**MEMORIU DE PREZENTARE**

**intocmit conform Legii 292/2018**

1. **Denumirea proiectului:** **MODIFICARE PROIECT AUTORIZAT CU AC NR.1638/14.11.2018**, MODIFICARE PROIECT AUTORIZAT CU A.C. 433/14.04.2014-CONSTRUIRE IMOBIL P+3E-4E RETRAS CU FUNCTIUNEA DE COMPLEX HOTELIER SI ALIMENTATIE PUBLICA PRIN SUPRAETAJARE CONFORM LEGII 50/1991, CU 20% DIN S.D, DIVIZARE COMPLEX HOTELIER IN 3 CORPURI DISTINCTE SI SCHIMBAREA DESTINATIEI IN CORP A –LOCUINTE COLECTIVE, CORP B-LOCUINTE COLECTIVE SI ALIMENTATIE PUBLICA LA PARTER; MODIFICARE PROIECT AUTORIZAT CU AC NR.461/24.04.2017 MODIFICARE AC NR.433/14.04.2014 CONSTRUIRE IMOBIL P+3-4 RETRAS CU FUNCTIUNEA DE COMPLEX HOTELIER SI ALIMENTATIE PUBLICA PRIN SUPRAETAJARE CU 20%SUPRAFATA DESFASURATA, CONFORM LEGII 50/1991, ART.2, ALIN.4, DIVIZARE COMPLEX HOTELIER IN 3 CORPURI DISTINCTE SI SCHIMBAREA DESTINATIEI IN CORP C-COMPLEX HOTELIER SI SALON FESTIVITATI LA PARTER **PRIN MODIFICARI INTERIOARE, REFATADIZARE SI SUPRAETAJARE IMOBIL EXISTENT P+3-4E EXISTENT – COMPLETARE INDICI URBANISTICI CONFORM LEGII 50/1991 – LOCUINTE COLECTIVE, ALIMENTATIE PUBLICA, FUNCTIUNI SPORTIVE , NUMAI DUPA INTABULAREA CONSTRUCTIEI LA STADIUL FIZIC AUTORIZAT PREMERGATOR SUPRAETAJARII.**

Mun. Constanta, Statiunea Mamaia, zona Hotel Mamaia, Lot 1 – Lot 2.

**II. Titular**: STEDA BEACH SRL

* adresa sediu: Bucuresti, Sos. Kiseleff P.Dimitrievici nr.16, sector1
* numărul de telefon, de fax şi adresa de e-mail, adresa paginii de internet:

proiectant: [tehnoconsultproiect@gmail.com](mailto:tehnoconsultproiect@gmail.com); **Tel. 0731597979; 0752272242**

**III. Descrierea caracteristicilor fizice ale întregului proiect:**

1. *un rezumat al proiectului:*

Prezenta documentație a fost întocmită pentru obținerea autorizației de construire in vederea realizarii proiectului: MODIFICARE PROIECT AUTORIZAT CU AC NR.1638/14.11.2018 prin MODIFICARI INTERIOARE, REFATADIZARE SI SUPRAETAJARE IMOBIL EXISTENT P+3-4E EXISTENT – COMPLETARE INDICI URBANISTICI CONFORM LEGII 50/1991 – LOCUINTE COLECTIVE, ALIMENTATIE PUBLICA, FUNCTIUNI SPORTIVE, NUMAI DUPA INTABULAREA CONSTRUCTIEI LA STADIUL FIZIC AUTORIZAT PREMERGATOR SUPRAETAJARII.

Proiectul se derulează în municipiului Constanța, Statiunea Mamaia, zona Hotel Yaki, lotul 1 si lotul 2.

1. *justificarea necesităţii proiectului:*

Creșterea numărului de solicitari pentru locuinte cat și dezvoltarea economică a Statiunii Mamaia a atras după sine sporirea cererii de locuri de cazare, astfel încât construcția de imobile cu spații de locuit, spații comerciale și de recreere cat si modernizarea/renovarea a mai multor hoteluri existente este în continua expansiune.

Funcțiunile predominante ale zonei sunt cele de turism, apartamente de vacanta, locuinte permanente individuale si colevctive; functiuni pentru alimentatie publica; functiuni de comert; functiuni sportive; functiuni de cultura; functiuni de agreement; servicii;functiuni de sanatate; functiuni legate de culte.

În vecinătatea amplasamentului există imobile cu regim mediu de înălțime având funcțiunea de turism, dar și construcții cu diverse funcțiuni, care completează caracterul zonal.

c*) valoarea investiţiei: -*

*d) perioada de implementare propusă*: imediat după obținerea autorizației de construire.

e) *planşe reprezentând limitele amplasamentului proiectului, inclusiv orice suprafaţă de teren solicitată pentru a fi folosită temporar (planuri de situaţie şi amplasamente*): sunt anexate

**f) *descriere a caracteristicilor fizice ale întregului proiect****, formele fizice ale proiectului (planuri, clădiri, alte structuri, materiale de construcţie şi altele).*

Amplasamentul pe care urmează să se realizeze proiectul este situat în intravilanul municipiului Constanta, Statiunea Mamaia, are o suprafață de 5600,00mp conform acte si masuratori, este proprietatea societatii Steda Beach SRL conform act de alipire nr.1335/27.09.2019 si inscrisurilor mentionate in Extrasul de carte funciară nr.251160, eliberat sub nr. Cerere 135887/02.10.2019, identificat cu nr. Cadastral 251160.

**Folosirea actuală** a terenului conform Certificat de Urbanism nr.4126/08.11.2019 este: curti constructii conform Extras de carte funciară nr.251160/2019. Pe amplasamnet s-a emis A.C. nr.1638/14.11.2018, respective A.C. nr.461/24.04.2017.

**Destinația terenului stabilită** prin planurile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate: conform PUZ aprobat cu HCL nr.121/24.05.2013 – Zona C, UTR 18 (conform plan reglementari zona C).

**Pentru amplasamentul studiat, s-au obținut mai multe Autorizații de Construire, astfel:**

* + - * **A.C. 433/14.04.2014**-CONSTRUIRE IMOBIL P+3E-4E RETRAS CU FUNCTIUNEA DE COMPLEX HOTELIER SI ALIMENTATIE PUBLICA;
      * **AC NR.461/24.04.2017** MODIFICARE PROIECT AUTORIZAT PRIN SUPRAETAJARE CU 20%SUPRAFATA DESFASURATA, CONFORM LEGII 50/1991, ART.2, ALIN.4, DIVIZARE COMPLEX HOTELIER IN 3 CORPURI DISTINCTE SI SCHIMBAREA DESTINATIEI IN CORP C-COMPLEX HOTELIER SI SALON FESTIVITATI LA PARTER;
      * **AC NR.1638/14.11.2018** MODIFICARE PROIECT AUTORIZAT PRIN SUPRAETAJARE CONFORM LEGII 50/1991, CU 20% DIN S.D, DIVIZARE COMPLEX HOTELIER IN 3 CORPURI DISTINCTE SI SCHIMBAREA DESTINATIEI IN CORP A –LOCUINTE COLECTIVE, CORP B-LOCUINTE COLECTIVE SI ALIMENTATIE PUBLICA LA PARTER.

**În prezent se dorește modificarea acestui proiect, schimbarea constand în:**

* **supraetajarea imobilului** **existent P+3-4E prin completarea indicilor urbanistici conform Legii 50/1991;**
* **modificari interioare;**
* **refatadizare.**

**Bilanțul teritorial se prezintă astfel:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| SUPRAFAȚA TERENULUI 5600,00 mp | | |
| SUPRAFEŢE | AUTORIZAT | PROPUS |
| Suprafaţa construită | 4707,00 mp | 4707,00 mp |
| Suprafaţa desfăşurată totală | 13861,00 mp | 16474,00 mp |
| P.O.T. | 84,05 % | 84,05 % |
| C.U.T. | 2,47 | 2,95 |
| Nr unitati locative | 90 | 95 |
| Suprafata spatii verzi | 1680,00 mp | Se mentine |
| Nr locuri de parcare | 164 | 175 |
| Regimul de înălţime | P+3-4E | P+4E+5R |

**DESCRIEREA FUNCŢIONALĂ EXISTENTA SI PROPUSĂ**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **CORP A** | | | | | | | | | | |
|  | Nr. camere / etaj | | Ap. tip Duplex - 3c | Ap. tip Duplex - 5c | Ap. 1 camera -Studio | Ap. 2 c. | Ap. 3c. | Ap. 4c. | Ap. 5c. | Total apartamente |
|  | PARTER + MEZANIN | | 3 | 1 |  |  |  |  |  | **4** |
|  | ETAJ TIP  1 ÷4 | |  |  | 4 x 1 | 4 x 3 | 4 x 5 |  |  | **4 x 9 buc** |
|  | ETAJ 5 RETRAS | |  |  | 1 |  |  | 1 | 1 | **3** |
|  | **TOTAL**  **CORP A** | | **3** | **1** | **5** | **12** | **20** | **1** | **1** | **43** |
| **CORP B** | | | | | | | | | | |
|  | | Nr. camere / etaj | Ap. tip Duplex - 3c | Ap. tip Duplex - 5c | Ap. 1 camera -Studio | Ap. 2 c. | Ap. 3c. | Ap. 4c. | Ap. 5c. | Total apartamente |
|  | | PARTER + MEZANIN |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | | ETAJ TIP  1 ÷4 |  |  | 4 x 1 | 4 x 4 | 4 x 2 |  |  | **4 x 7** |
|  | | ETAJ 5 RETRAS |  |  |  |  |  | 1 | 1 | **2** |
|  | | **TOTAL**  **CORP B** |  |  | **4** | **16** | **8** | **1** | **1** | **30** |
| **CORP C** | | | | | | | | | | |
|  | | Nr. camere / etaj | Ap. tip Duplex - 3c | Ap. tip Duplex - 5c | Ap. 1 camera -Studio | Ap. 2 c. | Ap. 3c. | Ap. 4c. | Ap. 5c. | Total apartamente |
|  | | PARTER + MEZANIN |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | | ETAJ TIP  1 ÷4 |  |  |  | 4 x 3 | 4 x 2 |  |  | **4 x 5 buc** |
|  | | ETAJ 5 RETRAS |  |  |  |  | 1 | 1 |  | **2** |
|  | | **TOTAL**  **CORP C** |  |  |  | **12** | **9** | **1** |  | **22** |
| **CORP A + CORP B + CORP C** | | | | | | | | | | |
| **TIP APARTAMENT** | | | Ap. tip Duplex - 3c | Ap. tip Duplex - 5c | Ap. 1 camera -Studio | Ap. 2 c. | Ap. 3c. | Ap. 4c. | Ap. 5c. | Total apartamente |
| **TOTAL** | | | **3** | **1** | **9** | **40** | **37** | **3** | **2** | **95 buc** |

*Structura functionala a cladirii defalcata pe etaje este urmatoarea:*

**Parter :**

* Spatiu pentru prestari servicii – sala de evenimente/ conferinte cu o capacitate de maxim 350 persoane;
* Spalatorie, spatii de depozitare, vestiare personal, camera curatenie;
* Grupuri sanitare si garderoba;
* Spatii tehnice;
* Foyer si portic;
* Locuinte de tip duplex ; Suprafata construita = cca. 490 mp;
* Alimentatie publica; Suprafata construita = cca. 860 mp;
* Spatiu sala fitness; Suprafata construita = cca. 470 mp;
* Spatii conexe si spatii tehnice: spatii de depozitare, vestiare camera curatenie, grupuri sanitare, spatii tehnice etc; Suprafata construita = cca. 646 mp;

**Etaj curent** (Et. 1 ÷ Et. 4):

* Apartamente cu 1 camera, 2 camere si 3 camere;

**Etaj 5 retras:**

* Apartamente tip Loft, cu 1, 3, 4 si 5 camere.

**SOLUŢII CONSTRUCTIVE**

Infrastructura imobilului existent se mentine, prin prezentul proiect se doreste supraetajarea imobilului in curs de executie cu un nivel retras (respectiv etajul 5).

**FINISAJE INTERIOARE**

Pardoseli-parchet laminat în camere, pardoseli din gresie ceramică în băi, bucătării şi holuri interioare.

In bucătării faianţă pe frontul de lucru la H=1,50 m şi băi- faianţă perimetral la H=3.00 m, iar restul pereţilor şi tavanelor vor fi zugrăveli lavabile. Finisajele interioare propuse sunt simple, rezistente la uzura si uşor de intretinut.

**FINISAJELE EXTERIOARE**

Tencuieli decorative aplicate pe polistiren expandat de fatada cu masa de spaclu, tencuielile vor fi rezistente la umezire.

TAMPLARIA INTERIOARĂ - Tamplaria interioara va fi de tip FILO MURO in interiorul apartamentelor si usi din lemn furniruite pentru usile de acces.

TAMPLARIA EXTERIOARA - Profile PVC, cu geam termoizolant de tip low-e, profile pvc minim pentacamerale.

ACOPERIŞ - Acoperisul va fi tip terasa necirculabila cu sistem termo-hidroizolant cu strat final de protectie a hidroizolatiei din ardezie.

***Scurgerea apelor pluviale* de**  la nivelul terasei necirculabile se va realiza intr-un sistem de colectare prin burlane din tablă prevopsită ø12 cm si redirectionate catre spațiile verzi amenajate pe amplasament ce vor prelua apele pluviale în mod natural, prin infiltrare.

***Asigurarea locurilor de parcare***

Conform HCL 113/2017 , terenul /imobilul are acces unic la Promenada Mamaia fapt pentru care invetitia propusa este absolvita de asigurarea locurilor de parcare. Investitorul are formulata la Primaria Constanta o cerere de a organiza prin investitie proprie o parcare pe un teren in apropiere.

***Cai noi de acces sau schimbari ale celor existente*** *– se mentin, astfel:*

Circulatia in zona se desfasoara pe b-dul Mamaia, respectiv Promenada Mamaia.

Pentru facilitarea accesului/circulației persoanelor cu handicap locomotor, se va amenaja o rampa de acces.

***Asigurarea spațiilor verzi***

Conform HCJC 152/22.05.2013 (necesar min. 30% din suprafața terenului pt. imobil funcțiune locuire colectivă). Pe amplasamentul studiat se realizează suprafața necesară de spațiu verde sub formă de gazon, arbori, arbuști pereni, jardiniere **de 1680 mp din care 560.40 la nivelul terenului si 1119.60 terase inerbate si jardiniere .**

Spatiul verde de la nivelul parterului va fi udat cu instalatia de irigatie automata prin apsersiune.

Spatial verde amenajat peste etajul 5 va fi cu covoare de plante tip Sedum, plantă foarte adaptabilă, este un gen de plantă suculentă cu mai multe sute de specii, care înmagazinează apa în frunze, și de aceea în timp ce alte specii mor din cauza secetei, sedumul supraviețuiește prin reglarea metabolismului și se reface foarte rapid de îndată ce primește un pic de umiditate, asigurând instantaneu și efectul de răcire al acoperișului.

***MATERIILE PRIME, ENERGIA SI COMBUSTIBILII UTILIZATI, CU MODUL DE ASIGURARE AACESTORA***

La realizarea lucrarilor se vor utiliza numai materiale agrementate conform Reglementarilor nationale in vigoare, precum si legislatia si standardele nationale armonizate cu legislatia UE.

Pentru realizarea investitiei se vor folosi materii prime si material, achizitionate de pe piata interna, de la distribuitori autorizati.

Utilajele si echipamentele folosite se vor alimenta cu combustibil de statii de distributie carburanti autorizate. Nu vor fi realizate depozite de carburanti in cadrul organizarii de santier.

**Racordarea la retelele utilitare -** *se mentin conform proiect autorizat, astfel:*

Zona dispune de retele de utilitati (alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale).

Utilitatile necesare proiectului vor fi asigurate prin racorduri la retelele locale existente.

Alimentarea cu energie electrica, telecomunicatii, gaze, apa si canalizare se va realiza prin racord ingropat la retelele existente in zona.

*Alimentarea cu apa* se va realiza prin racordare la reteaua localitatii.

*Colectarea apelor* uzate se va face prin tuburi de scurgere din polietilenă de înaltă densitate care vor fi deversate ulterior în rețeaua de canalizare oraseneasca.

*Colectarea apelor meteorice* se va face prin intemediul drenurilor/jgheaburilor si vor fi directionata catre zona de spațiu verde amenajate, în mod natural, prin infiltrare.

*Alimentarea cu energie electrica* se va realiza din reteaua existenta in zona.

*Încălzirea spațiilor cat si producerea apei calde necesara*, se vor utiliza centrale termice pentru fiecare unitate locativa, ce functioneaza cu gaze naturale, considerat cel mai puțin poluant combustibil din categoria surselor neregenerabile, dotata cu kit de evacuare gaze de ardere, imobilul urmand a se racorda la reteaua de gaze din zona. Încăperile vor fi echipate cu corpuri de încălzit din aluminiu care funcționează cu agent termic -apă- la 90 grade.

In ceea ce priveste *sistemele de ventilatie*, obiectivul va fi dotat cu aparate de aer conditionat de ultima generatie ce utilizeaza ca agent de racire freonul ecologic.

**Resurse naturale folosite in constructie si functionare.**

**Metode folosite in constructie**

La realizarea lucrarilor se vor utiliza numai materiale agrementate conform Reglementarilor nationale in vigoare, precum si legislatia si standardele nationale armonizate cu legislatia UE.

Pentru realizarea investitiei se vor folosi materii prime si materiale: beton, agregate, profile metalice, cherestea, sticla, etc, achizitionate de pe piata interna, de la distribuitori autorizati.

Utilajele si echipamentele folosite se vor alimenta cu combustibil de la statiile de distributie carburanti autorizate.

Toate lucrarile vor fi realizate cu respectarea conditiilor impuse de legislatia specifica de mediu , sanatatea si securitatea in munca.

**Descrierea lucrarilor de refacere a amplasamentului in zona afectata de executia investitiei**

La incheierea lucrarilor, suprafetele ocupate temporar de organizarea de santier, vor fi aduse la starea initiala si amenajate cu spatiu verde.

**IV. DESCRIEREA LUCRĂRILOR DE DEMOLARE NECESARE**: - nu este cazul

- planul de execuţie a lucrărilor de demolare, de refacere şi folosire ulterioară a terenului;

- descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului;

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

- metode folosite în demolare;

- detalii privind alternativele care au fost luate în considerare;

- alte activităţi care pot apărea ca urmare a demolării (de exemplu, eliminarea deşeurilor).

**Pentru realizarea proiectului propus NU sunt necesare lucrări de demolare, având in vedere ca, prin proiect se dorește supraetajarea clădirii existente cu încă un nivel retras.**

**V. DESCRIEREA AMPLASĂRII PROIECTULUI:**

Amplasamentul pe care urmează să se realizeze proiectul este situat în intravilanul municipiului Constanta, Statiunea Mamaia, are o suprafață de 5600,00mp conform acte si masuratori, este proprietatea societatii Steda Beach SRL conform act de alipire nr.1335/27.09.2019 si inscrisurilor mentionate in Extrasul de carte funciară nr.251160, eliberat sub nr. Cerere 135887/02.10.2019, identificat cu nr. Cadastral 251160.

Folosirea actuală a terenului conform Certificat de Urbanism nr.4126/08.11.2019 este: curti constructii conform Extras de carte funciară nr.251160/2019. Pe amplasamnet s-a emis A.C. nr.1638/14.11.2018, respective A.C. nr.461/24.04.2017.

Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate: conform PUZ aprobat cu HCL nr.121/24.05.2013 – Zona C, UTR 18 (conform plan reglementari zona C).

VECINATATI:

* + - *la Vest – bd. Mamaia;*
    - *la Est – faleza;*
    - *la Nord – Hotel Yaki;*
    - *la Sud - drum carosabil.*

- ***distanţa faţă de graniţe pentru proiectele care cad sub incidenţa Convenţiei*** 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

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

Obiectivul propus nu va modifica funcțiunile prevăzute in Certificatul de urbanism.

In jurul amplasamentului nu există obiective culturale sau religioase a căror activitate să fie stânjenită de funcționarea noului obiectiv.

***- coordonatele geografice ale amplasamentului proiectului***, care vor fi prezentate sub formă de vector în format digital cu referinţă geografică, în sistem de proiecţie naţională Stereo 1970:

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

La întocmirea proiectului tehnic şi detaliilor de execuţie se vor respecta prevederile tuturor Normativelor şi prevederilor legislative în vigoare.

**VI. DESCRIEREA TUTUROR EFECTELOR SEMNIFICATIVE POSIBILE ASUPRA MEDIULUI ALE PROIECTULUI, ÎN LIMITA INFORMAŢIILOR DISPONIBILE:**

***A. Surse de poluanţi şi instalaţii pentru reţinerea, evacuarea şi dispersia poluanţilor în mediu:***

***a) protecţia calităţii apelor:***

*- sursele de poluanţi pentru ape, locul de evacuare sau emisarul:*

Din activitate rezultă numai ape uzate menajere. Evacuarea apelor uzate se va realiza prin intermediul unei rețele de canalizare in sistemul centralizat din zonă, respectiv RAJA S.A.

Eventuale scurgeri accidentale de produse petroliere de la mijloacele de transport materiale, de la utilajele folosite, pot trece din sol in panza freatica, si reprezinta astfel o sursa de poluare pentru ape. In acest caz se impune achizitionarea de material absorbant si interventia prompta in astfel de situatii, in vederea minimizarii efectelor poluarii.

*- staţiile şi instalaţiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevăzute:* Nu sunt prevăzute astfel de instalații, nu e cazul. Indicatorii de calitate ai apelor uzate evacuate trebuie sa respecte condițiile de calitate conform NTPA 002/2005.

***b) protecţia aerului:***

- *sursele de poluanţi pentru aer, poluanţi, inclusiv surse de mirosuri:*

In perioada lucrarilor de construire, principalele surse de poluare a aerului le reprezinta utilajele din sistemul operational participant, echipate cu motoare omologate, care in urma arderii combustibilului lichid, evacueaza gaze de ardere specifice, (gaze cu continut de monoxid de carbon, oxizi de azot, si sulf, particule in suspensie si compusi organici volatili metalici) in limitele admise de normele in vigoare.

În condiţiile de funcţionare normală şi de respectare a instrucţiunilor de proiectare nu va afecta factorul de mediu aer.

*- instalaţiile pentru reţinerea şi dispersia poluanţilor în atmosferă*: nu este cazul

***c) protecţia împotriva zgomotului şi vibraţiilor:***

*- sursele de zgomot şi de vibraţii:*

Principalele surse de zgomot şi vibraţii rezultă de la exploatarea utilajelor şi de la traficul auto din zona. Zgomotele şi vibraţiile se produc în situaţii normale de exploatare a utilajelor si a instalatiilor folosite in procesul de organizare de santier, au caracter temporar şi nu au efecte negative asupra mediului. Avand in vedere ca utilajele folosite sunt actionate de motoare termice omologate, nivelul zgomotelor produse se incadreaza in limitele admisibile.

- *amenajările şi dotările pentru protecţia împotriva zgomotului şi vibraţiilor:*

Se apreciază că, nivelul de zgomot echivalent la limita incintei se va incadra in limitele prevăzute de STAS 10009/88 Acustică urbană.

Desfășurarea lucrărilor de construcție se va face în conformitate cu programul impus de administrația locală, astfel încât să nu producă disconfort în vecinătate.

In scopul diminuării surselor de zgomot in perioada funcționării obiectivului au fost luate masuri precum izolarea acustica a fatadelor si uttilizarea geamurilor cu profil PVC, pentacamerale.

***d) protecţia împotriva radiaţiilor:***

- sursele de radiaţii: nu este cazul

- amenajările şi dotările pentru protecţia împotriva radiaţiilor: nu este cazul

e***) protecţia solului şi a subsolului:***

*- sursele de poluanţi pentru sol, subsol, ape freatice şi de adâncime:*

Sursele potenţiale de poluare pentru sol, subsol si ape freatice, pot fi reprezentate de:

* Scurgeri accidentale de carburanţi, lubrifianţi si substanţe chimice;
* depozitarea necontrolata a materialelor folosite;
* Gospodărirea incorectă a deşeurilor.

*- lucrările şi dotările pentru protecţia solului şi a subsolului:*

* respectarea stricta a limitelor amplasamentului conform planului de situatie cu aplicarea prin proiect a unor solutii tehnice cu impact nesemnificativ ;
* managementul corepunzator al deseurilor generate in perioada realizarii proiectului, respectiv colectarea selectiva a deseurilor si depozitarea temporara in spatii special amenajate pana la preluarea de catre societati autorizate in colectarea si valorificarea caestora ;
* se recomanda achizitionarea de material absorbant pentru interventia prompta in cazul aparitiei unor scurgeri de produse petroliere.

***f) protecţia ecosistemelor terestre şi acvatice:***

- *identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect:*

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Conatanta, Statiunea Mamaia, nu este situat în incinta sau în vecinătatea unei arii naturale protejate, iar realizarea și funcționarea obiectivului nu sunt de natură să determine modificări asupra unor ecosisteme acvatice sau terestre.

- *lucrările, dotările şi măsurile pentru protecţia biodiversităţii, monumentelor naturii şi ariilor protejate*: nu este cazul

***g) protecţia aşezărilor umane şi a altor obiective de interes public:***

*- identificarea obiectivelor de interes public, distanţa faţă de aşezările umane, respectiv faţă de monumente istorice şi de arhitectură, alte zone asupra cărora există instituit un regim de restricţie, zone de interes tradiţional şi altele*:

Obiectivul propus nu va modifica funcțiunile prevăzute in Certificatul de urbanism. In jurul amplasamentului nu există obiective culturale sau religioase a căror activitate să fie stânjenită de funcționarea noului obiectiv.

In conditiile de functionare obisnuita se poate considera că activitatea nu va avea un impact negativ ci dimpotrivă, unul pozitiv, dacă ţinem cont de efectele asupra modului de viaţă al comunităţii, asupra aspectelor psihologice, fiziologice şi de sănătate ale societăţii şi chiar efectul pozitiv de favorizare a stabilizării economice regionale.

In timpul executiei lucrarilor de constructii, impactul negativ asupra asezarilor umane este redus, fiind cauzat de zgomotul utilajelor de pe santier (temporar) si a pulberilor sedimentabile.

- *lucrările, dotările şi măsurile pentru protecţia aşezărilor umane şi a obiectivelor protejate şi/sau de interes public*:

In scopul diminuării surselor de zgomot in perioada funcționării obiectivului au fost luate masuri precum izolarea acustica a fatadelor si utilizarea geamurilor cu profil PVC, pentacamerale.

Desfășurarea lucrărilor de construcție se va face în conformitate cu programul impus de administrația locală, astfel încât să nu producă disconfort în vecinătate.

h) ***prevenirea şi gestionarea deşeurilor generate pe amplasament în timpul realizării proiectului/în timpul exploatării, inclusiv eliminarea:***

- lista deşeurilor (clasificate şi codificate în conformitate cu prevederile legislaţiei europene şi naţionale privind deşeurile), cantităţi de deşeuri generate:

În urma activităţilor de construire pentru realizarea investiţiei pot rezulta, în principal, următoarele tipuri de deşeuri:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Cod** | **Denumirea deșeului** | **Cantitati/Modalitati de eliminare/valorificare** |
|  |  |  |
| 17 01 07 | Resturi de materiale de constructii și deșeuri din construcții | vor fi transportate in locuri indicate de Primaria Constanta prin A.C. |
| 15 02 02\* | Material absorbant uzat | functie de poluari produse /Vor fi predate catre societati autorizate in vederea valorificarii/eliminarii |
| 20 03 01 | Deșeuri menajere | Vor fi preluate de Serviciul local de salubrizare si eliminate la un deposit ecologic |
| 17 04 11 | Resturi de cabluri | Vor fi predate catre societati autorizate in vederea valorificarii |
| 17 06 04 | Materiale izolante | Vor fi predate catre societati autorizate in vederea valorificarii/eliminarii |
| 17 02 01 | lemn | Vor fi predate catre societati autorizate in vederea valorificarii |
| 17 02 02 | sticla | Vor fi predate catre societati autorizate in vederea valorificarii |
| 17 02 03 | Materiale plastice | Vor fi predate catre societati autorizate in vederea valorificarii |
| 15 01 01 | Ambalaje din hârtie și carton (saci de ciment, adezivi, altele generate de personalul muncitor) | Vor fi predate catre societati autorizate in vederea valorificarii |
| 15 01 02 | Ambalaje din materiale plastice (folii, saci, recipienți vopsele ) | Vor fi predate catre societati autorizate in vederea valorificarii |
| 15 01 03 | Ambalaje din lemn  (paleți de la transportul materialelor de construcții) | vor fi predate către personae fizice în vederea folosirii ca lemn de foc |
| 15 02 03 | Absorbanți, mat. filtante | Vor fi predate catre societati autorizate in vederea valorificarii |

Colectarea deșeurilor generate pe amplasament se va face într-un spațiu special amenajat la parterul clădirii. Se va institui colectarea selectivă a deșeurilor pe categorii, în recipiente colorate diferit și inscripționate.

- *programul de prevenire şi reducere a cantităţilor de deşeuri generate:*

Realizarea lucrărilor de construire vor fi monitorizate de beneficiar pentru a verifica modul de respectare a parametrilor constructivi şi funcţionali şi a reglementărilor legale aplicabile privind protecţia mediului înconjurător.

- *planul de gestionare a deşeurilor:*

Deşeurile generate pe amplasament vor fi in cea mai mare parte solide. Vor fi colectate in mod selectiv, in recipiente speciale, si vor fi evacuate periodic cate societati autorizate.

* deșeuri menajere - acestea vor fi colectate în recipiente închise, tip europubele, și depozitate în spații special amenajate până la preluarea acestora de către serviciul de salubritate local;
* deşeurile de construcţii rezultate în perioada lucrărilor de construcţii vor fi colectate şi stocate temporar în vederea valorificării prin societăţi autorizate specializate.
* se interzice abandonarea deseurilor si/sau depozitarea in locuri neautorizate.
* la terminarea lucrărilor, beneficiarul are obligaţia curăţării zonelor afectate de orice materiale şi reziduuri, a refacerii solului în zonele unde acesta a fost afectat de lucrările de excavare, depozitare de materiale, staţionare de utilaje, în scopul redării în circuit la categoria de folosinţă deţinută initial.

***i) gospodărirea substanţelor şi preparatelor chimice periculoase:***

- *substanţele şi preparatele chimice periculoase utilizate şi/sau produse*: nu este cazul

*- modul de gospodărire a substanţelor şi preparatelor chimice periculoase şi asigurarea condiţiilor de protecţie a factorilor de mediu şi a sănătăţii populaţiei*: nu este cazul

***B. Utilizarea resurselor naturale, în special a solului, a terenurilor, a apei şi a biodiversităţii.***

Nu sunt necesare resurse naturale, având in vedere că imobilul este in curs de execuție iar prin prezentul proiect se dorește supraetajarea.

Materialele de construcție vor fi produse în afara amplasamentului, urmând a fi livrate în zona de construcție în cantitățile necesare etapelor planificate.

**VII. DESCRIEREA ASPECTELOR DE MEDIU SUSCEPTIBILE A FI AFECTATE ÎN MOD SEMNIFICATIV DE PROIECT:**

***- impactul asupra populaţiei, sănătăţii umane:***

* Nu exista riscul afectarii asezarilor umane ca urmare a construirii si functionarii obiectivului.
* In jurul obiectivului exista spatii comerciale, unitati de cazare si locuinte de vacanta.
* ***Impactul asupra factorului de mediu apa:***

Pentru prevenirea acestui tip de poluare accidentală vor fi instituite o serie de măsuri de prevenire şi control pe perioada lucrarilor de construire cat si in perioada de functionare a obiectivului:

* Evacuarea apelor uzate se va realiza in sistemul centralizat al Statiunii Mamaia.
* Respectarea programului de revizii şi reparaţii pentru utilaje şi echipamente, pentru asigurarea stării tehnice bune a vehiculelor, utilajelor şi echipamentelor;
* Operaţiile de întreţinere şi alimentare a vehiculelor nu se vor efectua pe amplasament, ci în locaţii cu dotări adecvate;
* depozitarea materialelor de construcții necesare și a deșeurilor generate se va face numai în spațiile special amenajate în incinta organizării de șantier;
* se interzice spălarea mașinilor sau a utilajelor în zona de lucru ori deversarea de ape uzate necontrolat în zona amplasamentului;
* se interzice executarea lucrărilor de reparații/întreținere a autovehiculelor, utilajelor, echipamentelor utilizate în cadrul lucrărilor de construcții, în incinta organizării de șantier;
* consumul de apă se va contoriza și se vor impune măsuri pentru evitarea risipei;
* Dotarea locaţiei cu materiale absorbante specifice pentru compuşi petrolieri şi utilizarea acestora în caz de nevoie.
* ***Impactul asupra factorul de mediu aer și clima:***

In perioada lucrarilor de construire, principalele surse de poluare a aerului le reprezinta utilajele din sistemul operational participant, echipate cu motoare omologate, care in urma arderii combustibilului lichid, evacueaza gaze de ardere specifice, (gaze cu continut de monoxid de carbon, oxizi de azot, si sulf, particule in suspensie si compusi organici volatili metalici) in limitele admise de normele in vigoare.

În condiţiile de funcţionare normală şi de respectare a instrucţiunilor de proiectare nu va afecta factorul de mediu aer astfel, se recomanda:

* + utilizarea echipamentelor și utilajelor corespunzătoare din punct de vedere tehnic, de generații recente, prevăzute cu sisteme performante de minimizare a poluanților emiși în atmosferă;
  + utilizarea de combustibili cu conținut redus de sulf, conform prevederilor legislative în vigoare curățarea și stropirea periodică a zonei de lucru, eventual zilnic dacă este cazul, pentru diminuarea cantităților de pulberi din atmosferă;
  + acoperirea depozitelor de materiale de constructii ce pot genera pulberi, mai ales in perioada cu vanturi puternice;
  + dotarea obiectivului cu aparate de aer condiționat de ultimă generatie ce utilizează ca agent de răcire freonul ecologic.
* ***Impactul asupra factorului de mediu sol si subsol:***
  + - Vor fi amenajate spaţii speciale pentru colectarea şi stocarea temporară a deşeurilor, deşeurile nu vor fi depozitate direct pe sol. Toate deşeurile vor fi eliminate controlat de pe amplasament în baza contractelor incheiate cu firme specializate;
    - Obiectivul va fi dotat cu material absorbant astfel incât în cazul apariției unor scurgeri de produse petroliere sa se intervină pentru diminuarea efectelor poluarii;
    - depozitarea materiilor prime se va face numai in incinta obiectivului, in spațiile special amenajate destinate acestui scop.
* ***Impactul asupra factorului de mediu zgomot si vibratii***
* programarea activităților astfel încât să se evite creșterea nivelului de zgomot prin utilizarea simultană a mai multor utilaje;
* utilizarea sistemelor de atenuare a zgomotolui;
* utilizarea de echipamente și utilaje corespunzătoare din punct de vedere tehnic, de generații recente, prevăzute cu sisteme performante de minimizare a poluanților emiși în atmosferă, inclusiv din punct de vedere al nivelului zgomotului produs.
* ***impactul asupra ecosistemelor terestre și acvatice***

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Constanta, Statiunea Mamaia, o zonă predominantă locuirii, turismului si serviciilor iar realizarea și funcționarea obiectivului nu sunt de natură să determine modificări asupra unor ecosisteme acvatice sau terestre.

- ***impactul asupra peisajului şi mediului vizual, patrimoniului istoric şi cultural şi asupra interacţiunilor dintre aceste elemente****. –* nu este cazul

- ***tipurile si caracteristicile impactului potential***

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

Impactul se va resimți la nivel local în zona amplasamentului, in perioada executării lucrarilor de supraetajare.

* ***natura impactului***

Prin realizarea proiectului nu vor exista efecte semnificativ negative asupra factorilor de mediu.

Impactul indirect se manifestă asupra populației din zonă si este determinat de emisiile in aer, de impactul asupra solului, asupra zgomotului, asupra peisajului. Este un impact nesemnificativ și se manifestă pe termen mediu și lung.

Un impact temporar, atât direct cât și indirect, asupra factorilor de mediu și a locuitorilor din zonă se manifestă pe perioada executării lucrărilor de construcții și este unul nesemnificativ in cazul in care se aplică un management coespunzator care sa aibă in vedere măsuri de diminuare a impactului asupra factorilor de mediu.

* ***natura transfrontalieră a impactului*** - Nu e cazul.
* ***magnitudinea şi complexitatea impactului****;*

Impactul se va resimți la nivel local în zona amplasamentului si va fi unul nesemnificativ asupra factorilor de mediu.

* ***probabilitatea impactului;***

Un impact semnificativ asupra mediului se poate manifesta in condițiile apariției unor situații de poluare accidentală sau in cazul in care nu se iau măsurile necesare astfel incât să nu apară riscuri.

* ***durata, frecvenţa şi reversibilitatea impactului:***

Depinde de situația ce determină apariția impactului, de modul de intervenție și de rapiditatea cu care se intervine.

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

In condiții de desfășurare normală a activităii, impactul va fi unul nesemnificativ asupra factorilor de mediu.

- ***natura transfrontalieră a impactului***: nu este cazul

**VIII. Prevederi pentru monitorizarea mediului - dotări şi măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanţi în mediu, inclusiv pentru conformarea la cerinţele privind monitorizarea emisiilor prevăzute de concluziile celor mai bune tehnici disponibile aplicabile.**

Se va avea în vedere ca implementarea proiectului să nu influenţeze negativ calitatea aerului în zonă.

**IX. LEGĂTURA CU ALTE ACTE NORMATIVE ŞI/SAU PLANURI/PROGRAME/STRATEGII/**

**DOCUMENTE DE PLANIFICARE:**

1. *Justificarea încadrării proiectului, după caz, în prevederile altor acte normative naţionale care transpun legislaţia Uniunii Europene*:

Directiva 2010/75/UE (IED) a Parlamentului European şi a Consiliului din 24 noiembrie 2010 privind emisiile industriale (prevenirea şi controlul integrat al poluării) - nu este cazul

Directiva 2012/18/UE a Parlamentului European şi a Consiliului din 4 iulie 2012 privind controlul pericolelor de accidente majore care implică substanţe periculoase, de modificare şi ulterior de abrogare a Directivei 96/82/CE a Consiliului – nu este cazul

Directiva 2000/60/CE a Parlamentului European şi a Consiliului din 23 octombrie 2000 de stabilire a unui cadru de politică comunitară în domeniul apei – nu este cazul

Directiva-cadru aer 2008/50/CE a Parlamentului European şi a Consiliului din 21 mai 2008 privind calitatea aerului înconjurător şi un aer mai curat pentru Europa – nu este cazul

Directiva 2008/98/CE a Parlamentului European şi a Consiliului din 19 noiembrie 2008 privind deşeurile şi de abrogare a anumitor directive, şi altele). – nu este cazul

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

Zona a fost reglementata conform documentatiei de urbanism, faza PUZ , aprobata prin HCL Constanta nr.121/24.05.2013.

**X. LUCRĂRI NECESARE ORGANIZĂRII DE ŞANTIER:**

***- descrierea lucrărilor necesare organizării de şantier:***

Pentru continuarea lucrărilor la imobilul în curs de execuție se va utiliza organizarea de șantier existentă, amenajată pe terenul aflat în administrarea beneficiarului, fără afectarea zonelor de domeniu public din proximitate.

Organizarea de șantier este împrejmuită cu panouri metalice 2x3 m, iar accesul auto și pietonal este controlat. Baracamentul este constituit din containere modulare poziționate pe pat de piatră ce adăpostesc depozitele de materiale de construcții și biroul organizări de șantier. Organizarea dispune de toalete ecologice pentru uzul muncitorilor.

***- localizarea organizării de şantier:***

Se va utiliza organizarea de șantier existentă, amenajată pe terenul aflat în administrarea beneficiarului, fără afectarea zonelor de domeniu public din proximitate.

***- descrierea impactului asupra mediului a lucrărilor organizării de şantier:***

Nu este cazul, se va utiliza organizarea de șantier existentă, amenajată pentru proiectul in curs de executie.

*- surse de poluanţi şi instalaţii pentru reţinerea, evacuarea şi dispersia poluanţilor în mediu în timpul organizării de şantier*: pentru fiecare factor de mediu sunt descrise in capitolele 6 si 7.

- ***dotări şi măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanţi în mediu.***

* + Se va verifica periodic continuitatea și starea tehnică a împrejmuirii șantierului astfel încât să fie preîntâmpinat orice acces neautorizat în incintă.
  + Materiale necesare executării lucrărilor propuse se vor depozita în locuri bine stabilite, amenajate corespunzător pentru a prevenii eventualele poluării ale solului și subsolului.
  + Nu se vor repara și întreține utilaje/autovehicule în cadru organizării de șantier, acestea se vor realiza în unități autorizate și dotate corespunzător.
  + se interzice spălarea mașinilor sau a utilajelor în zona de lucru ori deversarea de ape uzate necontrolat în zona amplasamentului.
  + se vor curata rotile autovehiculelor la iesirea din organizarea de santier, inainte de patrunderea acestora pe drumurile publice.
  + organizării de șantier va fi dotata cu material absorbant ca în cazul apariției unor scurgeri de produse petroliere sa se intervină pentru inlaturarea efectelor poluarii.

**XI. LUCRĂRI DE REFACERE A AMPLASAMENTULUI LA FINALIZAREA INVESTIŢIEI, ÎN CAZ DE ACCIDENTE ŞI/SAU LA ÎNCETAREA ACTIVITĂŢII, ÎN MĂSURA ÎN CARE ACESTE INFORMAŢII SUNT DISPONIBILE:**

- *lucrările propuse pentru refacerea amplasamentului la finalizarea investiţiei, în caz de accidente şi/sau la încetarea activităţii:*

La finalizarea lucrărilor de constructii, pe terenul rămas liber se propun lucrări de amenajare spații verzi, prin plantări de arbuşti și înierbări.

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

Pentru evitarea oricăror situații de risc și accidente este necesar să se respecte toate recomandarile tehnice, de exploatare și întreținere prevăzute în normativele tehnice de exploatare și întreținere a utilajelor folosite pe durata execuției.

În cazul apariției unor scurgeri accidentale de produse petroliere, fie de la mijloacele de transport cu care se cară diverse materiale, fie de la utilajele folosite, factorul de mediu care poate fi afectat este solul; în acest caz se recomandă achiziționarea de material absorbant pentru intervenția promptă în caz de apariție a unor scurgeri de produse petroliere .

Deșeurile pot deveni o sursă de poluare a solului, astfel este necesară instituirea unui management corespunzător al acestora, respectiv amenajarea unor spații corespunzătoare pentru depozitarea controlată a deșeurilor produse pentru a evita riscul ca aceste deșeuri să ajungă pe terenurile învecinate sau să fie depozitate necontrolat în incinta obiectivului.

Este necesar ca deșeurile să fie predate periodic către societățile valorificatoare, pentru a se evita umplerea peste capacitate a pubelelor.

*- aspecte referitoare la închiderea/dezafectarea/demolarea instalaţiei:*

Se va reface amplasamentul la starea inițială (teren liber) sau va fi pregătit pentru o viitoare construcție, în funcție de destinația ulterioară a terenului.

*- modalităţi de refacere a stării iniţiale/reabilitare în vederea utilizării ulterioare a terenului.*

Aceste modalități se vor stabili, dacă va fi cazul la momentul luării deciziei privind desființarea obiectivului și depind de strategia care se va adopta în ceea ce privește utilizarea ulterioară a terenului.

**XII. PENTRU PROIECTELE CARE INTRĂ SUB INCIDENŢA PREVEDERILOR ART. 28 DIN ORDONANŢA DE URGENŢĂ A GUVERNULUI NR. 57/2007 PRIVIND REGIMUL ARIILOR NATURALE PROTEJATE**, conservarea habitatelor naturale, a florei şi faunei sălbatice, aprobată cu modificări şi completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările şi completările ulterioare, memoriul va fi completat cu următoarele:

Amplasamentul nu se află în interiorul sau în vecinătatea unei arii naturale protejate de tip SIT NATURA 2000, NU este necesară declanșarea procedurii de evaluare adecvată.

**XIII. INFORMATII CARE TREBUIE FURNIZATE PENTRU PROIECTELE CARE SE REALIZEAZĂ PE APE SAU AU LEGĂTURĂ CU APELE**

Nu este cazul , proiectul nu se încadrează în prevederile din art. 48 și/sau prevederile din art. 54 din Legea Apelor 107 / 1996, cu modificările și completările ulterioare.

XIV. CRITERIILE PREVĂZUTE ÎN ANEXA NR. 3 LA LEGEA NR. 292/2018 PRIVIND EVALUAREA IMPACTULUI ANUMITOR PROIECTE PUBLICE ŞI PRIVATE ASUPRA MEDIULUI SE IAU ÎN CONSIDERARE, DACĂ ESTE CAZUL, ÎN MOMENTUL COMPILĂRII INFORMAŢIILOR ÎN CONFORMITATE CU PUNCTELE III - XIV. – nu este cazul

**XV. ANEXE - PIESE DESENATE**

1. Planul de incadrare in zona a obiectivului
2. Planul de situatie
3. Contract detinere teren si extras carte funciara

Intocmit beneficiar,

STEDA BEACH SRL