

MEMORIU DE PREZENTARE

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:

CONSTRUIRE HOTEL-APARTAMENT S+P+3E, AMENAJARE TEREN ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

Amplasament: Loc. Eforie Nord, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 20+25, Jud. Constanța

Număr cadastral: 107953

II. Titular:

- Numele : TALPAC S.R.L.

- Adresa poștală: Mun. Constanta, str. Hanes Gheorghe, nr. 3, jud. Constanta

- Număr de telefon, de fax și adresa de e-mail, adresa paginii de Internet:

- Numele persoanelor de contact:

- Director/manager/administrator:

Talpac Gheorghe – asociat și administrator TALPAC S.R.L. – 0752191526

Cutova Iulia Andreea – arhitect - 0726680625

- Responsabil pentru protecția mediului:

Talpac Gheorghe - 0752191526

III. Descrierea caracteristicilor fizice ale întregului proiect:

a) Un rezumat al proiectului:

Proprietatea studiată are suprafața de 802 mp conform acte și măsurători, și este amplasată în Eforie Nord, pe strada Alexandru Ioan Cuza, nr 20+25, jud. Constanta, cu nr. cad. 107953. Se propune pe aceasta, la dorința beneficiarului, construirea unui imobil cu funcțiunea de hotel-apartament, cu regimul de înălțime S+P+3E, amenajarea și împrejmuirea terenului. Accesurile pietonale principale în incintă se vor realiza de pe străzile Al. Ioan Cuza și Smarald, iar accesul auto de pe strada Smarald. Hotelul-Apartament va funcționa pe perioada sezonului estival.

Amplasamentul studiat are ca vecinătăți: la Nord- proprietate privată IE101797; la Est- proprietăți private IE101989, IE103161; la Sud - strada Smarald; la Vest- strada Al. Ioan Cuza, IE105811.

. Bilantul teritorial:

Suprafața teren din acte și măsurători	802 mp
Suprafața construită (calcul POT)	476,20 mp
Suprafața desfășurată (calcul CUT)	1602,05 mp
Suprafața desfășurată inclusiv subsolul tehnic	2071.1 mp
P.O.T.	59%
C.U.T.	2
Funcțiunea	Hotel-Apartament (Aparthotel)
Categoria de importanță	C - normală
Clasa de importanță	III
Grad de rezistență la foc	II
Risc de incendiu	mic
Număr niveluri: S+P+3E	4

Suprafața spații verzi:

401 mp (50% din suprafață totală), compus din spațiu verde la sol, jardinere, și fațade verzi.

Nr. Locuri de parcare: 13 locuri, din care 8 pe parcelă și 5 concesionate prin contract de închiriere cu administrația locală

**Notă. Suprafețele construite și desfășurate care intră în componenta indicatorilor urbanistici aferenți calcul POT și CUT, 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 alimentație 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.

18 de spații de cazare: 7 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.

38 de locuri de cazare: 4 - 16 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)]

38 de locuri de cazare: 6 - 9 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

38 de locuri de cazare: 13 locuri de parcare

Așadar, conform normelor mai sus menționate, se vor asigura 13 locuri de parcare. Locurile de parcare ce nu pot fi asigurate pe parcelă, se vor asigura prin contract de închiriere cu administrația locală, sau pe un alt teren. Conform art.15 din legea 372/2005, se va asigura puncte de încărcare electrică auto pentru 20% din nr. locurilor de parcare.

2. DESCRIEREA SUMARA A PROIECTULUI

2.1. Descrierea soluției de amplasare a construcției în incintă:

Amplasarea corpului de clădire propus cu funcțiunea de aparthotel pe proprietatea studiată, se face astfel:

- față de limita de proprietate dinspre Nord – min. 3.65 m
- față de limita de proprietate dinspre Est – min. 1.32 m
- față de limita de proprietate dinspre Sud – min. 1.45 m
- față de limita de proprietate dinspre Vest – min. 2.12 m

Amplasarea corpului de clădire propus față de imobilele învecinate, se face astfel:

- față de imobil amplasat la Nord-Est - vecin IE101989 – 14.07 m față de C2; 12.29 față de Anexa parter.
- față de imobil amplasat la Est - vecin IE104161 – 11.16 m. față de C1; 2.76 m față de C2
- față de imobil amplasat la Sud-Vest, dincolo de str. Al. Ioan Cuza - min. 40.15 m
- față de imobil amplasat la Sud, dincolo de str. Al. Ioan Cuza – min. 23.72 m

2.2. Date tehnice construcție propusă

2.2.1. Descrierea funcțională și economică

Conform solicitării beneficiarului, clădirea propusă va avea următoarele suprafețe:

- **Imobil cu funcțiune de Hotel-Apartament:** cu suprafața construită de 476,20 mp și o suprafață desfășurată de 1602,05 mp, cu regimul de înălțime S+P+3E. Înălțimea maximă a clădirii propuse va fi – Hmax= +15.75 m față de CTA, Hatic= 15.30 m față de CTA.

2.2.2. Suprafața și situația juridică a terenului

- Hol ap. 7 – 2.25 mp
Dormitor – 18.35 mp
Baie - 4.10 mp
Salon – 18.10 mp
Baie – 4.05 mp
- Hol ap.8 – 6.60 mp
Dormitor – 20.45 mp
Baie – 4.15 mp
Salon – 21.30 mp
Baie – 4.70 mp
- Hol ap. 9 – 1.90 mp
Salon – 19.30 mp
Baie - 4.50 mp
Dormitor – 18.10 mp
Baie – 4.30 mp
- Hol ap. 10 – 2.10 mp
Salon - 18.20 mp
Baie – 4.65 mp
Dormitor – 20.75 mp
Baie – 4.55 mp
- Hol ap. 11 – 2.60mp
Salon - 18.80 mp
Baie – 4.05 mp
Dormitor - 18.80 mp
Baie - 4.10 mp
Balcon – 30.75 mp
Balcon – 17.05 mp
Balcon – 13.80 mp
Suprafața Construită etaj 1 – 476.20 mp
Suprafața Utilă etaj 1 – 384.85 mp
Suprafață Balcoane + Terasa etaj 1 – 61.60 mp
 Aria Nivel etaj 1 – 549.30 mp

ETAJ 2

Casa scării etaj 2 – 24.25 mp
Hol etaj 2 – 48.65 mp
Oficiu etaj 2 - 14.60 mp
- Hol ap. 12 – 2.25 mp
Dormitor – 18.15 mp
Baie – 4.05 mp
Salon – 18.10 mp
Baie – 4.05 mp
- Hol ap. 13 – 6.60 mp
Dormitor – 20.45 mp
Baie – 4.15 mp
Salon - 21.30 mp
Baie - 4.70 mp
- Hol ap. 14 – 1.90 mp
Salon – 19.30 mp

Baie – 4.50 mp
Dormitor – 18.00 mp
Baie – 4.30 mp
- Hol ap. 15 – 2.05 mp
Salon - 18.20 mp
Baie – 4.65 mp
Dormitor – 20.55 mp
Baie – 4.20 mp
Balcon – 32.60 mp
Terasă – 146.80 mp
Suprafața Construită etaj 2 – 361.35 mp
Suprafața Utilă etaj 2 – 288.95 mp
Suprafață Balcoane + Terase etaj 2 – 179.4 mp
Aria Nivel etaj 2 – 549.30 mp

ETAJ 3

Casa scării etaj 3 - 9.10 mp
Hol etaj 3 – 16.40 mp
Oficiu etaj 3 – 14.60 mp
- Hol ap. 16 – 2.25 mp
Dormitor – 18.15 mp
Baie – 4.05 mp
Salon – 18.10 mp
Baie – 4.50 mp
- Hol ap. 17 – 6.5 mp
Salon 42.65 mp
Baie – 5.50 mp
Dormitor – 19.30 mp
Baie – 4.25 mp
- Hol ap. 18 – 7.25 mp
Dormitor – 20.40 mp
Baie – 4.30 mp
Salon – 31.45 mp
Baie – 4.40 mp
Terasă – 121.90 mp
Suprafața Construită etaj 3 – 308.85 mp
Suprafața Utilă etaj 3 – 233.15 mp
Suprafață Balcoane + Terase etaj 3 – 121.90 mp
Aria Nivel etaj 3 – 441.20 mp

Învelitoare terasă necirculabilă – 350.75 mp

TOTAL:

Suprafața construită totală aferentă calcul POT – 476.20 mp
Suprafața desfășurată totală aferentă calcul CUT – 1602.05 mp
Suprafața desfășurată totală, inclusiv subsolul tehnic – 2071.1 mp
Suprafața utilă totală – 1659.90 mp
Aria Desfășurată (suma arilor de nivel, conform STAS 4908/85)(Inclusiv balcoane, terase, spatii tehnice, etc): 2464.5 mp

Volum clădire: cca. 8378,71 mp

2.2.5. Structura constructivă

Sistemul constructiv al clădirii propuse 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 3.

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

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

Încăperile vor fi închise sub grinzile de beton armat cu structură metalică și plăci de gips carton, cu excepția încăperilor subsolului.

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 gri deschis, și, în zonele indicate pe fațade, cu panouri de fațadă din material compozit culoare gri închis/maro montate pe structură metalică sau cu tencuială decorativă de exterior culoare gri închis/maro.

Învelitoarea clădirii se va face în terasă hidroizolată circulabilă peste etajul 2, pentru zonele de balcoane/terase propuse, și terasă hidroizolată necirculabilă peste etajul 3.

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 va prevedea cu sticlă rezistentă la spargere/folie protecție împotriva căderii. Terasalele 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 și grupuri sanitare 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, holuri, spații tehnice, spații de depozitare bagaje, oficii. În adăpostul de protecție civilă, finisajul va fi beton rugos. În camerelor apartamentelor, finisajul pardoselilor va fi parchet.

Tâmplăria interioară va fi din PVC, lemn stratificat sau MDF.

Scara de acces la etaje va avea structură din 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 capacități 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 parcuri, 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:

Valoarea aproximativă construcții + montaj: 2 883 690 lei

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 prezentel 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 construirea unui imobil cu funcțiunea de Hotel-Apartament, cu regimul de înălțime S+P+3E, amenajare teren, împrejmuire teren, pentru a fi exploatat cu precădere în perioada sezonului estival.

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 este cazul. 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:

- Alimentarea cu apă: alimentarea cu apă se va realiza prin racordare la rețeaua stradală, prin intermediul unui cămin apometric.

- Evacuarea apelor uzate: evacuarea apelor uzate se va face prin racordare la rețeaua stradală.

- Asigurarea apei tehnologice: Nu este cazul. Funcțiunea propusă nu necesită și nu produce apă tehnologică.

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

Sistemul de climatizare va cuprinde: 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.

- **racordarea la rețelele utilitare existente în zonă:**

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

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

- **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 un 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

- **alte autorizații cerute pentru proiect:**

Avize/acorduri:

- Aviz alimentare cu apă
- Aviz canalizare
- Aviz alimentare cu energie electrică
- Aviz gaze naturale
- Aviz telefonizare
- Aviz salubritate
- Aviz securitatea la incendiu
- Aviz protecția civilă
- Aviz sănătatea populației
- Aviz Direcția județeană pentru Cultură Constanța
- Aviz Ministerul Antreprenoriatului și Turismului
- Aviz Statul Major General

Studii de specialitate:

- 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.
- Studiu de însorire
- Studiu Geotehnic
- Desfășurarea de fronturi existente și propus

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 XII.

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

Accesul la terenul în cauză, atât pietonal, cât și carosabil, se face ușor, de pe latura Vestică a sitului, respectiv dinspre strada Alexandru Ioan Cuza.

- **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 Repertoriulul 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 a siturilor arheologice, sau în razele de protecție ale 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**

Terenul este amplasat în țesutul urban intravilan al localității Eforie Nord. Parcelele învecinate sunt proprietăți private ce fac parte din aceeași categorie de terenuri, sau drumuri publice.

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

Conform certificatului de urbanism, terenul are categoria de folosință actuală Curți-Construcții, cu destinația stabilită prin PUG și RLU fiind încadrată în zona IIA. Vecinătățile dinspre Vest și Sud sunt domeniu public – străzi.

- **arealele sensibile**

Conform Certificatului de urbanism, amplasamentul studiat nu se află în zone protejate. Amplasamentul se află la o distanță de aproximativ 510 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.	X (m)	Y (m)
1	791291.920	291835.190
2	791287.221	291845.057
3	791263.700	291835.270
4	791264.710	291823.860
5	791264.714	291823.783
6	791267.457	291810.056
7	791271.029	291808.995
8	791298.689	291820.622

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

Varianta de amplasament a clădirii este una singură, fiind condiționată de teren, de orientările cele mai favorabile față de punctele de interes al zonei - Înspre strada Al. I. Cuza la Vest, strada Smarald la Sud și Marea Neagră la Est, de constrângerile dictate de certificatul de urbanism, și 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 pentru menținerea calității apelor. Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua de apă stradală, prin racordare la aceasta. Evacuarea apelor menajere se va face prin intermediul rețelei stradale. Proiectul nu presupune utilizarea sau generarea apelor tehnologice.

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 depozităriile 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 există 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 – alcătulri 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 există surse de radiații în imobilul propus sau în apropierea acestuia.

e) protecția solului și a subsolului:

- sursele de poluanți pentru sol, subsol, ape freactice 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, iar cele uzate menajere și pluviale vor fi preluate de rețelele de canalizare din zonă. Sursele posibile de poluanți pentru sol subsol și ape freactice 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;

Amplasamentul studiat se află la o distanță de cca. 510 m față de Marea Neagră, în intravilan, în țesut urban existent. 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 măsurile pentru protecția așezărilor umane astfel încât populația din zonă să nu fie afectată.

Lucrările de construire 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 deșeurii generate;

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

În perioada de execuție a lucrărilor de construire ale imobilului studiat, se preconizează generarea următoarelor categorii de deșeurii:

- deșeurii menajere – municipale amestecate (cod 20.03.01)
- deșeurii provenite din lucrări de construcții (grupa 17.01):

17 01 01 – beton – în cantități foarte reduse;

17 02 01 – lemn – resturi rezultate din tălerea cofrajelor refozabile – cantități reduse;

17 04 05 – fier și oțel – deșeurii 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 deșeurii de la construcții și demolări - moloz, în cantități reduse;

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

- deșeurii menajere (cod 20.03.01)
 - deșeurii de ambalaje (coduri 15.01.01, 15.01.02, 15.01.04, 15.01.07).
- programul de prevenire și reducere a cantităților de deșeurii generate;

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

În perioada de execuție a lucrărilor:

- deșeurii 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

- deșeurii 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:

- deșeurii 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

- deșeurii 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 operatorii autorizați.

- planul de gestionare a deșeurilor;

Gunoaiele se vor colecta de la limitele proprietății, 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.

l) 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-apartament 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-Apartament. 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 este cea de Hotel-Apartament.

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:

- o se vor folosi utilaje cu emisii reduse;
- o 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 absorbant de emisii?

Proiectul propune o suprafață totală de spațiu verde echivalentă cu minim 50% din suprafața terenului (401 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 deșeurile din categoria celor periculoase.

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

Obiectivul propus este cel de construire Hotel-Apartament S+P+3E, motiv pentru care se va percepe o creștere mică la nivel local a cererii de energie, 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 construirea unui imobil S+P+3E cu funcțiunea de Hotel-Apartament. Numărul total suplimentar de angajați/oameni cazați simultan 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 marfă?**

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

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 pădure, 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, clădirilor, culturilor și a pădurilor); alunecări de teren; nivelul în creștere al mării, 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.

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 țărc de materiale și o toaletă ecologică pentru personal. De asemenea, se vor utiliza schele de jur împrejurul viitoarei construcții, amplasate în limitele proprietății deținute de titular. Organizarea de șantier constând în baracă, țărc materiale și toaletă ecologică vor fi realizate conform proiectului de organizare de șantier, prin grija antreprenorului general.

Terenul se va împrejmui 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 emisie 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 facilităților și al protecției factorilor de mediu.

Mijloacele de transport vor fi protejate corespunzător pentru a se evita imprastierea deșeurilor.

Colectarea selectivă a deșeurilor rezultate în urma execuției lucrărilor și evacuarea în funcție de natura lor pentru depozitare sau valorificare de către serviciile de salubritate, pe baza de contract.

Amenajările exterioare se vor încadra în normele și normative în vigoare. Se vor prevedea locuri de parcare în interiorul proprietății, dar și proprietății învecinate, având același proprietar, conform normativelor, alei carosabile, pietonale și spații verzi amenajate.

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. 510 m față de Marea Neagră, în intravilan, în țesut urban existent. Intervenția propusă nu afectează zona în care se va amplasa.

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

