

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Denumirea proiectului:

Extindere si supraetajare hotel „Mirage” , amplasat in :Eforie Nord, Strada Dorobantilor- Alee Speciala, NC 104218, jud. Constanta

2. Titular:

SC BRIZA MARI S.R.L.

Oras Eforie, loc. Eforie Nord, str. Mihail Kogalniceanu nr. 31, jud. Constanta

CUI : 3386527

J13/1756/1991

3. Descrierea proiectului

Zona studiata este amplasata in Eforie Nord, in intravilan si este detinut in concesiune de catre beneficiar, conform Contract nr. 48/30.05.2003.

Terenul are suprafata de 2531,22mp, iar suprafata construita existent este de 1131,80 mp. Suprafata desfasurata existent este de 5129,49 mp. Regimul de inaltime existent al cladirii de pe amplasament este de D+P+3E.

Terenul are urmatoarele vecinatati:

- la Sud –str. Dorobantilor;
- la Nord – alee carosabila;
- la Est – alee speciala;
- La Vest – Baza de tratament Mirage.



Figura: Zona vizata de proiect

Coordonatele amplasamentului sunt prezentate in tabelul de mai jos:

	X(m)	Y(m)
1	791346,45	292596,24
2	791377,826	292605,089
3	791405,754	292612,432
4	791403,989	292600,966
5	791406,459	292597,819
6	791408,695	292594,497
7	791410,7	292591,033
8	791412,407	292587,416
9	791413,872	292583,674
10	791414,907	292580,389
11	791413,69	292578,89
12	791402,113	292580,738
13	791400,92	292569,17
14	791413,82	292567,23
15	791415,98	292564,28
16	791415,63	292558,8
17	791414,884	292557,657
18	791377,45	292564,222
19	791378,635	292565,865
20	791353,765	292570,227

Se propun urmatoorii indicatori urbanistici:

Indicator	Existent	Propus
Suprafata construita	1131,80 mp	1131,80 mp
Suprafata desfasurata	5129,49 mp	6155.39 mp
Regim inaltime	D+P+3E	D+P+4E
P.O.T.	44.71 %	44,71
C.U.T.	2,03	2,43

Imobilul are functiunea de hotel, iar prin prezentul proiect se doreste extinderea cladirii cu un etaj.

Din punct de vedere functional, constructia are urmatoarea structura:

HOTEL EXISTENT:

DEMISOL: Casa scarii; Camera tampon; Vestiar barbate; Grup sanitar barbate; Vestiar femei; Grup sanitar femei; Adapost protectie civila;

PARTER:

Corp aripa vest: 6 camere; birou; hol 1; hol 2; hol acces bucatarie; camera gunoi; camera frig; depozitare 1; depozitare marfuri generale; hol bucatarie;

preparare carne; preparare peste; preparare legume; bucatarie; spalator vase; depozitare paine + paste fainoase; camera gunoi sortat pe categorii; statie de pompare ape pentru incendiu; centrala termica; tablou electric general; hol; grup sanitar; cabinet medical 1; balcon; cabinet medical 2; balcon; hol; grup sanitar.

Corp aripa est: receptive; bar receptie; depozitare bar receptive; informatii receptive; birou receptive; birou; grup sanitar; sas grup sanitar; restaurant; bar restaurant; oficiu bucatarie.

ETAJ 1 – 22 camere de cazare

Corp cazare aripa vest: 15 camere cazare; hol etaj; casa scarii;

Corp cazare aripa est: 7 camere cazare; hol etaj; casa scarii; oficiu; grup sanitar (oficiu); depozitare (oficiu);

ETAJ 2: - 22 camere de cazare

Corp cazare aripa vest: 15 camere cazare; hol etaj; casa scarii;

Corp cazare aripa est: 7 camere cazare; hol etaj; casa scarii; oficiu; grup sanitar (oficiu); depozitare (oficiu).

ETAJ 3: - 22 camere de cazare

Corp cazare aripa vest: 15 camere cazare; hol etaj; casa scarii;

Corp cazare aripa est: 7 camere cazare; hol etaj; casa scarii; oficiu; grup sanitar (oficiu); depozitare (oficiu).

ETAJ 4 PROPUS: 22 camere de cazare

Corp cazare aripa vest: 15 camere cazare; hol etaj; casa scarii;

Corp cazare aripa est: 7 camere cazare; hol etaj; casa scarii; oficiu; grup sanitar (oficiu); depozitare (oficiu).

Finisaje extinderere hotel existent:

- pardoseli: gresie portelanata antiderapanta pe holuri si bai si mocheta in camere;

- pereti si tavane: vopsea lavabila;

Finisaje interioare si exterioare: etajul propus se va realiza pe structura metalica. Zidurile exterioare vor avea urmatoarea structura: polistiren 10 cm; betonip 1,5 cm; structura metalica stalpi 10x10 cm / contravanturi orizontale 4x4 cm; vata minerala bazaltica 12 cm; profile prindere gips carton CW – 6 cm; gips carton – 1,2 cm. La casa scarii peretii se vor executa din zidarie de 25 cm grosime. Intre camere se propun pereti izolati fonic ce vor avea urmatoarea structura: gips carton 2,5 cm; profile prindere gips carton CW 5 cm; structura

metalica stalpi 10x10 cm/contravanturi orizontale 4x4 cm; vata minerala bazaltica 16 cm; profile prindere gips carton CW 5 cm; gips carton 2,5 cm. In interiorul camerelor se vor folosi pereti neizolati fonic cu urmatoarea structura: gips carton 2,5 cm; profile prindere gips carton CW 10 cm; gips carton 2,5 cm; invelitoare de tip terasa necirculabila.

Avand in vedere ca sunt 72 de spatii de cazare existente la care se adauga (prin construirea unui etaj suplimentar) inca 22 de spatii de cazare, rezultand astfel in numar total de 94 de spatii de cazare. Pentru acestea se pun la dispozitie 22 de locuri de parcare, aflate pe terenul preluat in folosinta de catre beneficiar prin contractul de folosinta a terenului nr. 05/02.04.2015. Terenul are destinatia de parcare aferenta Hotel Mirage.

Organizarea de santier se va amenaja pe terenul obiectivului, cu asigurarea accesului la energie electrica, apa, alte utilitati.

Alimentare cu apa, asigurarea apei tehnologice

Incinta are racord atat la reseaua centralizata de apa, cat si la cea de canalizare. Nu sunt necesare lucrari suplimentare de racordare.

Evacuare ape uzate

Evacuarea apelor uzate menajere se va face in reseaua de canalizare publica administrata de SC RAJA SA.

Asigurare agent termic

Nu sunt necesare lucrari suplimentare, se va folosi solutia deja existenta la nivelul hotelului.

Asigurare energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din reseaua de medie tensiune a localitatii.

Gestionarea deseurilor

Cantitatile de deseuri generate in perioada de constructie sunt dependente de sistemele constructive utilizate si de modul de gestionare a lucrarilor. Pentru toate deseurile generate se va realiza sortarea la locul de productie si depozitarea temporara in incinta.

Deseurile rezultate in urma desfasurarii activitatilor de constructie-montaj, (codificate conform HG nr.856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase, Anexa 2) sunt urmatoarele:

- *deseuri menajere* (20 03 01), generate din activitatea angajatilor; se vor depozita in container si si vor fi predate pe baza de contract catre serviciul de salubritate al localitatii; volumul va varia zilnic, functie de numarul echipelor implicate in lucrari;
- *deseuri reciclabile*: deseuri de hartie si carton (20 01 01), deseuri de ambalaje de plastic (15 01 02), pentru care se recomandă colectarea și depozitarea separată, în recipiente adecvate, special destinate, urmand a fi predate catre societati autorizate, in vederea valorificarii;
- *deseuri de constructii*: deseuri metalice (17 04 05), lemn (17 02 01), plastic (17 02 03), cabluri (17 04 11); materiale de constructie pe baza de gips (17 08 02); fractiunile reciclabile se vor valorifica prin unitatie autorizate; deseurile inerte pot fi depozitate intr-un depozit de deseuri inerte.

Pentru deseurile reciclabile se vor asigura facilitati de depozitare sub forma de containere metalice, pentru colectarea selectiva si valorificarea ulterioara prin unitati autorizate.

Functionarea obiectivului va genera deseuri de tip menajer si deseuri de ambalaje. Se vor asigura facilitatile necesare pentru colectarea selectiva.

Evacuarea deseurilor menajere se va realiza in baza unui contract incheiat cu operatorul de salubritate autorizat din orasul Eforie.

Descrierea impactului potential

Tinand cont de tipul de activitate propusa prin proiect, se preconizeaza ca acest tip de obiectiv nu va avea impact semnificativ cuantificabil asupra calitatii factorilor de mediu din zona influenta, urmand sa se inregistreze o usoara presiune doar in timpul lucrarilor de constructie.

Factor de mediu apa

Proiectul nu va interactiona in niciun fel cu apele de suprafat sau subterane. Nu se vor inregistra efecte asupra hidrologiei zonei si nici nu vor fi afectate in secundar alte activitati dependente de aceasta resursa.

Pe amplasament nu vor exista rezervoare de combustibil, uleiuri sau alte substante cu potential poluator ridicat pentru apele de suprafata sau subterane, in caz de deversare .

Tinand cont de caracteristicile apelor uzate generate (menajere), exista premisele necesare ca aceste ape sa respecte la evacuarea in reseaua de canalizare indicatorii de calitate impusi de NTPA 002/2005.

Factor de mediu aer

Mijloacele de transport si utilajele folosite pentru realizarea lucrarilor vor genera poluanti caracteristici arderii combustibililor in motoare (NOx, SOx, CO, pulberi, metale grele, etc.). Regimul emisiilor acestor poluanti este dependent de nivelul activitatii zilnice, prezentand o variabila substantiala de la o zi la alta, de la o faza la alta a procesului de constructie.

Tinand cont de anvergura investitiei si conditiile de dispersie din zona (caracteristice Dobrogei si in special zonei litorale) se apreciaza ca nu vor exista influente cuantificabile in ceea ce priveste calitatea aerului in zona.

Dupa finalizarea obiectivului nu se vor inregistra presiuni suplimentare, avand in vedere ca este un obiectiv existent ce se supraetajeaza.

Factor de mediu sol/subsol

Prin proiect nu se propune modificarea procentului de ocupare a terenului (POT). Modificarea adusa cladirii nu va rezulta in ocuparea unor suprafete noi de teren (sol).

In prezent, impactul in zona construita se inregistreaza pe termen lung, pe perioada de viata a constructiilor existente.

Factor de mediu biodiversitate

Diversitatea elementelor faunistice este corelata cu particularitatile floristice și asociatiile fitocenologice, elementele de relief și caracteristicile geologice precum și microclimatul arealului.

Terenul studiat are folosinta de curti-constructii si destinatia in planurile urbanistice aprobate, conform mentiunilor din certificatul de urbanism, de „locuinte, *turism, alimentatie publica, agrement*”. Speciile de importanta conservativa și asociatiile vegetale valoroase lipsesc de pe amplasament, fiind o incinta antropizata, cu spatiu verde plantat, de tip urban.

Terenul studiat are folosinta de curti-constructii si destinatia in planurile urbanistice aprobate, conform mentiunilor din certificatul de urbanism, de „*turism cu cazare in hoteluri, vile si camping, agrement*”. Speciile de importanta conservativa și asociatiile vegetale valoroase lipsesc de pe amplasament, fiind o incinta antropizata, cu spatiu verde plantat, de tip urban.

In general, vegetatia din spatii verzi se caracterizeaza prin uniformitate, speciile fiind cultivate, in marea lor majoritate fiind specii ornamentale.

Din punct de vedere al amplasarii proiectului fata de ariile naturale cu statut special de conservare, acesta se situeaza in afara zonelor de interes conservativ, fiind la cca. 140 m de ROSPA0076 Marea Neagra, asa cum se observa in figura de mai jos.



Distanța de la cel mai apropiat punct de pe latura de est a terenului până la limita sitului comunitar este de cca. 140 m.

Pe perioada de implementare a proiectului, fiind lucrări limitate în timp și într-o zonă antropizată, nu se prognozează un impact negativ cuantificabil asupra calității biodiversității din zonă. Amplasamentul nu este de interes ca zonă de odihnă sau hrană pentru speciile de avifaună pentru care a fost declarată sit protejat Marea Neagră.

Peisajul

În timpul realizării lucrărilor peisajul va fi afectat de prezența utilajelor și a echipelor de muncitori, de organizarea de șantier.

Efect de modificare a peisajului actual îl va avea edificarea construcției, dar pe termen lung, pe toată perioada de viață a obiectivului. Nu se va înregistra impact negativ vizual final al obiectivului, dat fiind că este o clădire existentă, care se supraetajează.

Mediul social și economic

Activitatea propusă nu va avea impact asupra caracteristicilor demografice ale populației locale, nu va determina schimbări de populație în zonă.

4. Surse de poluanti si instalatii pentru retinerea, evacuarea si dispersia poluantilor in mediu

Protectia calitatii apelor

Asa cum s-a mentionat si anterior, proiectul nu implica evacuarea de ape uzate in emisar natural. Evacuarea apelor uzate se va realiza in reseaua de canalizare interioara si apoi in reseaua centralizata.

Pe perioada de implementare a proiectului, se vor adopta masuri pentru evitarea eroziunii hidraulice a suprafetelor excavate sau a depozitelor temporare de pamant, precum si a materialelor solubile sau antrenabile cu apa.

Personalul va fi instruit corespunzator. Utilajele ce vor deservi activitatile desfasurate vor trebui sa detina toate inspectiile tehnice necesare care sa ateste functionarea corespunzatoare a tuturor echipamentelor ce pot genera scurgeri de lubrifianti sau produse petroliere. In aceste conditii riscul producerii unui accident poate fi considerat minim, iar probabilitatea producerii unei poluari cu hidrocarburi va fi redusa.

Protectia aerului

Pe perioada de implementare a proiectului se vor utiliza echipamente si utilaje de generatie recenta, prevazute cu sisteme performante de minimizare si retinere a poluantilor in atmosfera.

Protectia impotriva zgomotelor si vibratiilor

Se impune utilizarea de echipamente si utilaje performante, care sa genereze nivele minime de zgomot.

Protectia solului si subsolului

Se va interzice efectuarea de interventii la mijloacele de transport si echipamente la locul lucrarii pentru a evita scapari accidentale de produs petrolier si se va achizitiona material absorbant. Se va interveni prompt in cazul scurgerilor de produse petroliere, pentru a evita migrarea lor pe portiunile de sol.

Suprafetele prevazute in proiect a fi afectate temporar vor fi reabilitate si redade circuitului initial.

Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Toata zona invecinata acestui amplasament este antropizata, fiind preponderente dotarile turistice si de vacanta, precum si caile rutiere.

Masurile propuse pentru minimizarea zgomotului si protectia aerului si apei au efecte pozitive si in cazul protectiei ecosistemelor terestre pe perioada de amenajare a organizarii de santier.

Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

Toate masurile definite pentru protectia aerului, protectia impotriva zgomotului sunt masuri cu efecte si in cazul protectiei asezarilor umane.

In perioada executarii lucrarii de constructie a obiectivului se va avea in vedere aspectul salubru al utilajelor folosite, semnalizarea lucrarilor si asigurarea unui ritm corespunzator de lucru cu efecte asupra minimizarii timpului necesar pentru implementare.

Lucrarile de amenajare ale obiectivului se vor desfasura cu respectarea legislatiei privind desfasurarea lucrarilor de construire in sezonul estival in statiunile turistice.

Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament

Se vor asigura dotarile necesare pentru colectarea deseurilor generate, atat pe perioada de implementare a proiectului, cat si in perioada de functionare, precum si contracte cu societati autorizate sa preia deseurile generate in vederea valorificarii/eliminarii, dupa caz.

Printre masurile cu caracter general ce trebuie adoptate in vederea asigurarii unui management corect al deseurilor produse in perioada executarii lucrarilor de amenajare, se numara urmatoarele:

- ◆ evacuarea ritmica a deșeurilor din zona de generare in vederea evitarii formarii de stocuri si cresterii riscului amestecarii diferitelor tipuri de deseuri;
- ◆ alegerea variantelor de reutilizare si reciclare a deseurilor rezultate, ca prima optiune de gestionare si nu eliminarea acestora la un depozit de deseuri;
- ◆ se vor respecta prevederile si procedurile H.G. 1061/2008 privind transportul deseurilor periculoase si nepericuloase pe teritoriul Romaniei;
- ◆ se interzice abandonarea deseurilor si/sau depozitarea in locuri neautorizate;

- ◆ se va institui evidenta gestiunii deseurilor in conformitate cu H.G. 856/2002, evidentiindu-se atat cantitatile de deseuri rezultate, cat si modul de gestionare a acestora.

Pentru fiecare tip de deșeu generat se vor amenaja sisteme temporare de stocare corespunzătoare, astfel încât să nu existe riscul poluării factorilor de mediu.

Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase

Nu este cazul .

5. Prevederi pentru monitorizarea mediului

Pe timpul funcționării obiectivului programul de monitorizare se va impune prin autorizația de mediu, după caz și va viza calitatea apelor uzate evacuate, precum și gestionarea deșeurilor generate din activitate.

Pe perioada de implementare a proiectului se va avea în vedere raportarea modului de gestionare a deșeurilor generate.

6. Justificarea încadrării proiectului, după caz, în prevederile altor acte normative naționale care transpun legislația comunitară (IPPC, SEVESO, COV, LCP, etc.)

Nu este cazul.

7. Lucrări necesare organizării de șantier

În scopul realizării obiectivului proiectat se va amenaja organizarea de șantier în cadrul terenului detinut de beneficiar. Funcțiunile organizării de șantier sunt:

- ◆ parcare pentru autovehiculele și depozitare temporară pentru echipamentele și utilajele utilizate în timpul desfășurării lucrărilor;
- ◆ depozitare temporară pentru materiale de construcții;
- ◆ după caz, zona depozitare echipamente și materiale marunte în eurocontainere.

După finalizarea lucrărilor, amplasamentul OS va fi adus la starea inițială, astfel încât să se asigure reutilizarea terenului.

8. Lucrari refacere amplasament la finalizarea investitiei, in caz de accidente si/sau la incetarea activitatii, in masura in care aceste informatii sunt disponibile.

Dupa finalizarea perioadei de exploatare a obiectivului urmeaza etapa de dezafectare, care va fi data de durata de functionare a imobilului . Aceasta presupune dezafectarea constructiilor, golirea si curatarea structurilor subterane (conducte), curatarea terenului de posibile resturi de materiale de constructie, umplerea excavatiilor cu pamant de calitate similară cu cel din zona invecinata acestora.

Lucrarile de dezafectare se vor face in conditii de protectie pentru calitatea factorilor de mediu.

Beneficiar,

SC Briza Marii SRL

Data: martie 2017