

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

I. Denumirea proiectului      **Amenajări interioare, creare accesuri, amenajare terase, modificare fațade, extindere și supraetajare imobil existent cu un nivel**

II. Titular      Numele companiei      **S.C. Transevren S.R.L.**

Adresa poștală      **Constanța, str. Caraiman nr. 4**

Numărul de telefon      **tel. 0720 121 488**

Persoane de contact      director: **Evren Omer**

responsabil pentru protecția mediului:

**Evren Omer**

### III. Descrierea proiectului

Stilistic s-a urmărit integrarea în ansamblu din punct de vedere volumetric, ținând cont și de cele mai recente intervenții asupra turnului hotelului. Volumele adăugate vor fi simple, fără ornamente excesive, cu suprafețe vitrate mari și plinuri cu goluri împușcate. Materialele de finisaj utilizate vor veni în completarea celor existente menținute și reparate. Extinderile constau în translatarea pereților exteriori existenți, cu influență minimă asupra aspectului inițial.

Imobilul existent se va consolida, recompartimenta, extinde cu 81 mp și supraetaja cu o suprafață de 397,5 mp. Noile funcțiuni se vor încadra în cele prevăzute în documentațiile de urbanism aprobate: funcțiuni turistice de cazare și alimentație publică. Lucrările propuse sunt:

- înglobarea ca spațiu interior a terasei acoperite existente în partea de nord-est, spre promenadă;
- extinderea spre sud-vest, conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L.M. 121/2013;
- recompartimentarea interioară în scopul transformării parțiale a bucătăriei existente în salon și redistribuirea spațiilor pentru prepararea hranei în restul spațiilor și în subsol, având în vedere că în bucătăriile contemporane, datorită posibilităților dotării moderne a acestora și a aprovizionării mai eficiente, necesarul de suprafață utilă este mai mic;
- crearea unor accesuri confortabile pentru public dinspre sud-vest, pentru noul salon și pentru spațiile de la etaj;
- crearea unor saloane pentru evenimente la etaj;
- valorificarea terasei prin transformarea acesteia în terasă circulabilă, cu amenajare de spațiu verde, locuri de odihnă și relaxare.

Imobilul va avea spații de alimentație publică, de preparare a hranei și de depozitare la parter și la demisol, în clădirea existentă și extinderi, și tot spații de alimentație publică (saloane pentru evenimente) la etajul propus.

Amplasamentul este actualmente construit, inclus în ansamblul hotelier Parc, având un aspect neunitar, din cauza multiplilor proprietari și numeroaselor

**Memoriu de prezentare conform Ordinului 135 din 2010 al ministrului mediului și pădurilor,  
privind aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluării impactului asupra mediului  
pentru proiectele publice și private**

intervenții arhitecturale locale. Funcțional cuprinde spații nefolosibile, ineficient  
relaționate.



Suprafața terenului = 2411 mp

Suprafață construită existentă = 1557 mp

P.O.T. = 64,6%

Suprafață desfășurată existentă = 2159 mp

C.U.T. = 0,9

**Memoriu de prezentare conform Ordinului 135 din 2010 al ministrului mediului și pădurilor,  
privind aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluării impactului asupra mediului  
pentru proiectele publice și private**

Suprafață construită propusă = 1638 mp      P.O.T. = 67,9%

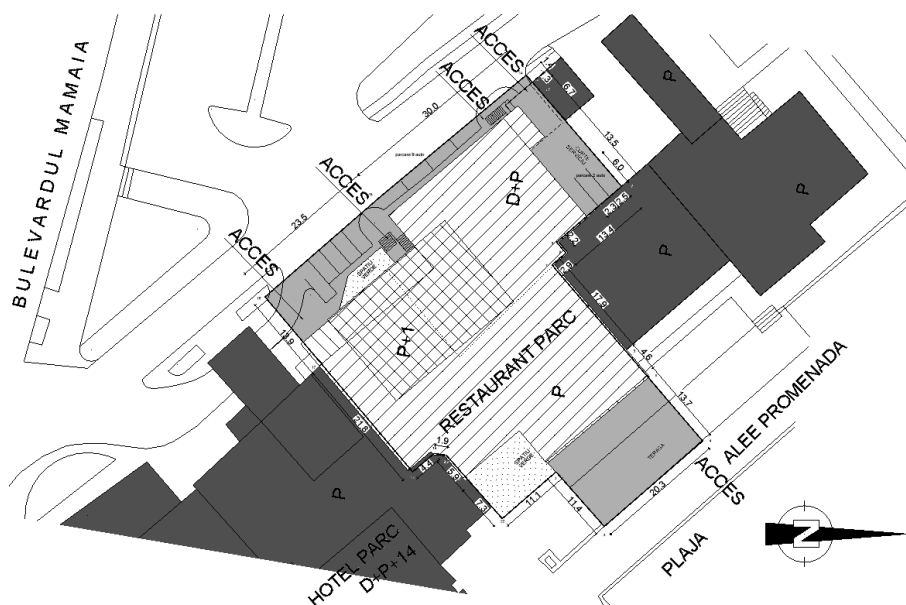
Suprafață desfășurată propusă = 2591 mp      C.U.T. = 1,07

Se mențin accesurile pietonale dinspre alee (parcare) și dinspre promenadă.  
Se creează suplimentar încă două, dinspre parcare. Se menține accesul auto  
dinspre aleea carosabilă.

Spațiile pentru organizarea de evenimente de la etaj vor avea acces separat  
dinspre parcare.

În prezent, pe teren nu sunt amenajate locuri de parcare, acestea fiind  
asigurate de parcare aferentă întregului complex hotelier, așa cum au fost  
proiectate inițial. Prin proiect, se amenajează 11 locuri de parcare, cu acces direct  
din aleea carosabilă.

Spațiile verzi existente se mențin în cea mai mare parte și se reamenajează.  
Acestea din urmă acoperă o suprafață de 120 mp și constau în peluze înierbate,  
jardinierie și plantații de arbori și arbuști. În plus, se vor amenaja terase înierbate pe  
acoperișul parterului și pe al etajului, în suprafață de 1100 mp.



Volumetric, clădirea este astfel configurată încât suprafețele mari vitrate să  
fie umbrite vara, terasele verzi și jardinierile amenajate ajutând la asigurarea unui

microclimat local plăcut și deci la minimizarea necesității răcirii artificiale a aerului interior. Astfel se aduc economii impotante în exploatare și consum energetic redus.

Elementele specifice caracteristice proiectului propus:

Imobilul va avea un total de 8 saloane de alimentație publică, din care două pot fi unite fiind separate prin pereți amovobili, și terase de vară spre promenadă. Bucătăria care le deservește, împreună cu spațiile anexe, este situată la demisol și parter. Toate sunt amenajate în clădirea existentă, unul din saloane fiind extins către exterior cu cca. 4,00 m. Reamenajarea constă în consolidare, recompartimentare, înlocuirea finisajelor și instalațiilor.

La demisol este amenajat un bar de zi cu 100 de locuri, la parter patru saloane, din care două de câte 100 de persoane, unul de 200 și al patrulea de 50 de persoane.

Etajul face parte din proiectul de supraetajare, este complet nou, pe structură metalică, situat parțial deasupra corpului existent, și parțial peste extinderea propusă spre sud-vest. Cuprinde 3 saloane de evenimente, de câte 42, 33, respectiv 44 de persoane.

Suprafața utilă totală a saloanelor este de 1434 mp, iar capacitatea lor totală este de 669 de locuri.

Aprovizionarea se face prin curtea de serviciu, cu legătură directă cu aleea carosabilă. Tot aici este amplasată și platforma de deșeuri și ambalaje, cu o suprafață de 16 mp. Aici vor fi amplasate europubelele pentru sortarea deșeurilor reciclabile.

Alte elemente caracteristice proiectului propus:

**- încălzirea spațiilor și prepararea apei calde menajere se vor face cu ajutorul unei centrale termice cu combustibil gazos, asigurat prin bransarea la rețeaua locală de gaz metan; același combustibil gazos se va utiliza și la bucătărie, pentru prepararea alimentelor;**

**Memoriu de prezentare conform Ordinului 135 din 2010 al ministrului mediului și pădurilor,  
privind aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluării impactului asupra mediului  
pentru proiectele publice și private**

- racordarea la rețelele utilitare existente în zonă – **se utilizează branșamentele existente la rețelele de energie electrică, apă, canalizare, gaz metan;**
- descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului în zona afectată de execuția investiției – **terenul proprietate rămas liber se va amenaja cu circulații pietonale, carosabile, parcări și spații verzi, iar dacă vor fi afectate zone învecinate perimetrului, acestea se vor aduce la starea inițială;**
- căi noi de acces sau schimbări ale celor existente – **se mențin căile de acces din aleea carosabilă de pe latura de sud-vest și din promenadă, adiacentă pe latura de nord-est a terenului;**
- resursele naturale folosite în construcție și funcționare – **se vor achiziționa toate materialele de construcție și dotări din comerțul de specialitate; acestea sunt cele folosite în mod uzual în construcții, preponderent regenerabile, și anume: lemn, petrol, minereuri, material vegetal, apă, aer, radiație solară, extract de carieră, etc., sau reciclabile, ca oțelul, sticla, materiale sintetice, polimerice, etc.;**
- metode folosite în construcție: **infrastructura se va realiza din beton armat, turnat la fața locului; suprastructura la extindere și supraetajare se va realiza din oțel; închiderile se vor realiza din perete-cortină și din alcătuiți ușoare cu plăci pe bază de ciment și ipsos, pe structură metalică, termoizolate cu panouri de vată minerală; se vor utiliza utilajele de construcție necesare pentru prelucrarea, ridicarea și transportul volumelor mari de materiale de construcție;**
- planul de execuție cuprinzând faza de construcție, punerea în funcțiune, exploatare, refacere și folosire ulterioară – **se estimează o durată de execuție a construcției de 12 de luni de la data începerii lucrărilor; după 2 luni de la finalizare se prevede darea în folosință;**
- relația cu alte proiecte existente sau planificate – **nu se cunosc;**



### Caracteristicile impactului potențial asupra mediului

Lucrarea nu va avea impact local negativ asupra populației pe perioada execuției, deoarece zona este nelocuită în majoritatea timpului pe parcursul anului, amplasamentul fiind în stațiunea Mamaia. Nu se vor executa lucrări în perioada sezonului estival. Totuși, lucrarea va avea impact local negativ direct pe termen scurt și temporar, pe perioada execuției, asupra solului, aerului, zgomotelor și vibrațiilor, iar pe termen lung și permanent, în timpul exploatării, va avea **impact direct și indirect pozitiv**, aducând îmbunătățiri asupra populației sezoniere, sănătății umane (prin îmbunătățirea confortului interior), florei (prin întreținerea spațiilor verzi amenajate), solului (prin preluarea controlată a apelor pluviale și a celor menajere și îndepărtarea lor de pe teren prin bransamentul la rețeaua municipală de canalizare), bunurilor materiale (prin refacere și întreținere frecventă), calității aerului (prin amenajarea spațiilor verzi și plantate de la sol și de pe acoperiș și prin filtrarea aerului viciat de la bucătărie), apei (prin filtrarea și separarea de hidrocarburi a celei menajere), peisajului și mediului vizual, patrimoniului cultural și istoric (prin îmbunătățirea aspectului complexului de clădiri din care face parte). Impactul, pozitiv, va fi de lungă durată, de complexitate normală, și nu va fi de natură transfrontalieră.

Fiind intervenție pe clădire existentă, de mică amploare asupra acesteia raportat la întreaga construcție, **nu vor fi afectate specii de faună și floră, ori habitate ale acestora**. Prin urmare, nu sunt necesare măsuri de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului.

## IV. Surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu

### 1. Protecția calității apelor:

- sursele de poluanți pentru ape, locul de evacuare sau emisarul – **instalația de canalizare va fi bransată la rețeaua locală;**



- stațiile și instalațiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevăzute – **evacuarea apelor pluviale sau de întreținere de pe platformele auto de parcare și garare și de pe platforma de gunoi se va face după ce se asigură epurarea acestora și trecerea prin filtre de hidrocarburi; deasemenea, punctual, se vor prevedea filtre de hidrocarburi la scurgerile chivetelor bucătăriei;**

## 2. Protecția aerului:

- sursele de poluanți pentru aer, poluanți – **sursele obișnuite de poluanți sunt bucătăria și parcările;**
- instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă – **în general, vor fi prevăzute hote cu filtre, după caz, la bucătărie.**

## 3. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

- sursele de zgomot și de vibrații – **pot fi motoarele auto, ale instalațiilor de ventilație, ale elevatoarelor, precum și instalațiile de sonorizare de la saloanele de evenimente;**
- amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor – **alcătuiți structurale, ale închiderilor și compartimentărilor care să diminueze intensitatea acestora, finisaje fonoabsorbante, după caz.**

## 4. Protecția împotriva radiațiilor:

- sursele de radiații – **nu este cazul;**
- amenajările și dotările pentru protecția împotriva radiațiilor – **nu este cazul.**

## 5. Protecția solului și a subsolului:

- sursele de poluanți pentru sol, subsol și ape freactice – **infiltrații de la instalații de canalizare defecte;**
- lucrările și dotările pentru protecția solului și a subsolului – **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.**

6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

- identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect – **nu este cazul;**
- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția biodiversității, monumentelor naturii și ariilor protejate – **nu este cazul.**

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

8. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament:

- tipurile și cantitățile de deșeuri de orice natură rezultate: **resturi rezultate din construcție pe perioada execuției, iar pe perioada utilizării vor rezulta deșeuri menajere și ambalaje;**
- modul de gospodărire a deșeurilor: **acestea se vor colecta pe platforma specială prevăzută la parter, 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.**

9. 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.**

#### V. Prevederi pentru monitorizarea mediului

- dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu  
– **nu este cazul;**

VI. Justificarea încadrării proiectului, după caz, în prevederile altor acte normative naționale care transpun legislația comunitară (IPPC, SEVESO, COV, LCP, Directiva Cadru Apă, Directiva Cadru Aer, Directiva Cadru a Deșeurilor etc.) – **nu este cazul**

#### VII. Lucrări necesare organizării de șantier

- descrierea lucrărilor necesare organizării de șantier – **terenul se va împrejmuși și se va semnaliza corespunzător; lucrările se vor asigura împotriva accidentelor; se va prevedea filtru pentru curățirea autovehiculelor înainte de ieșirea pe drumurile publice; pe măsura ridicării construcției, dacă este necesar, se vor pune plase de protecție împotriva emisiei de poluanți în aer; depozitarea materialelor de construcție se va face conform instrucțiunilor producătorului, astfel încât să se prevină poluarea solului;**
- localizarea organizării de șantier – **dotările și utilajele vor fi amplasate pe terenul propriu, în interiorul construcției existente;**
- descrierea impactului asupra mediului a lucrărilor organizării de șantier – **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 – **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 existente în clădire, asigurarea de platforme de deșeuri și containerele de colectare selectivă a acestora; preluarea regulată de către o firmă autorizată; folosirea apei potabile furnizate prin branșamentul la rețeaua municipală; folosirea branșamentului existent pentru eliminarea apelor uzate menajere;**

- 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 branșament la rețeaua locală de apă; toate platformele pe care ajung vehicule sunt betonate (impermeabilizate).**

VIII. 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: - **nu se cunoaște intenția;**
- aspecte referitoare la prevenirea și modul de răspuns pentru cazuri de poluări accidentale: **instalațiile care pot produce poluări accidentale vor fi executate cu personal specializat și vor fi prevăzute cu filtre care vor fi curățate regulat și guri de vizitare și curățare, care vor fi verificate regulat; în cazul unor avarii care pot produce poluare accidentală, se vor remedia defecțiunile și se vor lua măsuri de înlăturare a efectelor poluării. În situațiile prevăzute de lege, se va anunța Agenția de Protecție a Mediului.**
- aspecte referitoare la închiderea/dezafectarea/demolarea instalației – **dacă va fi cazul, lucrarea se va desființa după un proiect de**

**desființare autorizat conform legii, eventual cu echipe de geniști,  
cu protejarea împrejurimilor;**

- modalități de refacere a stării inițiale/reabilitare în vederea utilizării ulterioare a terenului – **dacă va fi cazul, se va evacua molozul la locul indicat de Consiliul Local Municipal și se va aduce pământ, pentru a se reveni la situația inițială a terenului;**

## IX. Anexe - piese desenate

1. Planul de încadrare în zonă a obiectivului și planul de situație cu modul de planificare a utilizării suprafețelor;

Semnătură și ștampilă