciilor de pasari, antropofile si oportuniste care vor fi dislocate temporar de pe suprafata analizata, urmand ca dupa finalizarea lucrarilor de constructie, acestea sa repopuleze treptat zona analizata, adaptandu-se noilor conditii.

In timpul exploatarei, nu va exista niciun impact negativ asupra biodiversitatii, natura activitatii si amplasarea obiectivului exclude posibilitatea afectarii faunei si florei terestre.

În continuare sunt prezentate principalele tipuri de deșeuri ce pot fi generate în etapa de construcție/montaj (inclusiv starea deseului: solid, lichid, semisolid) și opțiunile de gestionare – posibil valorificabil și/sau posibil de eliminat:

Denumirea deșeurii	Codul deșeurii – conf. HG 856/2002	Starea fizică (Solid-S, Lichid- L, Semisolid-SS)	Opțiuni de gestionare	
			Posibil valorificabil	Posibil de eliminat
Beton	17 01 01	S	X	
Fier și oțel	17 04 05	S	X	
Amestecuri metalice	17 04 07	S	X	
Deșeuri de lemn	17 02 01	S	X	
Materiale plastice	17 02 03	S	X	
Pământ fertil și roci rezultate din săpăturile pentru fundații, drumuri și platforme, camine colectoare, vane, trasee electrice, etc.	17 05 05	S	X	X
Uleiuri de ungere uzate din categoriile: • Uleiuri minerale neclorurate de motor, de transmisie și de ungere • Alte uleiuri de motor, de transmisie și de ungere	13 02 05* 13 02 08*	L	X	X
Ambalaje de hartie și carton	15 01 01	S	X	
Ambalaje de materiale plastice	15 01 02	S	X	
Hartie/carton	20 01 01	S	X	
Deseuri de sticlă	20 01 02	S	X	
Materiale plastice	20 01 39	S	X	
Metale	20 01 40	S	X	
Deșeuri municipale amestecate - deseuri menajere generate activitatea personalului	20 03 01	S		X

Deseurile marcate cu * sunt deseuri periculoase care prezintă una sau mai multe proprietăți periculoase menționate în ANEXA Nr. 4 - Proprietăți ale deșeurilor care fac ca acestea să fie periculoase la Legea 211/2011 privind regimul deșeurilor.

În timpul exploatarei, având în vedere specificul activității ce se va desfășura pe amplasament, deseurile rezultate vor fi reprezentate în principal de deseuri municipale și asimilabile acestora:

- deseuri menajere - deseuri municipale amestecate - 20 03 01
- deseuri de ambalaje:
 - 15 01 01 ambalaje de hârtie și carton
 - 15 01 02 ambalaje de materiale plastice
 - 15 01 04 ambalaje metalice
 - 15 01 07 ambalaje de sticlă

Capitolul V - Prevederi pentru monitorizarea mediului

- **dotari si masuri prevazute pentru controlul emisiilor de poluanti in mediu.**

Pe perioada executiei constructiei se vor respecta normele pentru protectia mediului. Constructorul va asigura monitorizarea gestionarii deseurilor pe care o va raporta agentiei de protectia mediului conform solicitarilor acesteia.

Daca autoritatea competenta pentru protectia mediului considera necesar, in perioada constructiei poate solicita monitorizarea calitatii aerului si a nivelului de zgomot in zonele adiacente organizarii de santier.

De asemenea, in cadrul organizarii de santier trebuie urmarita respectarea masurilor impuse cu privire la:

- depozitarea corecta a deseurilor
- functionarea corecta a utilajelor si mijloacelor de transport aferente, si efectuarea verificarilor periodice a acestora astfel incat acestea sa fie in stare tehnica buna si sa nu emane noxe peste limitele admise
- curatirea rotilor mijloacelor de transport la iesirea din organizarea de santier pentru a nu produce disconfort pe drumurile publice
- in cazul depozitarii temporare de materiale pulverulente, se va urmari ca acestea sa fie acoperite pentru a nu fi imprastiate prin actiunea vantului
- restul masurilor de protectie prezentate in cadrul prezentului Memoriu de prezentare

In perioada de exploatare, conform functiunilor propuse, se vor dispune pentru evacuarea centralelor termice murale proprii fiecarei unitati de cazare, kituri de evacuare agrementate conform normelor in vigoare.

Capitolul VI - Justificarea încadrării proiectului, după caz, în prevederile altor acte normative naționale care transpun legislația comunitară (IPPC, SEVESO, COV, LCP, Directiva-cadru apă, Directiva-cadru aer, Directiva-cadru a deșeurilor etc.)

Pentru proiectul „**Construire imobil D+P+5-8E cu destinația de hotel – apartament cu 111 unități și împrejmuire teren**” propus a fi amplasat în Municipiul Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Pinguin, Careul D1, Loturile 7, 8, 9, Județul Constanța, nu este necesar ca lucrarile de realizare a acestuia sa fie încadrate în prevederile altor acte normative care transpun legislația comunitară.

Capitolul VII - Lucrari necesare organizării de santier

- **descrierea lucrarilor necesare organizarii de santier;**

Pe perioada executarii constructiei se vor lua masuri de limitare a propagarii materialelor de constructii, prin imprejmuirea terenului pe limitele de proprietate.

In interiorul limitei de proprietate se va amplasa pe perioada executarii constructiei un WC ecologic, care se va vidanja periodic de catre o firma specializata.

In interiorul limitei de proprietate se vor amplasa pubele pentru depozitarea deseurilor rezultate din procesul de constructie.

Racordul la utilitati in cadrul organizarii de santier, pentru alimentare cu apa si alimentare cu energie electrica se va face din retelele de utilitati existente in zona, conform indicatiilor avizelor.

Capitolul VIII - Lucrari de refacere a amplasamentului la finalizarea investitiei, in caz de accidente si/sau la incetarea activitatii

- **lucrarile propuse pentru refacerea amplasamentului la finalizarea investitiei, in caz de accidente si/sau la incetarea activitatii;**
Nu este cazul.

- **aspecte referitoare la prevenirea și modul de răspuns pentru cazuri de poluări accidentale;**

Pentru a evita poluarile accidentale se vor lua urmatoarele masuri:

- controlul strict al personalului muncitor privind disciplina în santier: instructajul periodic, echipamentul de protectie, etc.;
- verificarea înainte de intrarea în lucru a utilajelor, mijloacelor de transport;
- verificarea indicatoarelor de interzicere a accesului în anumite zone, a placutelor indicatoare cu însemne de pericol – unde este cazul;
- realizarea de împrejmuiri, semnalizari si alte avertizari pentru a delimita zonele de lucru;
- controlul si restrictionarea accesului persoanelor în santier;
- întocmirea unui plan de interventii în caz de situatii neprevazute sau a unor fenomene meteorologice extreme (precipitatii abundente, furtuni); planul va prevedea în special masurile de alertare, informare, solutii pentru minimizarea efectelor.

Aceste masuri vor fi mentionate în contractul de executie a lucrarilor de constructii proiectate, cu respectarea legislatiei românesti privind Securitatea si Sanatatea Muncii, Paza contra incendiilor, Paza si Protectia Civila, Regimul deseurilor si altele. De asemenea se vor respecta prevederile Proiectelor de executie, a Caietelor de sarcini, a Legilor si normativelor privind calitatea în constructii.

In cazul unor scurgeri accidentale de produse petroliere, fie de la mijloacele de transport cu care se aduc la amplasament diverse materiale, fie de la utilajele folosite, factorul de mediu care poate fi afectat este solul, in acest caz recomandandu-se utilizarea de material absorbant pentru interventia prompta.

- **aspecte referitoare la închiderea/dezafectarea/demolarea constructiilor;**

Eventuala dezafectare/demolare a constructiei consta în executarea urmatoarelor lucrari:

- dezmembrarea constructiei, cu recuperarea si valorificarea materialelor refolosibile;
- demolarea fundatiilor si utilizarea betonului pentru diferite amenajari (de ex.: drumuri, umpluturi, etc.);
- recuperarea si valorificarea cablurilor electrice;
- umplerea fundatiilor si refacerea covorului vegetal.

Volumul de lucrari necesare a fi executate la închidere genereaza modificari fizice în amplasament; impactul va fi redus pentru a nu afecta semnificativ zona.

Dezafectarea, postutilizarea si refacerea amplasamentului se va face conform normativelor în vigoare.

Datorita faptului ca sunt probabilitati reduse ca in timpul exploatarii sa se produca o poluare a solului sau a subsolului, a apelor de suprafata, refacerea amplasamentului dupa încetarea activitatii va consta doar în eliminarea materialelor de constructie care în momentul respectiv vor deveni deseuri sau deseuri reciclabile.

Coordonate STEREO 70 ale imobilului propus

Nr. crt	X [m]	Y [m]
1	311217.32	789230.22
2	311218.96	789237.05
3	311220.13	789236.77
4	311221.51	789242.53
5	311220.93	789242.67
6	311226.37	789265.35
7	311265.70	789255.91
8	311261.85	789239.87
9	311261.27	789240.01
10	311258.56	789228.70
11	311259.73	789228.42
12	311256.48	789214.91
13	311242.89	789218.17
14	311244.10	789223.20
15	311242.08	789225.11
16	311245.06	789228.26
17	311243.25	789229.98
18	311246.46	789233.37
19	311244.51	789235.23
20	311247.99	789238.90
21	311245.87	789240.92
22	311248.74	789243.94
23	311236.05	789246.98
24	311237.24	789242.99
25	311234.43	789242.16
26	311235.87	789237.30
27	311233.29	789236.53
28	311234.61	789232.05
29	311230.87	789230.94
30	311229.96	789227.18

Imobilul propus D+P+5-8E este amplasat in afara sitului de protectie speciala avifaunistica ROSPA0057 Lacul Siutghiol, la o distanta de cca. 7 m.

d) Relația cu alte proiecte existente sau planificate

În vecinătatea investiției propuse se dezvoltă investiții asemănătoare de imobile hotel apartament ale unor alți beneficiari, încadrându-se astfel în specificul zonei.

e) amplasare Organizare de santier in raport cu aria naturala protejata din zona. Impactul organizarii de santier asupra siturilor din zona

Organizarea de santier se va realiza în interiorul limitei de proprietate a terenului studiat, fara a afecta proprietatile vecine, rețelele edilitare existente și aria naturala protejata din vecinătate – ROSPA0057 Lacul Siutghiol.

Impactul asupra mediului în ceea ce privește lucrările de organizare de santier nu este semnificativ, deoarece organizarea se va desfășura pe perioada premergătoare executării noii construcții și implică împrumuirea terenului pentru a evita răspândirea materialelor de construcții pe terenurile vecine, poziționarea unui grup sanitar ecologic, cât și amplasarea unor pubele pentru depozitarea deșeurilor rezultate din procesul constructiv. Mai multe informații au fost prezentate în cadrul *Capitolul VII - Lucrari necesare organizarii de santier*.

Capitolul XI - Completare conform Anexa nr. IIA și Anexa nr. III la DIRECTIVA 2014/52/UE A PARLAMENTULUI EUROPEAN ȘI A CONSILIULUI din 16 aprilie 2014

ANEXA II.A

INFORMAȚII MENȚIONATE LA ARTICOLUL 4 ALINEATUL (4) (INFORMAȚIILE CARE TREBUIE FURNIZATE DE INIȚIATORUL PROIECTULUI CU PRIVIRE LA PROIECTELE ENUMERATE ÎN ANEXA II)

1. O descriere a proiectului, care să cuprindă, în special:

(a) o descriere a caracteristicilor fizice ale întregului proiect și, dacă este cazul, a lucrărilor de demolare

Beneficiarul investiției dorește **construirea unui imobil nou** cu destinația de **hotel apartament** având un regim de înălțime **D+P+5-8E** și împrumuire teren, având demisolul deschis dedicat garării autovehiculelor.

Proiectul a fost întocmit conform temei date de către beneficiarul investiției și în conformitate cu legislația și normele tehnice în vigoare la data întocmirii prezentei documentații.

Clădirea va fi amplasată pe teren conform planului de situație cu fațada principală poziționată către Est (Bulevardul Mamaia). Accesul auto și cel pietonal se va face din Bulevardul Mamaia. La **demisol** nu există camere de cazare, fiind organizate spații de primire – recepție, spații comune – hol casa scării și spații tehnice.

Accesul principal este poziționat central pe fațada principală, orientată către Est, și se realizează la cota demisolului, înălțat cu 4 trepte (60 cm) față de CTA.

Parterul și etajele 1 – 8 adăpostesc camerele de cazare, fiind repartizate astfel:

- Parter - **14 unități de cazare**
- Etaj 1 – 3 - **14 unități de cazare**
- Etaj 4 - 6 - **13 unități de cazare**
- Etaj 7 - **10 unități de cazare**
- Etaj 8 - **6 unități de cazare**

Numar total de unități de cazare – 111 unități de cazare.

2. O descriere a aspectelor de mediu susceptibile de a fi afectate în mod semnificativ de proiect.

Tinand cont de functiunea propusa a investiei, hotel - apartament, mediul poate fi afectat de implementarea proiectului doar in perioada executarii lucrarilor de constructie.

Daca se vor respecta toate masurile propuse de diminuare a impactului asupra mediului din prezentul memoriu si cele din actele de reglementare emise de APM Constanta, mediul nu va fi afectat de implementarea proiectului.

In cadrul cap. IV. Surse de poluanti si instalatii pentru retinerea, evacuarea si dispersia poluantilor in mediu au fost identificate toate sursele de poluanti si masurile necesare a fi luate in vederea protectiei factorilor de mediu.

Factorul de mediu apa poate fi afectat in perioada constructiei, sursele principale provenind de la organizarea de santier (posibilele scurgeri accidentale de lubrefianti sau carburanti, evacuari de ape uzate neepurate în apele de suprafata, pe sol sau în apele subterane) insa daca se vor respecta masurile de prevenire si control factorul de mediu apa nu va fi afectat.

Principalul factor de mediu care poate fi afectat prin implementarea proiectului in faza de constructie este **Aerul**. *In perioada de constructie*, sursele de emisie a poluantilor atmosferici specifice proiectului studiat sunt surse la sol, deschise (cele care implica manevrarea materialelor de constructii si prelucrarea solului) si mobile (trafic utilaje si autocamioane – emisii de poluanti si zgomot).

Toate aceste categorii de surse din etapa de constructii / montaj sunt nedirijate, fiind considerate surse de suprafata, liniare.

Se estimeaza ca impactul va fi strict local și de nivel redus.

Prin functiunile propuse in cadrul imobilului – hotel apartament, nu se va produce un impact asupra factorului de mediu aer in perioada de exploatare a imobilului.

Impactul asupra factorului de mediu **Sol, Subsol** se manifesta de asemenea pe perioada executiei lucrarilor de constructie, respectiv un impact fizic asupra solului/subsolului ce consta in lucrarile de terasamente ce urmeaza a fi efectuate (excavare, nivelare, compactare) pentru infrastructura si retelele aferente.

Impactul asupra solului/subsolului se mai poate produce si ca urmare a aparitiei unor posibilele scurgeri accidentale de lubrefianti, carburanti sau substante chimice, datorita functionarii utilajelor si mijloacelor de transport folosite in cadrul organizarii de santier, a reparatiilor, daca acestea sunt efectuate pe amplasament sau prin gospodarirea incorecta a deseurilor. Daca se vor respecta toate masurile specifice de reducere a impactului asupra factorului de mediu sol/subsol prezentate la Cap. IV., **factorul „sol” si „subsol” nu va fi afectat de poluare.**

Ca urmare a solutiilor tehnice prevazute, privind evacuarea apelor menajere si pluviale, se apreciaza ca nu vor fi poluari ale factorilor de mediu care sa afecteze solul si subsolul zonei, astfel nu se estimeaza un impact asupra solului si subsolului cauzat de lucrarile propuse.

Pe amplasament **nu sunt prezente habitate de interes comunitar**, aspect justificat si prin faptul ca amplasamentul nu face parte dintr-un Sit de Importanta Comunitara, cel mai apropiat sit NATURA 2000 fiind ROSPA0057 Lacul Siutghiol. **Impactul direct** asupra biodiversitatii se va resimti doar in etapa de constructie. Singurele surse de poluare ce pot

O sursa de praf suplimentara este reprezentata de eroziunea vantului, fenomen care insoteste lucrarile de constructie. Fenomenul apare datorita existentei, pentru un anumit interval de timp, a suprafetelor de teren neacoperite expuse actiunii vantului.

Alaturi de aceste surse de impurificare a atmosferei, in aria de desfasurare a lucrarilor exista a doua categorie de surse, si anume utilajele cu ajutorul carora se efectueaza lucrarile: buldozere, excavatoare, finisoare, vole, sisteme de transport, etc.

Majoritatea utilajelor functioneaza cu motorina drept combustibil astfel ca gazele de esapament evacuate in atmosfera (de tip particule cu metale grele (Cd, Cu, Cr, Ni, Se, Zn), hidrocarburi aromatice policiclice (HAP), bioxid de sulf (SO₂), oxizi de azot (NO_x), compusi organici volatili nonmetanici (COV_{nm}), metan (CH₄), oxizi de carbon (CO, CO₂), amoniac (NH₃), particule si hidrocarburi) sunt particule respirabile dar poluante. Fractiunea PM 10 si pulberi totale in suspensie sunt principalul poluant din perioada de constructie. Pentru reducerea emisiilor de gaze de esapament se vor folosi utilaje si echipamente moderne, cu reviziile tehnice la zi, conform legislatiei in domeniu.

Particulele rezultate din gazele de esapament de la utilaje se incadreaza, in marea lor majoritate, in categoria particulelor respirabile.

Particulele cu diametre $\leq 15 \mu\text{m}$ se regasesc in atmosfera ca particule in suspensie. Cele cu diametre mai mari se depun rapid pe sol.

Aceste utilaje pot functiona in cateva loturi de santier, grupate cate 2-3 la o pozitie de lucru (dar lucrând alternativ), deci dispersate in diferite zone. Exista deci un decalaj in spatiu.

Dar exista si un decalaj in timp, lucrarile fiind atacate dupa un grafic care tine cont de multi factori (de exemplu posibilitatea de a face sapaturi in anumite zone doar in perioadele aprobate de municipalitate, existenta materialelor si a fortei de munca, intreruperea circulatiei in anumite zile din saptamana si la anumite ore, etc.).

Praful degajat in timpul manevrarii materialelor de constructii, a pamantului din excavari sau umpluturi este un important poluator. O alta sursa suplimentara de praf o constituie si eroziunea vantului datorita existentei unor depozite de materiale neacoperite.

Pentru a evita realizarea de depozite de materiale pe amplasament se va urmări livrarea materialelor conform graficelor de executie, evitandu-se astfel si supraincarcarea santierului. Materialele se vor depozita in zone special amenajate.

Pentru limitarea poluarii atmosferei cu praf / pulberi sedimentabile in timpul transportului sau depozitarii materialul se va stropi periodic.

Daca se vor respecta tehnologia de construire impusa prin proiect, respectiv legislatia in domeniu si masurile propuse prin prezentul memoriu, in perioada executarii lucrarilor cantitatea de emisii va fi nesemnificativa.

Se poate spune ca, in special in zona amplasamentului studiat, conditiile meteorologice sunt favorabile, aceasta afirmatie fiind motivata de faptul ca amplasamentul este situat in zona litorala, unde intensitatea vantului are o contributie majora in dispersia emisiilor, astfel ca impactul este atenuat, impactul fiind strict local și de nivel redus.

In privinta deșeurilor, in perioada lucrarilor de constructie, majoritatea deșeurilor de constructie vor fi deșeuri inerte, astfel, în condițiile gestionării conforme cu cerințele legale și aplicării de măsuri de minimizare / eliminare vor avea un impact relativ redus asupra mediului.

Impactul asociat deșeurilor de constructie se manifesta astfel:

- impactul vizual – se disipează în ansamblul general al șantierului de construcții

„ANEXA III

CRITERII DE SELECȚIE MENȚIONATE LA ARTICOLUL 4 ALINEATUL (3) (CRITERIILE DE STABILIRE A SITUAȚIILOR ÎN CARE PROIECTELE ENUMERATE ÎN ANEXA II AR TREBUI SUPUSE UNEI EVALUĂRI A IMPACTULUI ASUPRA MEDIULUI)

1. Caracteristicile proiectelor

Caracteristicile proiectelor trebuie examinate, în special în ceea ce privește:

(a) dimensiunea și concepția întregului proiect;

Proiectul presupune construirea unui imobil nou cu destinația de hotel apartament având un regim de înălțime D+P+5-8E și împrejmuire teren, având demisolul deschis dedicat garării autovehiculelor.

Terenul destinat amplasării construcției propuse prin prezentul proiect are categoria de folosința curți-construcții, are o suprafață de 2292 mp și este situat în intravilanul municipiului Constanța, stațiunea Mamaia, pe Bulevardul Mamaia, zona Pinguin, Careul D1, Loturile 7, 8, 9, identificat cu nr. cadastral 214438.

Conceptul proiectului se încadrează în documentația de urbanism PUZ aprobată prin HCL Constanța nr. 121/2013, având în vedere trendul ascendent al pietii imobiliare în Constanța, precum și zona de amplasare a proiectului cu funcțiune turistică.

Indicatori urbanistici propuși prin proiect

- a. Funcțiunea propusă – **HOTEL APARTAMENT**
- b. Dimensiuni propuse în plan – **42.025 m lungime și 40.45 m lățime**
- c. Regim de înălțime - **D + P + 8E**
- d. H atic = **31.15 m** Hmax = **31.15 m ± 0.00 = 6,25 RMN**
 - * H liber demisol = **2.72 m**
 - * H liber parter = **2.72 m**
 - * H liber etaj 1 – 8 = **2.72 m**
- e. Număr locuri de parcare asigurate pe lot – **50 locuri de parcare la demisol** (dintre care 4 locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități și 5 locuri de parcare pentru personal).
- f. Spații verzi - minim **50%**

Având în vedere suprafața terenului de 2292 mp, suprafața minimă de spații verzi necesară va fi de **1146 mp**. Spațiile verzi vor fi amenajate în felul următor:

- pe teren (la sol pe teren vegetal) – 258.61 mp, reprezentând un procent de 11.28%
- jardiniere pe terasele și balcoanele construcției (pe teren vegetal) – 913.16 mp, reprezentând un procent de 39.84%
- spații verzi pe fațade și pe stâlpii de la demisol – 380 mp, reprezentând un procent de 16,58%

Total spații verzi – 1551,77 mp (67.70%)

g. Suprafață teren - **St = 2292 mp**

h. Suprafață construită existentă - **Sce = 0,00 mp**

i. Suprafață construită propusă - **Scp = 1034,51 mp**

Suprafața construită aferentă POT – ScPOT = 1168,45 mp

j. Suprafață defasurată existentă - **Sde = 0,00 mp**

k. Suprafață defasurată propusă totală – **Sdt = 10935,35 mp**

Suprafața defasurată aferentă CUT – Sd = 8868,23 mp

l. POT existent = **0.00%** || POT max admis = **40 - 70 %** || POT propus = **50.97 %**

m. CUT existent = **0.00** || CUT max admis = **4.00** || CUT propus = **3.869**

În continuare sunt prezentate principalele tipuri de deșeuri ce pot fi generate în etapa de construcție/montaj:

Denumirea deșeurii	Codul deșeu
Beton	17 01 01
Fier și oțel	17 04 05
Amestecuri metalice	17 04 07
Deșeuri de lemn	17 02 01
Materiale plastice	17 02 03
Pământ fertil și roci rezultate din săpăturile pentru fundații, drumuri și platforme, camine colectoare, vane, trasee electrice, etc.	17 05 05
Uleiuri de ungere uzate din categoriile:	
• Uleiuri minerale neclorurate de motor, de transmisie și de ungere	13 02 05*
• Alte uleiuri de motor, de transmisie și de ungere	13 02 08*
Ambalaje de hartie și carton	15 01 01
Ambalaje de materiale plastice	15 01 02
Hartie/carton	20 01 01
Deseuri de sticlă	20 01 02
Materiale plastice	20 01 39
Metale	20 01 40
Deșeuri municipale amestecate - deseuri menajere generate activitatea personalului	20 03 01

Deseurile marcate cu * sunt deseuri periculoase care prezintă una sau mai multe proprietăți periculoase menționate în ANEXA Nr. 4 - Proprietăți ale deșeurilor care fac ca acestea să fie periculoase la Legea 211/2011 privind regimul deșeurilor.

În timpul exploatării, având în vedere specificul activității ce se va desfășura pe amplasament, deseurile rezultate vor fi reprezentate în principal de deseuri municipale și asimilabile acestora:

- deseuri menajere - deseuri municipale amestecate - 20 03 01
- deseuri de ambalaje:
 - 15 01 01 ambalaje de hârtie și carton
 - 15 01 02 ambalaje de materiale plastice
 - 15 01 04 ambalaje metalice
 - 15 01 07 ambalaje de sticlă

Colectarea reziduurilor solide și resturilor alimentare se va face în recipiente etanșe cu capac (pubele).

Din aceste pubele, deseurile menajere vor fi evacuate de către o firmă de specialitate de salubritate pe baza contractului ce va fi încheiat.

Deseurile reciclabile (hartie / carton, plastic, etc.) vor fi colectate separat, în vederea valorificării prin agenți economici autorizați.

(e) poluarea și alte efecte nocive;

La capitolul IV a fost descris punctual impactul estimat asupra factorilor de mediu, atât în perioada construcției proiectului cât și în perioada de exploatare a acestuia.

sanitar și al protecției mediului, conform Ordinului 82/09.03.2015. Acestea vor fi depozitate în europubele și colectate ulterior de serviciul de salubritate local.

4. Etanșeitatea elementelor de închidere exterioară la vapori (conform STAS 6472/4).

Pubelele din punctul gospodăresc sunt dimensionate corespunzător asigurând capacitatea de colectare a gunoierului calculată pentru 1,5 kg/persoană/zi, având în vedere numărul de persoane din construcție și majorat cu 50% pentru anumite perioade.

5. Etanșeitatea la apă - Izolația hidrofuga S-au prevăzut următoarele:

- tâmplărie exterioară etansă din PVC cu geam termoizolant ;
- etanșeitatea elementelor de acoperiș tip terasă;
- hidroizolarea corectă a planșeului și peretilor de la subsol și realizarea etanșeității la soclu.
- colectarea și evacuarea apelor pluviale de pe acoperișul clădirii prin prevederea de pantă corespunzătoare și scurgeri ce asigură colectarea și dirijarea acestora în sistemul de canalizare al clădirilor.

Umiditatea elementelor de construcție în perioadele reci va fi conform STAS 6472/2, 6472/7, 6472/10. Se asigură etanșeitatea la apă de ploaie, presiunea aerului la care se asigură etanșeitatea tâmplăriei nu va fi sub 40 kg/m².

6. Iluminatul natural – Este asigurată iluminarea naturală a tuturor încăperilor prin:

- dimensionarea ferestrelor în raport cu suprafața încăperilor, cu respectarea raportului de iluminare.
- posibilitățile de obturare a strălucirii luminii - vara.
- însorirea încăperilor ce contribuie la satisfacerea cerințelor privind iluminatul natural, confortul termic și conservarea energiei.
- Prin Certificatul de Urbanism nr. 394 din 08.02.2018 se cere întocmirea Studiului de Însorire. **Conform ORDIN Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, ART. 3 (1) „Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.”** Clădirea propusă, cât și cele vecine au funcțiunea de hotel – apartament, respectiv vile turistice.
- Conform Ordin Nr. 1296 din 15 aprilie 2010 pentru aprobarea Normelor metodologice privind clasificarea structurilor de primire turistice, art. 4 Tipuri de structuri de primire turistice cu funcțiunea de cazare, în România pot funcționa următoarele tipuri de structuri de primire turistice cu funcțiuni de cazare, clasificate astfel : 2. hoteluri – apartamente de 5, 4, 3, 2 stele, 5. Vile de 5, 4, 3, 2, 1 stele.
- Conform articolelor mai sus menționate, nu trebuie realizat un studiu de însorire pentru demonstrarea asigurării însoririi clădirii propuse cât și a celor vecine, fiind tipuri de structuri de primire turistică cu funcțiunea de cazare (hotel – apartament și vile turistice) și nu clădiri destinate locuințelor.
- La cerințele beneficiarului s-a întocmit acest studiu de însorire pentru a i se arăta asigurarea însoririi unităților de cazare propune.

7. Iluminatul artificial – este asigurat prin:

- nivelul mediu de iluminare normat la suprafața utilă conform normativelor;
- factori de uniformitate pentru iluminat conform normativelor în vigoare;

(iii) zonele montane și forestiere;

Zona forestiera cea mai apropiata se afla la peste 12 km distanta masurata in linie dreapta (Valu lui Traian) fata de amplasament, amplasamentul fiind situat in zona litorala.

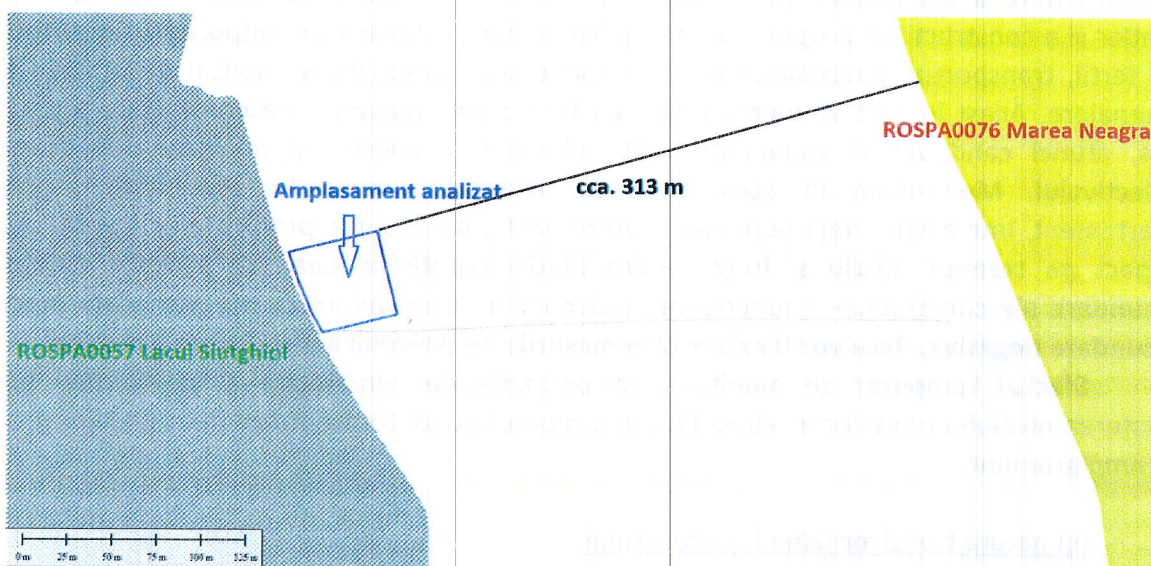
(iv) rezervații și parcuri naturale;

Amplasamentul studiat nu se afla in apropierea unor rezervatii sau parcuri naturale, neavand astfel nici un impact asupra acestora.

(v) zone clasificate sau protejate de dreptul național; zone Natura 2000 desemnate de statele membre în conformitate cu Directiva 92/43/CEE și cu Directiva 2009/147/CE;

Amplasamentul este situat in afara ariilor protejate Natura 2000, la distanta masurata in linie dreapta de peste:

- 2 m fata de ROSPA0057 Lacul Siutghiol
- 313m fata de ROSPA0076 Marea Neagra



Amplasarea terenului fata de ariile natural protejate

(vi) zonele în care au existat deja cazuri de nerespectare a standardelor de calitate a mediului prevăzute în dreptul Uniunii și relevante pentru proiect sau în care se consideră că există astfel de cazuri;

Nu este cazul

(vii) zonele cu o densitate mare a populației;

Nu este cazul, imobilul propus se afla intr-o statiune turistica estivala structura propusa fiind de tip primire turistică cu funcțiunea de cazare (hotel – apartament) și nu clădiri destinate locuințelor.

(viii) peisaje și situri importante din punct de vedere istoric, cultural sau arheologic.

Nu este cazul, avand in vedere conditiile amplasamentului: faptul ca nu sunt consemnate zone de protectie din punct de vedere peisagistic. Realizarea investitiei propuse va constitui o forma de modificare a peisajului existent si de creare a unei noi prezente peisagistice, mai dinamica, moderna si eficienta care va intregi peisajul existent.

(g) cumularea impactului cu impactul altor proiecte existente și/sau aprobate;

Atat timp cat prin implementarea si punerea in functiune a obiectivului propus nu se preconizeaza aparitia unor efecte negative asupra mediului, nu se poate pune problema cumularii cu efectele negative rezultate din alte activitati economice desfasurate in zona.

(h) posibilitatea de reducere efectivă a impactului.

In cadrul cap. IV. Surse de poluanti si instalatii pentru retinerea, evacuarea si dispersia poluantilor in mediu au fost prezentate pentru fiecare factor de mediu in parte masurile propuse de reducere efectiva a impactului.

SOCIETATEA DE CERCETARE A BIODIVERSITATII SI INGINERIA MEDIULUI AON SRL
Traian Petrescu



MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. – CONSTANTA
Arh. STEBINGAR MIHAI

