

MEMORIU DE PREZENTARE

(Conform Anexei nr. 5E din Legea nr. 292/10.12.2018)

I.Denumirea proiectului:

HOTEL-APARTAMENT S+P+4E CU 10 UNITATI DE CAZARE, PARCARE SUBTERANA 10 MASINI, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, SIGNALISTICA, PANOURI SOLARE, ORGANIZAREA EXECUTIEI, beneficiar S.C. VILA DUCU S.R.L.

II.Titular:

- numele: VILA DUCU S.R.L.

- adresa poștală: Strada Traian nr.68A, bloc GMB, Constanta, jud. Constanta

- numărul de telefon, de fax și adresa de e-mail, adresa paginii de internet;

dan.popescu@gmb.ro,

- numele persoanelor de contact: Daniel Popescu, 0723.508.973

-- director/manager/administrator; Daniel Popescu

-- responsabil pentru protecția mediului. Daniel Popescu

III.Descrierea caracteristicilor fizice ale întregului proiect:

a)un rezumat al proiectului;

Imobilul este situat in intravilanul orasului Navodari, la urmatoarea adresa: strada M9, nr.21, oras Navodari, jud. Constanta, si are numarul cadastral **113567**. Vecinatatile sunt urmatoarele:

N – Strada M9 (cu nr. cad 109210), lungime aliniament 24.33m,

S – proprietar Vila Ducu SRL – vila turistica P+2, nr. cad. 115432, lungime limita 24.31m

E – proprietate privata, nr. cad. 100894 – locuinta P+1+M, lungime limita 20.40m

V – proprietate privata, nr. cadastral 105177 – locuinta P+1+M, lungime limita 20.76m

Pe terenul identificat mai sus se propune realizarea unei cladiri S+P+4, cu functiunea de hotel-apartament. Hotelul cuprinde 10 unitati de cazare, cu salon si dormitor fiecare, cate doua la fiecare nivel.

Spatiile comune sunt receptia si un oficiu pentru cameriste cu grup sanitar la etajul 1. Parcarea si spatiile tehnice sunt amenajate la subsol.

Funciunile propuse sunt urmatoarele:

-**la subsol**: parcare 10 autoturisme, nod circulatie vertical (sas, ascensor si scara), adapost ALA, hidrofor

-**la parter**: receptie, nod circulatie vertical (ascensor si scara), TEG, centrala incendiu,

apartament 01 si apartament 02

-la etajul 1: nod circulatie vertical (ascensor si scara), oficiu cameriste, grup sanitar, depozit materiale curatenie, apartament 11, apartament 12

-la etajul 2: nod circulatie vertical (ascensor si scara), apartament 21, apartament 22

-la etajul 3: nod circulatie vertical (ascensor si scara), apartament 31, apartament 32

-la etajul 4: nod circulatie vertical (ascensor si scara), apartament 41, apartament 42

La nivelul solului, accesul pietonal principal se realizeaza in centrul laturii de N, direct din strada M9, catre zona de receptie, iar accesul carosabil este complet separat de cel pietonal si se realizeaza in coltul de NE pe rampa care duce la parcare din subsol.

Suprafetele libere ale terenului cuprind platforma de acces pietonal, doua gradini private ale celor doua apartamente de la parter si un spatiu plantat cu acces dinspre receptie care include si platformele pentru generator, pubele si firidele pentru bransamente.

b)justificarea necesității proiectului;

Beneficiarul, VILA DUCU SRL, doreste sa realizeze o cladire turistica destinata sederilor prelungite la mare in conditii de confort sporit pentru familii, in acest scop fiind amenajate 10 unitati de cazare (apartamente) cu salon, dormitor si bucatarie / loc de luat masa amplasate in salon.

c)valoarea investiției **2.392.500 RON**

d)perioada de implementare propusă 2 ani

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

Conform planului de situatie si plansei DTOE, toate activitatile de construire si exploatare se vor desfasura in limitele terenului detinut de titular, fara a fi necesara ocuparea altor terenuri

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

Proiectul este o structura conventionala din beton armat in cadre cu deschideri obisnuite (interaxe <6.00m), cu subsolul realizat in forma unei incinte rigide din beton armat.

Balcoanele si terasele etajelor superioare ies in consola sub forma unor cutii tubulare, indreptandu-se spre sud si est – punctele cardinale optime din punct de vedere al peisajului.

Fatada cladirii este finisata cu o placare ventilata cu fibrocement de diferite culori, care individualizeaza nivelurile.

Se prezintă elementele specifice caracteristice proiectului propus:

- profilul și capacitățile de producție: cladirea cuprinde 10 unitati de cazare de tip apartament

- descrierea instalației și a fluxurilor tehnologice existente pe amplasament (după caz);
Nu este cazul. Personalul (2 persoane) și clienții intră pe ușa principală de acces, iar mașinile coboară în subsol pe o rampă complet separată de traseele pietonale.
- descrierea proceselor de producție ale proiectului propus, în funcție de specificul investiției, produse și subproduse obținute, mărimea, capacitatea; - nu este cazul
- materiile prime, energia și combustibilii utilizați, cu modul de asigurare a acestora; - nu este cazul
- racordarea la rețelele utilitare existente în zonă: clădirea se racordează la rețelele urbane de alimentare cu apă, canalizare, electricitate și gaze.
- descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului în zona afectată de execuția investiției; Suprafața neconstruită a terenului se va amenaja ca spații pietonale și plantate, conform următorului bilanț teritorial:

	Sd (mp)	
SUPRAFAȚA STUDIATĂ (mp)	500	100%
SUPRAFEȚE CONSTRUITE LA SOL (mp)	175	35.00%
CIRCULAȚII AUTO inclusiv PARCĂRI	78	15.60%
CIRCULAȚII PIETONALE inclusiv trotuare	55	11.00%
SPAȚII VERZI amenajate	150	30.00%
AMENAJARI (imprejmuiri, platforme etc)	42	8.40%

- căi noi de acces sau schimbări ale celor existente: acces direct din strada M9, atât pietonal cât și carosabil
- resursele naturale folosite în construcție și funcționare: materiale de structură și finisaje convenționale (structură beton, zidării, pereți de gipscarton, pardoseli din piatră și parchet, tamplării de aluminiu...)
- metode folosite în construcție/demolare; construcție convențională, realizată cu ajutorul macaralei
- planul de execuție, cuprinzând faza de construcție, punerea în funcțiune, exploatare, refacere și folosire ulterioară; conform memoriului DTOE; toate fazele de existență ale clădirii, de la execuție la exploatare și postutilizare sunt cele specifice unei clădiri obișnuite din beton și zidărie.
- relația cu alte proiecte existente sau planificate; nu este cazul, proiectul este o investiție separată

- detalii privind alternativele care au fost luate în considerare: ca alternative la sistemul clasic de incalzire, se vor monta pe terasa cladirii panouri solare pentru asigurarea apei calde a unitatilor de cazare de la ultimul nivel.
- 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); nu este cazul
- alte autorizații cerute pentru proiect – clasificarea turistica a hotelului-apartament la categoria 4*

IV.Descrierea lucrărilor de demolare necesare:

- planul de execuție a lucrărilor de demolare, de refacere și folosire ulterioară a terenului: nu este cazul, terenul este neconstruit
- descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului: nu este cazul
- căi noi de acces sau schimbări ale celor existente, după caz: nu este cazul
- metode folosite în demolare: nu este cazul
- 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

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; proiectul nu se incadreaza intre cele mentionate in anexa nr. I la Conventia privind evaluarea impactului asupra mediului in context transfrontiera, adoptata la Espoo la 25 februarie 1991, ratificata prin Legea nr. 22/2001.
- 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, terenul nu se afla in apropierea unor elemente de patrimoniu cultural
- hărți, fotografii ale amplasamentului care pot oferi informații privind caracteristicile fizice ale mediului, atât naturale, cât și artificiale, și alte informații privind:
 - folosințele actuale și planificate ale terenului atât pe amplasament, cât și pe zone adiacente acestuia; Terenul este in prezent neconstruit.
 - politici de zonare și de folosire a terenului; terenul este situat in intravilanul orasului Navodari, Trup C, UTR B1, strada M9, nr.21, nr. cad. 113567

-- arealele sensibile: nu este cazul

- 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: conform planului topografic

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

Amplasamentul este terenul detinut de titular, iar cladirea trebuie sa se incadreze in interiorul edificabilului.

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 – apele de la canalizarea menajera se colecteaza in sistemul de canalizare urban

- stațiile și instalațiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevăzute – spatiile de epurare sunt cele ale sistemului de canalizare urban

b)protecția aerului:

- sursele de poluanți pentru aer, poluanți, inclusiv surse de mirosuri – gazele arse de la centralele in condensatie se vor incadra in normele legale; camera de pubele va fi amplasata la distanta de cladire, facand parte din imprejmuire.

- instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă – nu este cazul

c)protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

- sursele de zgomot și de vibrații – hidroforul este amplasat la subsol, intr-o zona deasupra careia nu avem niveluri supraterane

- amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor – echipamentele hidroforului vor fi izolate fata de structura cladirii prin prevederea unor materiale fonoizolante in punctele de contact

d)protecția împotriva radiațiilor:

- sursele de radiații – nu este cazul

- amenajările și dotările pentru protecția împotriva radiațiilor – nu este cazul

e)protecția solului și a subsolului:

- sursele de poluanți pentru sol, subsol, ape freatică și de adâncime – nu este cazul; apele uzate menajere se vor colecta la nivelul plafonului subsolului si se vor dirija spre sistemul de canalizare urban prin intermediul unui camin amplasat la limita de proprietate, iar apele pluviale se vor scurge liber la nivelul solului prin tevi pluviale care pornesc de la invelitoare.

Apele pluviale colectate din rigola de la baza rampei carosabile vor fi trecute printr-un

separator de hidrocarburi, de unde vor fi pompate la nivelul solului cu ajutorul unei pompe montate într-o basă adiacentă rigolei.

- lucrările și dotările pentru protecția solului și a subsolului – nu este cazul

f) protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

- identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect – nu este cazul, terenul este amplasat în intravilan, în țesutul urban

- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția biodiversității, monumentelor naturii și ariilor Protejate – nu este cazul

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 – nu este cazul, terenul nu aparține unui sit protejat

- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public – nu este cazul

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: atât deșeurile rezultate din construcție (resturi de materiale, ambalaje ale finisajelor etc) cât și cele rezultate din exploatarea clădirii (deșeuri menajere) vor fi colectate de o societate autorizată pentru preluarea deșeurilor și transportate la o groapă de gunoi ecologică, respectiv reciclate (pentru resturile menajere sortate)

- programul de prevenire și reducere a cantităților de deșeuri generate – deșeurile rezultate din construcție vor fi controlate strict de către constructor, urmărindu-se reducerea pierderilor la un minim. Deșeurile rezultate din exploatarea clădirii vor fi sortate în fiecare unitate de cazare și reciclate.

- planul de gestionare a deșeurilor – nu este cazul

i) gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

- substanțele și preparatele chimice periculoase utilizate și/sau produse – nu este cazul

- 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

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

VII. 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, folosințelor, bunurilor materiale, calității și regimului cantitativ al apei, calității aerului, climei (de exemplu, natura și amploarea emisiilor de gaze cu efect de seră), zgomotelor 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) Impactul este unul nesemnificativ asupra mediului, a sanataii umane, a biodiversitatii si a habitatelor naturale, respectiv un impact pozitiv asupra peisajului si mediului vizual.

- extinderea impactului (zona geografică, numărul populației/habitatelor/speciilor afectate); impactul este local, redus ca intindere, zona fiind egala cu distanta de perceptie vizuala a cladirii

- magnitudinea și complexitatea impactului – impactul este redus ca magnitudine

- probabilitatea impactului – impactul asupra mediului, a sanataii umane, a biodiversitatii si a habitatelor natural este improbabil

- durata, frecvența și reversibilitatea impactului – impactul asupra mediului, a sanataii umane, a biodiversitatii si a habitatelor natural este permanent insa nesemnificativ

- măsurile de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului – nu este cazul

- natura transfrontalieră a impactului – nu este cazul

VIII.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.

Gazele arse de la centralele in condensatie ale unitatilor de cazare vor fi monitorizate la fiecare doi ani, odata cu inspectia tehnica periodica a centralelor, respectiv la fiecare zece ani, odata cu revizia tehnica obligatorie a centralelor.

IX. 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

X. Lucrări necesare organizării de șantier:

- descrierea lucrărilor necesare organizării de șantier

Conform memoriului DTOE, lucrările necesare sunt: cabina de paza, containerul de organizare de șantier, grupurile sanitare, platforma de depozitare a materialelor, platforma macaralei, platforma de spalare a roților autoturismelor, bena de depozitare a deșeurilor, iluminatul de șantier, bransamentele provizorii la apă și electricitate, panoul de identificare a investiției

- localizarea organizării de șantier – organizarea de șantier se va desfășura în limitele terenului detinut de beneficiar

- descrierea impactului asupra mediului a lucrărilor organizării de șantier – impactul este minim, tehnologiile de lucru sunt cele conventionale. Spațiile verzi vor fi curățate la finalul execuției de orice deșeu sau umplutura și plantate cu vegetație.

- surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu în timpul organizării de șantier – constructorul va asigura revizia tehnică obligatorie a tuturor vehiculelor și utilajelor care funcționează pe baza de combustibil, pentru a preveni emisiile accidentale de poluanți peste limitele admise.

- dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu – revizia tehnică periodică a vehiculelor și utilajelor de construcție

XI. 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 – în cazul în care se va dori desființarea clădirii, aceasta se va demola, iar terenul va fi readus la starea inițială fără a necesita lucrări speciale de refacere a amplasamentului

- aspecte referitoare la prevenirea și modul de răspuns pentru cazuri de poluări accidentale; Poluarea accidentală cu ape uzate menajere sau pluviale (prin eventuala lipsă de întreținere a căminului de canalizare sau a separatorului de hidrocarburi din subsol) se va remedia prin intervenția imediată asupra instalațiilor interioare și repararea acestora.

- aspecte referitoare la închiderea/dezafectarea/demolarea instalației – dezafectarea se va face prin întreruperea și sigilarea bransamentelor la rețele și demolarea clădirii cu tehnologii convenționale.

- modalități de refacere a stării inițiale/reabilitare în vederea utilizării ulterioare a terenului – Ulterior demolării clădirii, terenul va fi readus la starea inițială prin acoperirea cu pământ natural a gropii rezultate din demolarea subsolului

XII. 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 – atasam schemele de fluxuri pentru accesul clienților și al personalului

3. schema-flux a gestionării deșeurilor – atasam schemele de fluxuri pentru gestionarea deșeurilor

4. alte piese desenate, stabilite de autoritatea publică pentru protecția mediului.

XIII. 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 (Stereos 70) ale amplasamentului proiectului.

Aceste coordonate vor fi prezentate sub formă de vector în format digital cu referință geografică, în sistem de proiecție națională Stereos 1970, sau de tabel în format electronic conținând coordonatele conturului (X, Y) în sistem de proiecție națională Stereos 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

XIV. 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

XV. 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.

Semnătura și ștampila titularului