

MEMORIU DE PREZENTARE
Faza: OBȚINERE ACORD DE MEDIU

DENUMIRE PROIECT :	MODIFICARE PROIECT AUTORIZAT PRIN A.C. NR. 54 DIN 14.11.2022 ÎN TIMPUL EXECUȚIEI PRIN MODIFICĂRI INTERIOARE ȘI FAȚADE ȘI SUPRAETAJARE CU UN NIVEL ÎN LIMITA A 20% DIN SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ, CONFORM ART. 2, alin. 4, lit a1 DIN LEGEA NR. 50/1991, REZULTÂND HOTEL S+P+4E Str. Dorobanților, Lot 97 și 98, loc. Eforie Nord, jud. Constanța, nr. cad. 105624
BENEFICIAR :	EMACRIS TRANS S.R.L.
PROIECTANT GENERAL:	EXTRUDE STUDIO S.R.L.
NUMAR PROIECT :	314 / 2023
DATA :	Februarie 2024

MEMORIU TEHNIC

Conform conținutului cadru prevăzut în ANEXA 5.E la procedura (conform Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului), cu toate completările survenite.

I. Denumirea proiectului:

MODIFICARE PROIECT AUTORIZAT PRIN A.C. NR. 54 DIN 14.11.2022 ÎN TIMPUL EXECUȚIEI PRIN MODIFICĂRI INTERIOARE ȘI FAȚADE ȘI SUPRAETAJARE CU UN NIVEL ÎN LIMITA A 20% DIN SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ, CONFORM ART. 2, alin. 4, lit a1 DIN LEGEA NR. 50/1991, REZULTÂND HOTEL S+P+4E

Amplasament: Loc. Eforie Nord, str. Dorobanților, Lot. 97 și 98, județul Constanța

Număr cadastral: 105624

II. Titular:

- Numele: **EMACRIS TRANS S.R.L.**

- Adresa poștală: Sat Agigea, comuna Agigea, Strada Dimitrie Paciurea , nr.62 , jud. Constanța

- Numărul de telefon, de fax și adresa de e-mail, adresa paginii de internet:

- Numele persoanelor de contact:

- director/manager/administrator:

Voiculescu Cristian - Timotei – asociat și administrator EMACRIS TRANS S.R.L. - 0752319842

Cutova Iulia Andreea – arhitect - 0726680625

- responsabil pentru protecția mediului: Voiculescu Cristian – Timotei

III. Descrierea caracteristicilor fizice ale întregului proiect:

a) un rezumat al proiectului;

Pe proprietatea în studiu, în suprafață din acte de 600 mp și suprafață măsurată de 595 mp, conform cerințelor beneficiarilor, se propune modificare în timpul execuției prin supraetajare a proiectului de hotel autorizat S+P+3E, cu 20% din suprafața construită desfășurată, rezultând un hotel S+P+4E. În urma supraetajării, se propune extinderea numărului de spații de cazare de la 22 la 24. Amplasamentul proiectului propus se află în localitatea Eforie Nord, oraș Eforie, pe Strada Dorobanților - arteră principală ce leagă DN 39 de faleză Mării Negre. Distanța de la teren până la Marea Neagră este de aproximativ 772 m.

Amplasamentul studiat are ca vecinătăți: înspre Nord – Strada Dorobanților- IE 105819; înspre Sud – Strada Victoriei- IE 106050; înspre Est – proprietate privată vecin IE 107023, iar înspre Vest – proprietate privată Lot 96- IE 107861. Amplasamentul are astfel deschidere către două străzi: orientare principală către Strada Dorobanților la Nord și orientare secundară către Strada Victoriei la Sud.

Orașul Eforie se situează în zona litoralului maritim sud-dobrogean, împreună cu toate celelalte stațiuni litorale de pe malul Mării Negre, atrăgând anual un număr foarte mare de turiști, fapt ce demonstrează necesitatea de extindere a capacităților de cazare din zonă.

1. Bilantul teritorial:

Suprafața teren din acte	600 mp
Suprafața teren măsurată	595 mp
Existent	
Suprafața construită (calcul POT)*	343,35 mp
Suprafața desfășurată (calcul CUT)*	1180 mp
Suprafața desfășurată totală existent	1540,75 mp
P.O.T. existent	57,70 %
C.U.T. existent	2
Suprafața construită la sol (intabulată la stadiul de 60%)	267mp
Suprafața construită desfășurată cu tot cu terase și balcoane (intabulată la stadiul 60%)	1867 mp

Propus

Suprafața construită (calcul POT)*	343,35 mp (se menține)
Suprafața desfășurată (calcul CUT)*	1425,9 mp
Suprafața desfășurată totală propus	1779.95 mp (incluzând Subsol- tehnic)
P.O.T. propus	57,70 % (se menține)
C.U.T. propus	2,39
Funcțiunea	Hotel
Categoria de importanță	C-normală
Clasa de importanță	III
Grad de rezistență la foc	II
Risc de incendiu	mic
Număr niveluri: S+P+4E	5
Suprafața spații verzi	300 mp = 50% din S.teren (sistem fațada verde/jardinierie)
Suprafața accese carosabil + pietonal	210 mp
Locuri de parcare**	17 (pentru 1/3% din 48 locuri cazare) (4 pe lot IE105624 +13 pe lot IE107023)

**Notă. Suprafețele construite și desfășurate care intră în componenta indicatorilor urbanistici au fost calculate conform Legii 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.*

***Notă. Locurile de parcare au fost calculate astfel:*

- Conform Ordin 65/2013 pentru aprobarea Normelor metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare a structurilor turistice cu funcțiuni de cazare și alimentare publică, a licențelor și brevetelor de turism, pentru hotel de 4 stele se va asigura parcaj auto în folosința structurii de primire cu un număr de locuri de parcare de minim 40% din numărul spațiilor de cazare.

24 de spații de cazare: 10 locuri de parcare

- Conform HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

52 de locuri de cazare: 5 - 24 locuri de parcare

- Conform Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane - Indicativ P132-93, Indice motorizare local: 300 (Tabel 3 - Dimensionarea locurilor de parcare pentru dotări social culturale): pentru hotel 4 stele se va asigura 1/6 - 1/4 [loc de parcare / nr. de paturi (clienți)]

52 de locuri de cazare: 9 - 13 locuri de parcare

- Conform R.L.U. aferent P.U.G. aprobat prin H.C.L. Eforie nr. 71/2002 se vor asigura minim locuri de parcare pentru 1/3 din locurile de cazare

52 de locuri de cazare: 17 locuri de parcare

Așadar, conform normelor mai sus menționate, se vor asigura 17 locuri de parcare. Se vor asigura 4 locuri de parcare pe parcelă (din care 1 pentru persoane cu dizabilități) și 13 locuri de parcare pe parcela vecină – IE107023. Această parcelă este deținută tot de proprietarul parcelei ce va fi edificată, conform contractului de vânzare/cumpărare din 12 mai 2021, document anexat. Obligativitatea asigurării locurilor de parcare va fi înscrisă ca sarcină în cartea funciară a acestei parcele.

2. Descrierea simara a proiectului

2.1. Descrierea soluției de amplasare a construcției în incintă:

Amplasarea corpului de clădire propus spre modificare în timpul execuției prin supraetajare, cu funcțiunea de hotel, menținută ca în situația autorizată inițial, cu regimul de înălțime propus S+P+4E, pe proprietatea în studiu, se face astfel:

- față de limita de proprietate dinspre domeniu public IE 105819, Strada Dorobanților – Nord - min. 3.14 m (se menține).
- față de limita de proprietate dinspre domeniu public IE 106050, Strada Victoriei – Sud – min. 2,50 m (se menține).
- față de limita laterală de proprietate dinspre proprietate privată IE 107023, lot 99 – Est – min. 2.20 m (se menține).
- față de limita laterală de proprietate dinspre proprietate privată, lot 96 – Vest – min. 2.11 m (se menține).

Amplasarea corpului de clădire propus spre modificare în timpul execuției prin supraetajare, cu funcțiunea de hotel, menținută ca în situația autorizată inițial, cu regimul de înălțime propus S+P+4E față de imobilele învecinate, se face astfel:

- înspre Nord – vecin domeniu public IE 105819, Strada Dorobanților
- dincolo de Strada Dorobanților:
 - înspre Nord-Vest – imobil existent locuință P+1E – 37.69 m (se menține)
 - înspre Nord – imobil existent locuință P+1E – 31.89 m (se menține)
 - înspre Nord-Est – imobil existent locuință P+1E+M – 35.87 m (se menține)
- înspre Sud – vecin domeniu public IE 106050, Strada Victoriei
- dincolo de Strada Victoriei:
 - înspre Sud – imobil existent locuință P+1E – 12.99 m (se menține)
 - înspre Sud – imobil existent anexă Parter – 17.31 m (se menține)
 - înspre Sud-Est – imobil existent locuință Parter – 13.88 m (se menține)
- înspre Est – lot 99, IE 107023 – teren liber de construcții
- dincolo de teren învecinat liber de construcții:
 - înspre Est - imobile existente locuințe înșiruite P+1E – 15.78 m (se menține)
- înspre Vest – lot 96 - teren liber de construcții.

Imobilul propus spre supraetajare nu își va avea modificate poziția sau amprenta la sol a clădirii, acestea menținându-se ca în proiectul autorizat inițial. Imobilul propus spre supraetajare nu se află în raza de protecție a monumentelor și nu are monumente istorice în zonă, prin urmare respectă prevederile art. 2, alin. 4, lit. a¹, a legii 50/1991 cu ulterioarele completări: " Prin exceptare de la prevederile alin. (2) se pot emite autorizații de construire și fără documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru: ... a¹) lucrări de supraetajare a clădirilor cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maximum 20% din suprafața construită desfășurată a clădirilor, cu condiția situării acestora în afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor, după caz;".

2.2 Date tehnice construcție propusă spre supraetajare

2.2.1 Descrierea funcțională și economică

Conform solicitării beneficiarului, clădirea propusă va avea următoarele suprafețe:

- Hotel: suprafața construită (calcul POT) de 343,35 (se va menține ca în proiect autorizat), și suprafața desfășurată (calcul CUT) de 1425,9 mp. Regimul de înălțime propus este S+P+4E. Înălțimea max. a corpului de clădire propus spre supraetajare va fi **Hmax atic peste etajul 4 = +19.25 față de CTA, respectiv Hmax atic peste casa liftului etajului 4 = +19.95 față de CTA.**

2.2.2. Suprafața și situația juridică a terenului

Terenul este încadrat prin PUG Eforie în intravilanul orașului Eforie, zona II A. Conform CU, destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: locuințe, turism, alimentație publică, agrement, categoria de folosință actuală fiind Curți-Construcții. Terenul este deținut de beneficiar.

2.2.3. Descrierea funcțiunii

Pe proprietatea în studiu, în suprafață din acte de 600 mp și suprafață măsurată de 595 mp, conform cerințelor beneficiarilor, se propune modificare în timpul execuției prin supraetajare a proiectului de

hotel autorizat S+P+3E, cu 20% din suprafața construită desfășurată, rezultând un hotel S+P+4E. În urma supraetajării, **se propune extinderea numărului de spații de cazare de la 22 la 24**, numărul maxim de persoane cazate simultan fiind 52. Accesul principal se va realiza ca în proiectul inițial din Nord, de pe strada Dorobanților, iar cel secundar de pe strada Victoriei, din Sud.

La nivelul subsolului se mențin: hol; casa scării; spații tehnice; adăpost de protecție civilă alcătuit din sas, grupuri sanitare, încăpere de adăpostit.

La nivelul parterului se mențin: hol primire – recepție; casa scării; restaurant – salon de mic dejun; bucătărie; spații de depozitare; vestiar cu grup sanitar și duș; grupuri sanitare; spațiu depozitare bagaje; birou; vestiar cu grup sanitar; TEG; centrala IDSAI.

La nivelul etajului 1 se mențin: hol; casa scării; oficiu; 7 camere de cazare duble cu băi și balcoane proprii; 1 apartament alcătuit din salon + chicinetă, dormitor, baie și balcoane.

La nivelul etajului 2 se mențin: hol; casa scării; oficiu; 7 camere de cazare duble cu băi și balcoane proprii; 1 apartament alcătuit din salon + chicinetă, dormitor, baie și balcoane.

La nivelul etajului 3 se mențin: hol; casa scării; oficiu; 6 camere de cazare duble cu băi și balcoane sau terase descoperite proprii.

La nivelul etajului 4 se propun: hol; casa scării; 2 spații cazare cu 2 dormitoare; băi, living și balcoane sau terase descoperite proprii.

2.2.4. Suprafețe

SUBSOL

Curte acces – 1,80 mp

Scară exterioară – 4,85 mp

Hol subsol – 22.10 mp

Casa scării subsol – 19.25 mp

Spațiu tehnic 1 – 14,90 mp

Spațiu tehnic 2 – 14,85 mp

Spațiu tehnic 3 – 14,85 mp

Spațiu tehnic 4 – 39,45 mp

Spațiu tehnic 5 – 29.50 mp

Sas adăpost – 6.75 mp

GS 1 Adăpost – 7.25 mp

GS 2 Adăpost – 7.45 mp

Încăpere de adăpostit – 94.55 mp

Suprafața construită Subsol – 350,40 mp

Suprafața construită Subsol (calcul CUT) – 0,00 mp

Suprafața utilă Subsol – 273,10 mp

PARTER

Hol primire – recepție – 54,90 mp

Casa scării parter – 12.25 mp

Hol GS – 3.45 mp

GS Femei – 6.50 mp

GS Bărbați – 6.50 mp

GS pers. Dizabilități – 3.35 mp

Spațiu depozitare bagaje – 1.50 mp

Hol – 3,95 mp

Centrala IDSAI – 0.80 mp

TEG – 0.90 mp

Birou – 5.95 mp

Vestiar – 1.80 mp

GS – 1.60 mp

Restaurant – Salon mic dejun – 82.20 mp

Bucătărie – 23.40 mp

Hol – 2.15 mp

Cămară – 2.50 mp

Spațiu depozitare – 5.30 mp

Cameră frigorifică – 1.85 mp

Hol – 1.65 mp

Vestiar – 4.50 mp

GS – 1.45 mp

Duș – 1.15 mp

Suprafața construită Parter – 279,10 mp

Suprafața construită Parter (calcul CUT) – 276,47 mp

Proiecție etaje superioare (calcul POT) – 343,35 mp

Suprafața utilă Parter – 229.60 mp

Platforma acces principal – 26,35 mp

Terasa salon – 37.55 mp

Suprafața platforme și terase Parter – 63,90 mp

ETAJ 1

Hol etaj 1 – 25.50 mp

Casa scării etaj 1 – 20.20 mp

Oficiu etaj 1 – 4.05 mp

Camera 1 – 18.00 mp

Baie 1 – 4.10 mp

Camera 2 pers. Dizabilități – 18,80 mp

Baie 2 pers. Dizabilități – 4.25 mp

Camera 3 – 23,65 mp

Baie 3 – 4.10 mp

Camera 4 – 24,75 mp

Baie 4 – 4.15 mp

Camera 5 – 18.60 mp

Baie 5 – 4.15 mp

Camera 6 – 18.20 mp

Baie 6 – 4.10 mp

Camera 7 – 18.00 mp

Baie 7 – 4.10 mp

Hol ap. 8 – 3.30 mp

Salon + chicinetă ap. 8 – 20.60 mp

Baie ap. 8 – 6.00 mp

Dormitor ap. 8 – 20.10 mp

Suprafața construită Etaj 1 – 337,05 mp

Suprafața construită Etaj 1 (calcul CUT) – 334,50 mp

Suprafața utilă Etaj 1 – 250,70 mp

Balcon 1 – 5.05 mp

Balcon 2 – 11.40 mp

Balcon 3 – 7.40 mp

Balcon 4 – 4.95 mp

Balcon 5 – 7.55 mp

Balcon 6 – 5.30 mp

Balcon 7 – 13.70 mp

Balcon 8.1 – 4.95 mp

Balcon 8.2 – 7.60 mp

Suprafața balcoane Etaj 1 – 67,90 mp

ETAJ 2

Hol etaj 2 – 25.50 mp

Casa scării etaj 2 – 20.20 mp

Oficiu etaj 2 – 4.05 mp

Camera 9 – 18.00 mp

Baie 9 – 4.10 mp

Camera 10 – 18.90 mp

Baie 10 – 4.25 mp

Camera 11 – 23,80 mp

Baie 11 – 4.10 mp

Camera 12 – 24,75 mp

Baie 12 – 4.25 mp

Camera 13 – 18.60 mp

Baie 13 – 4.15 mp

Camera 14 – 18.20 mp

Baie 14 – 4.10 mp

Camera 15 – 18.00 mp

Baie 15 – 4.10 mp

Hol ap. 16 – 3.30 mp

Salon + chicinetă ap. 16 – 20.60 mp

Baie ap. 16 – 6.00 mp

Dormitor ap. 16 – 20.10 mp

Suprafața construită Etaj 2 – 337,05 mp

Suprafața construită Etaj 2 (calcul CUT) – 334,50 mp

Suprafața utilă Etaj 2 – 269,05 mp

Balcon 9 – 5.85 mp

Balcon 10 – 13.15 mp

Balcon 11 – 5.10 mp

Balcon 12 – 7.55 mp

Balcon 13 – 5.10 mp

Balcon 14 – 12.45 mp

Balcon 15 – 6.65 mp

Balcon 16.1 – 7.40 mp

Balcon 16.2 – 7.50 mp

Terasa necirculabilă – 3.75 mp

Suprafața balcoane Etaj 2 – 74.50 mp

ETAJ 3

Hol etaj 3 – 25.35 mp

Casa scării etaj 3 – 20.20 mp

Oficiu etaj 3 – 3.95 mp

Camera 17 – 18.05 mp

Baie 17 – 4.00 mp

Camera 18 – 18.55 mp

Baie 18 – 4.25 mp

Camera 19 – 18.00 mp

Baie 19 – 4.10 mp

Camera 20 – 18.05 mp

Baie 20 – 4.00 mp

Camera 21 – 18.00 mp

Baie 21 – 4.10 mp

Camera 22 – 18.25 mp

Baie 22 – 4.15 mp

Suprafața construită Etaj 3 – 237,15 mp

Suprafața construită Etaj 3 (calcul CUT) – 234,50 mp

Suprafața utilă Etaj 3 – 183,00 mp

Balcon 17 – 7.55 mp

Balcon 18 – 6.35 mp

Balcon 19 – 60,35 mp

Balcon 20 – 50.50 mp

Balcon 21 – 10.55 mp

Balcon 22 – 5.15 mp

Terasa 17 – 20.95 mp

Terasa necirculabilă – 7.90 mp

Suprafața balcoane și terase Etaj 3 – 161,40 mp

ETAJ 4

Casa scării etaj 4 - 16.35 mp

Living+chicinetă -27.05 mp

Dormitor – 18.25 mp

Baie 23 – 6.25 mp

Dormitor – 24.80 mp

Living – 30.70 mp

Dormitor – 15.25 mp

Chicinetă – 6.80 mp

Baie 24 – 8.35 mp

Suprafața construită Etaj 4 – 235.55 mp

Suprafața construită Etaj 4 (calcul CUT) – 235.55 mp

Suprafața utilă Etaj 4 – 153.8 mp

Suprafața Balcon și terase etaj 4 – 153,8 mp

ÎNVELITOARE DE TIP TERASĂ CIRCULABILĂ

Suprafață învelitoare -terasă circulabilă – 250.85 mp

Suprafața construită (calcul POT) – 343,35 mp

Suprafața desfășurată (calcul CUT) – 1425,9 mp

Suprafața desfășurată inclusiv subsolul tehnic – 1779,95 mp

Suprafața utilă totală – 1359.25 mp

Suprafața totală platforme, terase și balcoane – 781.15 mp

ARIA DE NIVEL (conform STAS 4908/85):

-1. Subsol	354.05 mp
0. Parter	320.35 mp (inclusiv platforma acces)
1. Etaj 1	421.90 mp (cu terase/balcoane)
2. Etaj 2	421.90 mp (cu terase/balcoane)
3. Etaj 3	412.85 mp (cu terase/balcoane)
4. Etaj 4	325.2 mp (cu terase/balcoane)

ARIA DESFĂȘURATĂ (suma ariilor de nivel, conform STAS 4908/85): 2256.25 mp

VOLUM CONSTRUCȚIE: cca. 8400 mc

2.2.5. Structura constructiva

Sistemul constructiv al clădirii propuse spre supraetajare este alcătuit din: fundații din b.a., structura în cadre b.a., cu placă b.a. între niveluri. Acoperișul va fi realizat în terasă hidroizolată necirculabilă peste etajul 4 propus.

Pereții exteriori nou propuși vor fi din zidărie de cărămidă/bca de 30 cm grosime și termoizolați la exterior cu vată minerală de 10cm grosime.

Pereții interiori nou propuși vor fi din bca sau cărămidă de grosime 10cm, 20cm sau 25cm, conform proiect. Pereții interiori nou propuși ce delimitează puțul liftului de casa scării vor fi alcătuiți din bca de 25 cm grosime.

Golurile pentru ghelele de instalații se vor închide cu pereti din bca de 10cm grosime sau structură metalică și plăci de gips carton, cu fonoizolație din vată minerală.

La tavane, încăperile noi propuse vor fi închise sub grinzile de beton armat cu structură metalică și plăci de gips carton. În rest se vor respecta prevederile proiectului autorizat.

2.2.6. Finisajele exterioare

Fațadele clădirii sunt finisate cu panouri de fațadă din material compozit, montate pe structura metalică sau cu tencuială decorativă de exterior culoare alb, și, în zonele indicate pe fațade, cu panouri de fațadă din material compozit culoare gri/maro montate pe structură metalică sau cu tencuială decorativă de exterior culoare gri/maro.

Învelitoarea clădirii se va face în terasă hidroizolată circulabilă peste etajul 3, pentru zonele de balcoane/terase propuse, și terasă hidroizolată necirculabilă peste etajul 4 propus.

Tâmplăria exterioară este realizată din PVC/aluminiu de culoare gri închis - negru, cu geam termoizolant. Tâmplăria exterioară cu Hparapet mai mic de 90 cm, de la parter și etaje ce nu au terase sau balcoane la partea exterioară, se vor prevedea cu sticlă rezistentă la spargere/folie protecție împotriva căderii. Terasele exterioare, atât cele de la nivelul parterului, cât și cele de la etajele superioare vor fi finisate cu gresie de exterior antiderapantă.

2.2.7. Finisajele interioare

Finisajele tavanelor în toate încăperile vor fi din plăci de gips carton, cu glet și zugrăveli lavabile de interior. Pereții în băi, grupuri sanitare, vestiare și în bucătărie vor fi finisați parțial cu faianță ceramică, în rest tencuiei de interior, glet și zugrăveli lavabile de interior.

Pardoselile vor fi din gresie ceramică antiderapantă în băi, grupuri sanitare, bucătărie, restaurant, holuri, birou, spații tehnice, spații de depozitare, vestiare, oficii. În adăpostul de protecție civilă, finisajul va fi beton rugos. În camerele de cazare și în apartamente, finisajul pardoselilor va fi parchet. Tâmplăria interioară va fi din PVC, lemn stratificat sau MDF.

Scara de acces la etaje va avea structură de beton și trepte finisate cu gresie ceramică antiderapantă. Se va asigura fonoizolarea împotriva zgomotului de impact a treptelor și a podestelor intermediare ale scării cu un strat fonoabsorbant - **se va monta numai conform precizărilor producătorului.**

b) justificarea necesității proiectului

Acest proiect pornește din cerințele și necesitatea beneficiarului de a-și dezvolta și diversifica activitatea și de a crea un imobil cu capacitate de cazare în localitatea Eforie Nord.

Proiectul a fost întocmit urmărind tema cadru elaborată de beneficiar, dar ținând cont de particularitățile terenului din punct de vedere al vecinătăților, al orientării față de punctele cardinale, al însoririi și iluminării, al condițiilor stabilite prin documentațiile de urbanism în ceea ce privește regimul de aliniere și de înălțime, al asigurării numărului de locuri necesare pentru parcări, al posibilității de racord la utilitățile publice, al condițiilor geotehnice, al condițiilor impuse prin certificatul de urbanism și nu în ultimul rând din punct de vedere al volumelor, al aspectului arhitectural și al finisajelor propuse.

c) valoarea investiției

329 770 lei – valoarea aproximativă Construcții + Montaj

d) perioada de implementare propusă

Septembrie 2024- Septembrie 2026

e) planșe reprezentând limitele amplasamentului proiectului, inclusiv orice suprafață de teren solicitată pentru a fi folosită temporar (planuri de situație și amplasamente)

Planul de situație, unde se ilustrează limitele amplasamentului proiectului, vecinătățile, propunerea, va fi anexat prezentei documentații.

f) o descriere a caracteristicilor fizice ale întregului proiect, formele fizice ale proiectului (planuri, clădiri, alte structuri, materiale de construcție și altele).

Se prezintă elementele specifice caracteristice proiectului propus:

- profilul și capacitățile de producție;

Investiția propusă va fi realizată pe persoană juridică și are ca obiectiv modificarea proiectului autorizat inițial în timpul execuției prin modificări de fațade și supraetajare cu un nivel în limita a 20% din supraf. construită a unui hotel, pentru a fi exploatată întreaga perioadă a anului, dar cu precădere în perioada estivală.

Nu există activități de producție în cadrul investiției propuse.

- descrierea instalației și a fluxurilor tehnologice existente pe amplasament (după caz);

Nu este cazul.

- descrierea proceselor de producție ale proiectului propus, în funcție de specificul investiției, produse și subproduse obținute, mărimea, capacitatea;

Nu există activități de producție în cadrul investiției propuse.

- materiile prime, energia și combustibilii utilizați, cu modul de asigurare a acestora;

Materii prime:

La realizarea lucrărilor se vor utiliza numai materii prime și materiale agrementate conform reglementărilor, legilor și standardelor naționale armonizate cu legislația UE în vigoare: beton, agregate, profile metalice, cherestea, sticlă etc., achiziționate de pe piața internă, de la distribuitori autorizați.

Energia și combustibilii utilizați: energie electrică, gaz, combustibil

Utilajele și echipamentele folosite se vor alimenta cu combustibil din stații de distribuție carburanți autorizate. Nu vor fi realizate depozite de carburanți în cadrul organizării de șantier.

Modul de asigurare al utilităților:

- Alimentare cu apă: La construcția propusă alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua stradală, conform proiect autorizat inițial.

- Evacuarea apelor uzate: Evacuarea apelor uzate se va face prin rețeaua stradală, conform proiect autorizat inițial.

- Asigurarea apei tehnologice: Nu este cazul.

- Asigurarea agentului termic: Sistemul de încălzire va cuprinde următoarele: centrală termică ce va funcționa pe gaz, amplasată în spațiul tehnic de la subsol, încălzirea spațiilor făcându-se prin radiatoare amplasate în fiecare încăpere.

Sistemul de climatizare va cuprinde următoarele: pentru răcirea aerului pe timpul sezonului cald se vor folosi sisteme de climatizare multisplit sau sisteme formate din chillere și unități interioare montate în tavanul fiecărei încăperi, care vor putea asigura și încălzirea spațiilor până la o temperatură exterioară de până la -15 grade Celsius.

- Alimentarea cu energie electrică: Se va realiza prin conectare/branșare la rețeaua de energie electrică existentă, conform proiect autorizat inițial.

- racordarea la rețelele utilitare existente în zonă;

Clădirea se va racorda la rețelele utilitare existente în zonă: apă, canalizare, energie electrică, gaz, conform proiect inițial autorizat, și în condițiile ce vor fi specificate în avize de către furnizorii de utilități urbane.

- descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului în zona afectată de execuția investiției;

Lucrările de refacere a amplasamentului se vor realiza conform descrierilor prezentate la punctul XI.

- căi noi de acces sau schimbări ale celor existente;

Accesul la terenul în cauză, atât pietonal, cât și carosabil, se face ușor, din cele două laturi ale terenului: înspre Nord – Strada Dorobanților; înspre Sud – Strada Victoriei. Se vor păstra aceste accesuri existente.



*Sursa foto – googlemaps, google street view
Imagine din Strada Dorobantilor, dinspre Vest, asupra terenului studiat*



*Sursa foto – googlemaps, google street view
Imagine din Strada Victoriei, dinspre Est, asupra terenului studiat*

- resursele naturale folosite în construcție și funcționare;

Nu este cazul.

- metode folosite în construcție/demolare;

Conform legilor și normativelor în vigoare.

- excavații și lucrări de execuție fundații
- executarea structurii de rezistență
- închideri
- lucrări de instalații
- racorduri la rețelele de utilități
- finisaje exterioare și interioare.

Toate lucrările vor fi realizate folosind tehnologii agreeate specifice lucrărilor de construcții, cu respectarea condițiilor impuse de legislația specifică de mediu și sănătatea și securitatea în muncă.

- **planul de execuție, cuprinzând faza de construcție, punerea în funcțiune, exploatare, refacere și folosire ulterioară;**

Toate detaliile de execuție, cuprinzând inclusiv fazele determinante conform legii, detalii despre punerea în funcțiune, exploatare, refacere și folosire ulterioară a imobilului propus, inclusiv a echipamentelor și utilajelor din cadrul acestuia, vor fi cuprinse în proiectul tehnic și detaliile de execuție și în cartea tehnică a construcției.

- **relația cu alte proiecte existente sau planificate;**

Nu este cazul.

- **detalii privind alternativele care au fost luate în considerare;**

Nu este cazul.

- **alte activități care pot apărea ca urmare a proiectului (de exemplu, extragerea de agregate, asigurarea unor noi surse de apă, surse sau linii de transport al energiei, creșterea numărului de locuințe, eliminarea apelor uzate și a deșeurilor);**

Implementarea proiectului va avea impact direct pozitiv asupra dezvoltării urbane firești și asupra creșterii capacităților de cazare din localitatea Eforie Nord. De asemenea, în mod indirect, proiectul va avea impact asupra dezvoltării mediului de afaceri local, dar și comunității locale, și astfel dezvoltarea economică a localității.

- **alte autorizații cerute pentru proiect.**

Avize/acorduri:

- Aviz salubritate
- Aviz securitatea la incendiu
- Aviz protecția civilă
- Aviz sănătatea populației
- Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Constanța

Studii de specialitate:

- Expertiza tehnică
- Studiu Geotehnic
- Studiu de Însorire
- Desfășurarea de fronturi existent și propus
- Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată în funcție de fezabilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător.

IV. Descrierea lucrărilor de demolare necesare:

- **planul de execuție a lucrărilor de demolare, de refacere și folosire ulterioară a terenului;**

Nu este cazul. Proiectul nu presupune lucrări de demolare.

- **descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului;**

Lucrările de refacere a amplasamentului se vor realiza conform descrierilor prezentate la punctul XI, și a proiectului autorizat inițial.

- **căi noi de acces sau schimbări ale celor existente, după caz;**

Accesul la terenul în cauză, atât pietonal, cât și carosabil, se face ușor, din cele două laturi ale terenului: înspre Nord – Strada Dorobanților; înspre Sud – Strada Victoriei. Se vor păstra aceste accesuri existente, ca în situația inițial autorizată.

- **metode folosite în demolare;**

Nu este cazul. Proiectul nu presupune lucrări de demolare.

- **detalii privind alternativele care au fost luate în considerare;**

Nu este cazul.

- **alte activități care pot apărea ca urmare a demolării (de exemplu, eliminarea deșeurilor).**

Nu este cazul. Proiectul nu presupune lucrări de demolare.

V. Descrierea amplasării proiectului:

- **distanța față de granițe pentru proiectele care cad sub incidența Convenției privind evaluarea impactului asupra mediului în context transfrontieră, adoptată la Espoo la 25 februarie 1991, ratificată prin Legea nr. 22/2001, cu completările ulterioare;**

Nu este cazul. Clădirea propusă pe acest amplasament nu se încadrează în proiectele menționate în anexa nr. I la Convenția privind evaluarea impactului asupra mediului în context transfrontieră, adoptată la Espoo la 25 februarie 1991, ratificată prin Legea nr. 22/2001, cu completările ulterioare.

- **localizarea amplasamentului în raport cu patrimoniul cultural potrivit Listei monumentelor istorice, actualizată, aprobată prin Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004, cu modificările ulterioare, și Repertoriului arheologic național prevăzut de Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu modificările și completările ulterioare;**

Nu este cazul. Imobilul nu este amplasat în apropierea monumentelor istorice sau siturilor arheologice, sau în arealul de protecție aferent acestora.

- **hărți, fotografiile ale amplasamentului care pot oferi informații privind caracteristicile fizice ale mediului, atât naturale, cât și artificiale, și alte informații privind:**

- **folosițele actuale și planificate ale terenului atât pe amplasament, cât și pe zone adiacente acestuia**

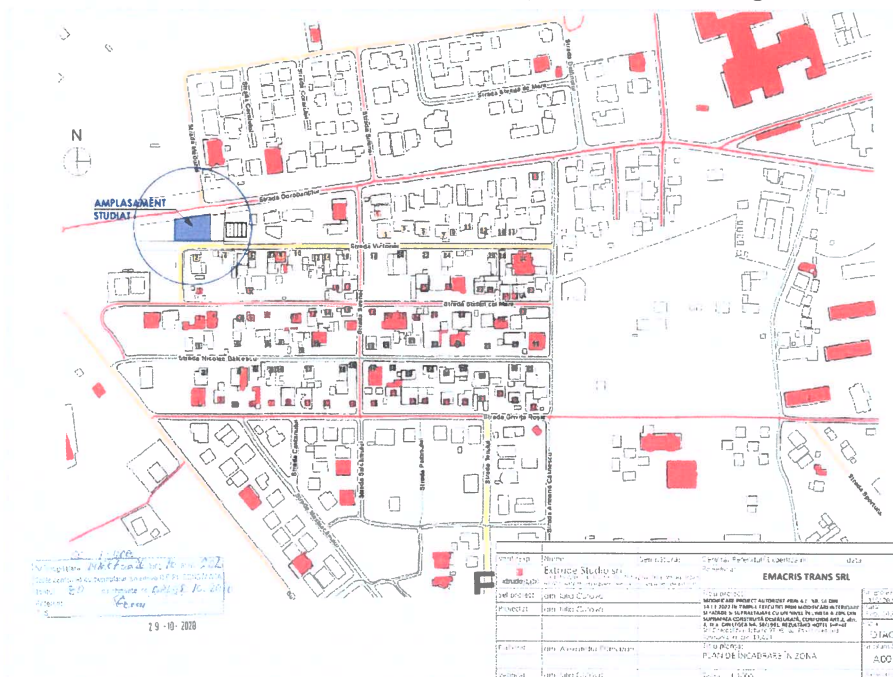
Terenurile învecinate dinspre Vest și Est sunt proprietăți private, libere de construcții, cu folosință actuală de arabil sau curți-construcții. Vecinătățile dinspre Nord și Sud sunt domenii publice – străzi.

- **politici de zonare și de folosire a terenului**

Conform certificatului de urbanism, terenul se află în localității Eforie Nord, în zona IIA conform PUG Eforie. Categoria de folosință actuală a terenului este: curți- construcții. Vecinătățile dinspre Nord și Sud sunt domenii publice - străzi.

- **arealele sensibile**

Conform Certificatului de Urbanism, amplasamentul studiat nu se află în zone protejate. Amplasamentul se află la o distanță de aproximativ 772 m până la Marea Neagră.



- coordonatele geografice ale amplasamentului proiectului, care vor fi prezentate sub formă de vector în format digital cu referință geografică, în sistem de proiecție națională Stereo 1970.

INVENTAR DE COORDONATE IN SISTEM DE PROIECTIE NATIONALA STEREO 1970		
Coordonate puncte de contur		
Nr.	Y (m)	X (m)
1	292529.259	790927.522
2	292525.56	790797.39
3	292507.908	790796.884
4	292507.269	790826.877

- detalii privind orice variantă de amplasament care a fost luată în considerare.

Varianta de amplasament a clădirii se menține conform proiect inițial autorizat, și este una singură, fiind condiționată de teren, de orientările cele mai favorabile față de punctele cardinale și față de punctele de interes al zonei – înspre Strada Dorobanților la Nord, înspre Strada Victoriei la Sud și înspre Marea Neagră la Est, de constrângerile dictate în certificatul de urbanism, de constrângerile datorate respectării prevederilor avizelor și ale legilor în vigoare.

VI. Descrierea tuturor efectelor semnificative posibile asupra mediului ale proiectului, în limita informațiilor disponibile:

A. Surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu:

a) protecția calității apelor:

- sursele de poluanți pentru ape, locul de evacuare sau emisarul;
- stațiile și instalațiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevăzute;

Nu există surse de poluanți pentru ape, funcțiunea propusă nu reprezintă o amenințare a menținerii calității apelor. Alimentare cu apă se va realiza din rețeaua de apă stradală, conform proiectului inițial autorizat cu A.C. nr. 54/14.11.2022. De asemenea, apele uzate menajere și pluviale vor fi preluate de rețelele de canalizare din zonă. Obiectivul va fi prevăzut cu separatoare de grăsimi pentru preepurarea apelor uzate generate la bucătărie.

Măsuri pentru asigurarea protecției calității factorilor de mediu pe perioada de funcționare a imobilului:

- Menținerea adecvată și constantă și intervenția promptă în caz de avariere a sistemului de canalizare intern.
- Curățarea periodică a separatorului de grăsimi.

Pe perioada de execuție a lucrărilor, posibile surse de poluare pentru apele subterane sunt potențialele scurgeri accidentale de produse petroliere, fie de la mijloacele de transport cu care se transportă materiale, fie de la utilajele și echipamentele de construcție folosite, sau depozitări necontrolate de materiale sau deșeuri.

Vor fi luate măsuri pentru evitarea acestor accidente:

- Staționarea mijloacelor de transport și a utilajelor se va face numai în spațiile special amenajate (platforme betonate sau pietruite).
- Nu se vor prevedea depozite de combustibili în incinta șantierului. Mijloacele de transport și utilajele se vor alimenta cu combustibil numai de la stațiile de distribuție carburanți autorizate.
- Depozitarea materialelor de construcții și temporar a deșeurilor se va realiza numai în spații special amenajate.

b) protecția aerului:

- sursele de poluanți pentru aer, poluanți, inclusiv surse de mirosuri;
- instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă;

Nu exista surse de poluanți pentru aer, funcțiunea propusă nu reprezintă o amenințare a menținerii calității aerului.

Se vor folosi în cadrul execuției lucrărilor materiale nepoluante pentru mediul înconjurător. Pe măsura ridicării construcției, dacă este necesar, se vor pune plase de protecție împotriva emisiei de poluanți în aer.

c) protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

- sursele de zgomot și de vibrații;

- amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor;

Se respectă Normativul C125/2013, privind proiectarea și executarea măsurilor de izolare fonică și a tratamentelor acustice în clădiri (2db).

Nu există surse de zgomot și vibrații în interiorul clădirii care să dăuneze confortul auditiv exterior imediat învecinat cu imobilul propus.

Se vor prevedea amenajări și dotări pentru protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor – alcătuirii structurale, ale închiderilor și a compartimentărilor care să diminueze intensitatea acestora, finisaje fonoabsorbante, după caz.

d) protecția împotriva radiațiilor:

- sursele de radiații;

- amenajările și dotările pentru protecția împotriva radiațiilor;

Nu exista surse de radiații în imobilul propus sau în apropierea acestuia.

e) protecția solului și a subsolului:

- sursele de poluanți pentru sol, subsol, ape freatică și de adâncime;

- lucrările și dotările pentru protecția solului și a subsolului;

Nu există surse poluante pentru sol sau subsol. Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua stradală, conform proiectului inițial autorizat. Apele uzate menajere și pluviale vor fi preluate de rețelele de canalizare din zonă.

Surse posibile de poluanți pentru sol, subsol și ape freatică ar putea fi infiltrațiile de la instalațiile de canalizare defecte.

Executarea instalațiilor de apă și canalizare se va face cu personal calificat, cu materiale conforme cu cerințele standardelor de calitate în vigoare.

În momentul constatării defecțiunilor se vor lua urgent măsuri de remediere a lor și de curățire, dacă e cazul, a zonei poluate.

f) protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

- identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect;

- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția biodiversității, monumentelor naturii și ariilor protejate;

Terenul studiat se află la distanță de cca. 772m față de Marea Neagră, în intravilan, în țesut urban existent, într-o fâșie de terenuri cu categoria de folosință arabil sau curți-construcții. Ecosistemele terestre și acvatice nu vor fi afectate de proiect.

Nu vor fi afectate negativ prin intervenția propusă niciuna din următoarele: populația, fauna, flora, solul, apa, aerul, factorii climatici, peisajul sau relațiile dintre acești factori.

g) protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

- identificarea obiectivelor de interes public, distanța față de așezările umane, respectiv față de monumente istorice și de arhitectură, alte zone asupra cărora există instituit un regim de restricție, zone de interes tradițional și altele;

- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public;

Nu sunt afectate așezări umane sau alte obiective de interes public. Imobilul studiat nu se află în apropierea monumentelor istorice sau de arhitectură, sau a zonelor asupra cărora există instituit un regim de restricție.

În perioada de execuție, impactul dat de realizarea acestui obiectiv, din punct de vedere al condițiilor de viață, poate consta în zgomotul produs de intensificarea activității în zonă.

În timpul funcționării, impactul se va manifesta prin intensificarea traficului în zonă.

Pe perioada execuției lucrărilor de construire se vor lua măsuri pentru protecția așezărilor umane astfel încât populația din zonă să nu fie afectată.

Lucrările de construcții se vor desfășura după un program agreat de administrația locală, astfel încât să se asigure orele de odihnă ale locatarilor și turiștilor din zonele cele mai apropiate.

h) prevenirea și gestionarea deșeurilor generate pe amplasament în timpul realizării proiectului/în timpul exploatării, inclusiv eliminarea:

- lista deșeurilor (clasificate și codificate în conformitate cu prevederile legislației europene și naționale privind deșeurile), cantități de deșeuri generate;

Se vor respecta prevederile și procedurile preliminare de acceptare a deșeurilor la depozitare și lista națională de deșeuri acceptate în fiecare clasă de depozit de deșeuri.

În perioada de execuție a lucrărilor de modificare și supraetajare ale imobilului studiat, se preconizează generarea următoarelor categorii de deșeuri:

- deșeuri menajere – municipale amestecate (cod 20.03.01)
- deșeuri provenite din lucrări de construcții (grupa 17.01):
 - 17 01 01 – beton – în cantități foarte reduse;
 - 17 02 01 – lemn – resturi rezultate din tăierea cofrajelor refolosibile – cantități reduse;
 - 17 04 05 – fier și oțel – deșeuri rezultate din lucrările de armătură – cantități reduse;
 - 17 05 04 – pământ și pietre fără conținut periculos, rezultat în urma lucrărilor de săpătură;
 - 17 09 04 – amestecuri de deșeuri de la construcții și demolări - moloz, în cantități reduse;

În perioada funcționării obiectivului, se preconizează generarea următoarelor categorii de deșeuri:

- deșeuri menajere (cod 20.03.01)
- deșeuri de ambalaje (coduri 15.01.01, 15.01.02, 15.01.04, 15.01.07).

- programul de prevenire și reducere a cantităților de deșeuri generate;

Se va urmări preluarea ritmică a deșeurilor de pe amplasament pentru evitarea formării de stocuri.

În perioada de execuție a lucrărilor:

- deșeurile menajere (cod 20.03.01) vor fi colectate în recipiente închise, tip europubele și stocate temporar în spații special amenajate până la preluarea acestora de către serviciul de salubritate al localității
- deșeurile provenite din lucrările de construcții (grupa 17.01) se vor colecta pe categorii, în spațiu special amenajat, astfel încât să poată fi preluate și transportate de operatorii autorizați în vederea valorificării sau eliminării prin depozite autorizate.

În perioada funcționării obiectivului:

- deșeurile menajere (cod 20.03.01) vor fi colectate în recipiente închise, tip europubele și stocate temporar în spații special amenajate până la preluarea acestora de către serviciul de salubritate al localității
- deșeurile de ambalaje (coduri 15.01.01, 15.01.02, 15.01.04, 15.01.07) se vor colecta selectiv, în spații special amenajate și inscripționate, în vederea valorificării prin operatori autorizați.

- planul de gestionare a deșeurilor;

Gunoaiele se vor colecta de la limitele proprietatii, prin contractul cu firme specializate.

Managementul deșeurilor generate în urma execuției lucrărilor prevăzute în proiect se va realiza în conformitate cu legislația specifică de mediu și va fi în responsabilitatea societăților care realizează lucrările, astfel:

- Deșeurile de construcții rezultate în perioada lucrărilor de construcții vor fi colectate și stocate temporar în vederea valorificării prin societăți autorizate specializate.

- Deșeurile municipale amestecate generate în perioada lucrărilor de construcții vor fi colectate, stocate temporar în pubele și eliminate la un depozit autorizat cu acceptul operatorului de depozit.

Modul de gospodărire a deșeurilor: acestea se vor colecta pe platforma specială prevăzută pe teren, pe sortimente, în europubele; se va face contract cu firme specializate pentru ridicarea lor; evidența se va ține în mod reglementat, cu ajutorul unei societăți specializate.

Imobilul propus este proiectat astfel încât pe toată durata de viață (execuție, exploatare, postutilizare) să nu afecteze în niciun fel echilibrul ecologic.

i) gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

- **substanțele și preparatele chimice periculoase utilizate și/sau produse;**

- **modul de gospodărire a substanțelor și preparatelor chimice periculoase și asigurarea condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației.**

Nu este cazul. Imobilul propus și funcțiunea de hotel aferentă acestuia nu va genera sau utiliza substanțe chimice periculoase.

B. Utilizarea resurselor naturale, în special a solului, a terenurilor, a apei și a biodiversității:

Nu este cazul. Imobilul propus nu va utiliza resursele naturale existente, întrucât funcțiunea sa va fi de Hotel. Se vor utiliza în cadrul proiectului echipamente de eficientizare a consumului energetic al clădirii, precum panourile solare și fotovoltaice. Acestea vor fi montate pe învelitoarea imobilului propus și nu vor genera impact negativ asupra mediului înconjurător.

VII. Schimbări climatice

a) Atenuarea schimbărilor climatice

- Proiectul propus va emite dioxid de carbon (CO₂), protoxid de azot (N₂O), metan (CH₄) sau orice alt GES?

În perioada de execuție nu se vor desfășura activități care vor genera emisii semnificative de poluanți în atmosferă. În perioada de operare a investiției propuse, nu vor fi generate cantități semnificative de emisii de poluanți pentru mediu, întrucât funcțiunea imobilului propus spre supraetajare și modificare este cea de Hotel.

În perioada de operare a investițiilor propuse, probabilitatea ca factorii de mediu să fie afectați este extrem de redusă.

De asemenea, pe perioada execuției lucrărilor se vor avea în vedere următoarele măsuri:

- se vor folosi utilaje cu emisii reduse;
- se va evita mersul în gol al utilajelor pe perioada când nu sunt realizate lucrări;

Așadar, nu se preconizează apariția unor efecte negative semnificative asupra mediului.

- **Proiectul propus implică activități de exploatare a terenurilor, de schimbare a destinației terenurilor sau de silvicultură (de exemplu, despăduriri) care ar putea duce la creșterea emisiilor?**

Proiectul nu implică activități de exploatare a terenurilor, de schimbare a destinației terenului sau de silvicultură care ar putea duce la creșterea emisiilor.

- **Implică și alte activități (de exemplu, împăduriri) care pot acționa ca absorbanți de emisii?**

Proiectul propune o suprafață totală de spațiu verde echivalentă cu minim 50% din suprafața terenului (300 mp spațiu verde), prin plantări la sol, în jardiniere, și pe sistem tip fațadă verde, lucru ce va contribui semnificativ la îmbunătățirea factorilor de mediu.

Atat în perioada de execuție cât și în perioada de operare a investițiilor propuse nu se vor desfășura activități care implică utilizarea de substanțe chimice care se încadrează în categoria celor care ar putea genera accidente majore și nu se generează deșeuri din categoria celor periculoase.

- **Va influența proiectul propus în mod semnificativ cererea de energie? Este posibilă utilizarea surselor regenerabile de energie?**

Obiectivul propus fiind unul de supraetajare cu 20% din suprafața construită, se va percepe o creștere mică la nivel local a cererii de energie comparativ cu proiectul inițial autorizat, dar obiectivul propus urmează a fi echipat cu sisteme de captare a energiei solare – panouri fotovoltaice pentru producerea energiei electrice și panouri solare pentru prepararea apei calde. Pe lângă acestea, achiziționarea echipamentelor eficiente, cu un consum redus energetic, vor asigura reducerea la minim a consumului de energie necesar obiectivului.

Prin urmare, obiectivul propus nu va influența semnificativ cererea sau consumul de energie al zonei. Suplimentar, în viitor consumul poate fi redus și mai mult prin extinderea echipamentelor de captare solară.

- **Proiectul propus va determina creșterea sau reducerea semnificativă a deplasărilor personale?**

Proiectul propune modificarea proiectului autorizat prin A.C. nr. 54 din 14.11.2022 în timpul execuției, prin modificări interioare și fațade li supraetajare cu un nivel în limita a 20% din suprafața construită desfășurată. Numărul total suplimentar de angajați/oameni cazați simultan va fi unul mic față de proiectul inițial autorizat, fapt ce nu va genera o creștere semnificativă a factorilor de mediu proveniți din deplasările personale.

- **Proiectul propus va determina creșterea sau reducerea semnificativă a transportului de marfa?**

Supraetajarea propusă nu va determina creșterea semnificativă a transportului de marfă, și prin urmare a factorilor de mediu, funcțiunea imobilului propus fiind de hotel.

b) Adaptarea la schimbările climatice

- **Cum ar putea fi afectată punerea în aplicare a proiectului de schimbările climatice: valurile de căldură (inclusiv impactul asupra sănătății umane, afectarea culturilor, incendii de padure, etc.); seceta (inclusiv disponibilitatea și calitatea scăzută a apei și cererea tot mai mare de apă); cantități extreme de precipitații, inundații provocate de râuri și viituri; furtuni și vânturi puternice (inclusiv afectarea infrastructurii, cladirilor, culturilor și a padurilor); alunecări de teren; nivelul în creștere al marilor, marea de furtună, eroziunea coastelor și intruziunea salină; perioade reci; daune provocate de îngheț – dezgheț?**

În categoria hazardelor care pot provoca în România pagube importante sau chiar dezastre naturale intră producerea de fenomene ca: ploi abundente/inundații, alunecări de teren, grindină, descărcări electrice, polei, avalanșe, furtuni, viscole, secete, valuri de căldură, valuri de frig.

Conform datelor prezentate de Pool-ul de Asigurare Împotriva Dezastrelor Naturale (PAID10)151, în cazul României, expunerea cea mai mare la dezastrele naturale este cea asociată cutremurelor, inundațiilor și alunecărilor de teren. În condițiile schimbărilor climatice, nu se așteaptă ca tipuri noi de hazard să își facă apariția pe teritoriul României (de exemplu, uraganele), în schimb, cele deja existente își vor schimba caracteristicile date de frecvența și intensitatea fenomenelor de vreme și climă.

Pe durata de viață preconizată a proiectului – 50 de ani, vor exista modificări semnificative ale frecvenței și intensității fenomenelor meteorologice extreme cauzate de schimbările climatice, ce au fost luate în considerare. Proiectul ia de asemenea în considerare potențiala creștere a nivelului mării, care se preconizează că va continua în viitor, chiar dacă încălzirea globală se stabilizează în conformitate cu obiectivele de temperatură ale Acordului de la Paris.

În toate situațiile mai sus prezentate, obiectivul propus spre supraetajare nu va fi afectat major, atât în etapa de punere în operă cât și în cea de exploatare, preconizându-se că orice efect al schimbărilor climatice vor avea un impact minor asupra bunei funcționări a sa.

• **In ce masura ar putea fi necesar ca proiectul sa se adapteze la schimbarile climatice si la posibilele evenimente extreme?**

Având în vedere necesitatea proiectului de a se adapta la schimbările climatice și la posibilele evenimente extreme, s-au luat în considerare următoarele recomandări/măsurile de adaptare:

- promovarea unor sisteme de prevenire și intervenție rapidă eficientă în cazul apariției fenomenelor meteorologice extreme;
 - redimensionarea sistemului de canalizare pentru a putea prelua surplusul de apă provenit din ploile intense căzute în intravilan;
 - dezvoltarea unor pavaje adecvate, care să asigure infiltrarea apei pluviale la nivelul trotuarelor, platformelor pietonale, pentru parcare și pentru depozitare;
 - minimizarea riscului provocat de perioadele de căldură excesivă, prin sporirea suprafețelor spațiilor verzi și asigurarea apei pentru spațiile verzi;
 - dezvoltarea standardelor de construcție pentru clădiri verzi, care să asigure stocarea și circulația apei pluviale, economisirea apei prin instalații eficiente și dezvoltarea spațiilor verzi la nivelul teraselor dezvoltarea standardelor și soluțiilor constructive pentru îmbunătățirea performanțelor de izolare termică a construcțiilor, în vederea eficientizării consumului de energie;
 - implementarea conceptelor moderne de arhitectură pentru realizarea construcțiilor cu potențial maxim de utilizare a surselor de energie regenerabilă;
 - promovarea de materiale și soluții constructive adecvate potențialelor efecte ale schimbărilor climatice; extinderea aplicării tehnologiilor și practicilor de utilizare a surselor de energie regenerabilă pentru asigurarea utilităților necesare;
 - promovarea unor programe de formare profesională și conștientizare publică necesare aplicării măsurilor de adaptare identificate și a unor programe de formare profesională pentru arhitecți pe tema asigurării rezilienței clădirilor la efectele schimbărilor climatice.
- **Va influența proiectul vulnerabilitatea climatică a persoanelor și a activelor din vecinătatea sa?**

Proiectul nu va influența vulnerabilitatea climatică a persoanelor și a activelor din vecinătatea sa.

VIII. Descrierea aspectelor de mediu susceptibile a fi afectate în mod semnificativ de proiect:

- **impactul asupra populației, sănătății umane, biodiversității (acordând o atenție specială speciilor și habitatelor protejate), conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice, terenurilor, solului, fosforului, bunurilor materiale, calității și regimului cantitativ al apei, calității aerului, climei (de exemplu, natura și amploarea emisiilor de gaze cu efect de seră), zgomotului și vibrațiilor, peisajului și mediului vizual, patrimoniului istoric și cultural și asupra interacțiunilor dintre aceste elemente. Natura impactului (adică impactul direct, indirect, secundar, cumulativ, pe termen scurt, mediu și lung, permanent și temporar, pozitiv și negativ);**

Clădirea propusă spre supraetajare se încadrează în coeficienții urbanistici admiși în zonă, suprafața construită / desfășurată sunt în concordanță, regimul de înălțime se încadrează în limita maximă, proiectul va fi situat într-o zonă specifică și potrivită pentru funcțiunea de turism, drept urmare impactul asupra acestor elemente este minim.

Intervenția propusă este caracteristică pentru dezvoltarea urbană și impactul va fi pe termen scurt, pe perioada de execuție a lucrării.

- **extinderea impactului (zona geografică, numărul populației/habitatelor/speciilor afectate);**

Efectul impactului se va extinde doar în zonă imediat învecinată a amplasamentului, pe perioada de execuție a clădirii. Extinderea impactului va fi minimă.

- **magnitudinea și complexitatea impactului;**

Magnitudinea și complexitatea impactului sunt minime, doar pe perioada de execuție a lucrării.

- probabilitatea impactului;

Intervenția propusă se va realiza, conform cerințelor beneficiarilor și respectând toate constrângerile impuse de legislația în vigoare. Proiectul nu va avea un efect semnificativ asupra mediului.

- durata, frecvența și reversibilitatea impactului;

Nu este cazul.

- măsurile de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului;

Nu este cazul.

- natura transfrontalieră a impactului.

Nu este cazul.

IX. Prevederi pentru monitorizarea mediului - dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu, inclusiv pentru conformarea la cerințele privind monitorizarea emisiilor prevăzute de concluziile celor mai bune tehnici disponibile aplicabile. Se va avea în vedere ca implementarea proiectului să nu influențeze negativ calitatea aerului în zonă.

Pe perioada execuției construcțiilor se vor respecta normele pentru protecția mediului. Constructorul va asigura monitorizarea gestionării deșeurilor pe care o va raporta agenției de protecția mediului conform solicitărilor acesteia.

Dacă autoritatea competentă pentru protecția mediului consideră necesar, în perioada construcției poate solicita monitorizarea calității aerului și a nivelului de zgomot în zonele adiacente organizării de șantier.

X. Legătura cu alte acte normative și/sau planuri/programe/strategii/documente de planificare:

A. Justificarea încadrării proiectului, după caz, în prevederile altor acte normative naționale care transpun legislația Uniunii Europene: Directiva 2010/75/UE (IED) a Parlamentului European și a Consiliului din 24 noiembrie 2010 privind emisiile industriale (prevenirea și controlul integrat al poluării), Directiva 2012/18/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 4 iulie 2012 privind controlul pericolelor de accidente majore care implică substanțe periculoase, de modificare și ulterior de abrogare a Directivei 96/82/CE a Consiliului, Directiva 2000/60/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 23 octombrie 2000 de stabilire a unui cadru de politică comunitară în domeniul apei, Directiva-cadru aer 2008/50/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 21 mai 2008 privind calitatea aerului înconjurător și un aer mai curat pentru Europa, Directiva 2008/98/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 19 noiembrie 2008 privind deșeurile și de abrogare a anumitor directive, și altele).

Nu este cazul.

B. Se va menționa planul/programul/strategia/documentul de programare/planificare din care face proiectul, cu indicarea actului normativ prin care a fost aprobat.

Nu este cazul.

XI. Lucrări necesare organizării de șantier:

- descrierea lucrărilor necesare organizării de șantier;

Construcția se va realiza în contract de antrepriză cu un constructor autorizat.

Pe durata execuției construcției, se vor respecta normele generale în vigoare de protecția muncii, conform legii 319/2006, precum și normativele generale de prevenirea și stingerea incendiilor.

Lucrările de execuție se vor desfășura numai în limitele incintei deținute de titular, și nu vor afecta temporar domeniile învecinate.

Organizarea de șantier se va realiza utilizându-se o baracă, un Țarc de materiale și o toaletă ecologică pentru personal. De asemenea, se vor utiliza schele de jur împrejurul viitoarei construcției, amplasate în limitele proprietății deținute de titular. Organizarea de șantier constând în baracă, Țarc materiale și

toaletă ecologică vor fi realizate conform proiectului de organizare de șantier, prin grija antreprenorului general.

Terenul se va împrejmuși și se va semnaliza corespunzător.

Lucrările se vor asigura împotriva accidentelor.

Se va prevedea filtru pentru curățirea autovehiculelor înainte de ieșirea pe drumurile publice.

Pe măsura ridicării construcției, dacă este necesar, se vor pune plase de protecție împotriva emisiei de poluanți în aer.

Depozitarea materialelor de construcție se va face conform instrucțiunilor producătorului, astfel încât să se prevină poluarea solului.

- localizarea organizării de șantier;

Dotările și utilajele vor fi amplasate pe terenul propriu, în interiorul terenului.

- descrierea impactului asupra mediului a lucrărilor organizării de șantier;

Lucrările necesare organizării de șantier vor fi lucrări specifice de construcții, cu o durată limitată în timp (până la finalizarea lucrărilor de construcții), și care vor respecta atât măsurile de protecție a mediului, cât și celelalte norme specifice acestui tip de activitate.

Vor fi zgomote, vibrații, reduse pe cât posibil, limitate la programul zilei de lucru, doar în extrasezon.

- surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu în timpul organizării de șantier;

Acestea pot fi: activitățile igienico-sanitare ale personalului, întreținerea și igienizarea spațiilor administrative.

Pentru a asigura retenția deșeurilor generate de prezența muncitorilor, dar și de activități operaționale, menționăm: folosirea toaletelor ecologice, asigurarea de platforme de deșeuri și containerele de colectare selectivă a acestora; preluarea regulată de către o firmă autorizată; folosirea apei potabile furnizate prin bransamentul la rețeaua municipală.

- dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu.

Personalul va fi instruit în vederea sortării deșeurilor și protecției mediului.

Organizarea de șantier va deține bransament temporar la rețeaua locală de apă și la rețeaua de energie electrică; toate platformele pe care ajung vehicule sunt betonate (impermeabilizate).

XII. Lucrări de refacere a amplasamentului la finalizarea investiției, în caz de accidente și/sau la încetarea activității, în măsura în care aceste informații sunt disponibile:

- lucrările propuse pentru refacerea amplasamentului la finalizarea investiției, în caz de accidente și/sau la încetarea activității;

Antreprenorul va realiza organizarea de șantier corespunzătoare din punct de vedere al facilitatilor si al protectiei factorilor de mediu.

Mijloacele de transport vor fi protejate corespunzator pentru a se evita imprastierea deseurilor.

Colectarea selectiva a deseurilor rezultate in urma executiei lucrarilor si evacuarea in functie de natura lor pentru depozitare sau valorificare de catre serviciile de salubritate, pe baza de contract.

Amenajarile exterioare se vor incadra in normele si normative in vigoare. Se vor prevedea locuri de parcare in interiorul proprietatii, dar și proprietății învecinate, având același proprietar, conform normativelor, alei carosabile, pietonale si spatii verzi amenajate.

Lucrarile de construire se vor efectua de catre un constructor autorizat, respectandu-se legislatia in vigoare in domeniul constructiilor.

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

Instalațiile care pot produce poluări accidentale vor fi executate cu personal specializat și vor fi prevăzute cu filtre care vor fi curățate regulat și guri de vizitare și curățare, care vor fi verificate regulat; în cazul unor avarii care pot produce poluare accidentală, se vor remedia defecțiunile și se vor lua măsuri de înlăturare a efectelor poluării. În situațiile prevăzute de lege, se va anunța Agenția de Protecție a Mediului.

Orice rezervor de stocare a combustibililor și carburanților din cadrul organizării de șantier va fi amplasat pe platforma betonată, prevăzută cu rigole de scurgere și sistem de retenție a reziduurilor petroliere.

În cazul poluării accidentale a solului din limitele proprietății, în timpul lucrărilor, cu carburanți, deseuri, etc. se va proceda imediat la curățarea amplasamentului și minimalizarea pagubelor.

- aspecte referitoare la închiderea/dezafectarea/demolarea instalației;

Toate lucrările de desființare ale unor părți de clădire, finisaje sau structuri care vor trebui înlocuite se vor face controlat, în limita de proprietate, respectând regulile de protecția muncii și de protecția contra incendiilor.

- modalități de refacere a stării inițiale/reabilitare în vederea utilizării ulterioare a terenului.

Antreprenorul va realiza organizarea de șantier corespunzătoare din punct de vedere al facilităților și al protecției factorilor de mediu, prin ocuparea unor suprafețe de teren cât mai mici, în limitele proprietății.

După terminarea lucrărilor, reziduurile inerte rezultate vor fi evacuate și vor fi depozitate conform indicațiilor administrației publice locale, stipulate în Autorizația de Construire. Suprafețele ocupate temporar vor fi aduse la starea inițială.

XIII. Anexe - piese desenate:

- 1. planul de încadrare în zonă a obiectivului și planul de situație, cu modul de planificare a utilizării suprafețelor; formele fizice ale proiectului (planuri, clădiri, alte structuri, materiale de construcție și altele); planșe reprezentând limitele amplasamentului proiectului, inclusiv orice suprafață de teren solicitată pentru a fi folosită temporar (planuri de situație și amplasamente);**
- 2. schemele-flux pentru procesul tehnologic și fazele activității, cu instalațiile de depoluare;**
- 3. schema-flux a gestionării deșeurilor;**
- 4. alte piese desenate, stabilite de autoritatea publică pentru protecția mediului.**

Se vor anexa la documentație.

XIV. Pentru proiectele care intră sub incidența prevederilor art. 28 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare, memoriul va fi completat cu următoarele:

a) descrierea succintă a proiectului și distanța față de aria naturală protejată de interes comunitar, precum și coordonatele geografice (Stereo 70) ale amplasamentului proiectului. Aceste coordonate vor fi prezentate sub formă de vector în format digital cu referință geografică, în sistem de proiecție națională Stereo 1970, sau de tabel în format electronic conținând coordonatele conturului (X, Y) în sistem de proiecție națională Stereo 1970;

b) numele și codul ariei naturale protejate de interes comunitar;

c) prezența și efectivele/suprafețele acoperite de specii și habitate de interes comunitar în zona proiectului;

d) se va preciza dacă proiectul propus nu are legătură directă cu sau nu este necesar pentru managementul conservării ariei naturale protejate de interes comunitar;

e) se va estima impactul potențial al proiectului asupra speciilor și habitatelor din aria naturală protejată de interes comunitar;

f) alte informații prevăzute în legislația în vigoare.

Nu este cazul. Proiectul nu intră sub incidența prevederilor mai sus menționate.

XV. Pentru proiectele care se realizează pe ape sau au legătură cu apele, memoriul va fi completat cu următoarele informații, preluate din Planurile de management bazinale, actualizate:

1. Localizarea proiectului:

- bazinul hidrografic;
 - cursul de apă: denumirea și codul cadastral;
 - corpul de apă (de suprafață și/sau subteran): denumire și cod.
2. Indicarea stării ecologice/potențialului ecologic și starea chimică a corpului de apă de suprafață; pentru corpul de apă subteran se vor indica starea cantitativă și starea chimică a corpului de apă.
3. Indicarea obiectivului/obiectivelor de mediu pentru fiecare corp de apă identificat, cu precizarea excepțiilor aplicate și a termenelor aferente, după caz.

Nu este cazul. Proiectul nu se realizează pe apă și nu are legătură cu apele.
Amplasamentul studiat se află la cca. 772m față de Marea Neagră, dar în intravilan, în țesut urban existent, într-o fâșie de terenuri cu categoria de folosință arabil sau curți-construcții.
Intervenția propusă nu afectează această zonă.

XVI. Criteriile prevăzute în anexa nr. 3 la Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului se iau în considerare, dacă este cazul, în momentul compilării informațiilor în conformitate cu punctele III - XIV.

Nu este cazul.

Prezenta documentație a fost întocmită pentru faza : Obținere acord mediu

Întocmit,
arh. Alexandru Pomazan



Verificat,
arh. Iulia Cutova

