

MEMORIU DE PREZENTARE

I. Denumirea proiectului: **DESFIINȚARE PARȚIALĂ CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC ȘI DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI CONEXE. ÎMPREJMUIRI ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER**

II. Titular:

- numele și adresele poștale: **S.C. TRANSEVREN S.R.L.** cu sediul în Constanța, str. Caraiman 4 și **S.C. PARC MAMAIA NORD S.R.L.**, cu sediul în Constanța, Mamaia, restaurant Parc, lot 1 și 3;
- numărul de telefon, de fax și adresa de e-mail, adresa paginii de internet: 0720121488, transevren@yahoo.com;
- numele persoanelor de contact:
 - Evren Omer – director/manager/administrator, responsabil pentru protecția mediului,
 - Ignis DUVAGI – elaborator proiect, 0744 586 080;

III. Descrierea caracteristicilor fizice ale întregului proiect:

a) un rezumat al proiectului;

Terenul pe care este propusă investiția este situat în sudul stațiunii Mamaia, pe amplasamentul fostului Restaurant Parc din cadrul complexului hotelier cu același nume.

În prezent, pe terenul studiat se află Restaurantele Mandala și Parc Mamaia Nord, rezultate prin divizarea, reconfigurarea și reamenajarea fostului Restaurant Parc.

În prezent pe teren se află 10 corpuri de clădire cu următoarele caracteristici:

- corp C1 – 436 mp – restaurant parter și parțial demisol;
- corp C2 – 712 mp – restaurant parter și parțial demisol;
- corp C3 – 44 mp – post trafo parter, fără acte;
- corp C4 – 101 mp – terasă acoperită;
- corp C5 – 414 mp – terasă descoperită;
- corp C6 – 1412 mp – restaurant parter și parțial demisol;
- corp C7 – 43 mp – anexă parter;
- corp C8 – 7 mp – post TRAFU;
- corp C9 – 95 mp – terasă acoperită;
- corp C10 – 280 mp – terasă descoperită.

Construirea pe teren este supusă regulamentului aferent P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 276/2022.

Proprietarii parcelei doresc:

- desființarea parțială a construcțiilor existente, iar pe terenul eliberat,
- construirea unui complex modern, cu funcțiuni mixte.

Funcțiunile principale vor fi cele de hotel și locuire, care se vor desfășura în două turnuri cu câte 15 etaje peste parter. Capacitatea turistică va fi de cca. 280 de persoane în 140 de unități de cazare. Apartamentele vor fi în număr de maxim 56, de câte 2 camere.

Acestea vor fi deservite de funcțiuni secundare: alimentație publică, parcaje, loisir, agrement, comerț. Funcțiunile secundare se vor desfășura la nivelul demisolului, parterului și etajului 1 (mezanin) și se vor deschide parțial și către alți utilizatori, din afara complexului. Terassele se vor funcționaliza cu spații verzi, funcțiuni de loisir și zone tehnice. Capacitatea restaurantului va fi de cca. 200 de locuri.

Distribuția funcțiilor pe etaje este următoarea:

- demisol: garaj pentru cca. 45 auto, spații tehnice, vestiare, depozitari, bucătării, cameră deșeurii, cameră ambalaje;

- parter: recepție hotel cu spații anexe, foyer restaurant, restaurant, terasă, oficiu ospătari, bucătărie, bistro, spații tehnice, grupuri sanitare, depozitari;

- etaj 1 (mezanin): birouri, săli de conferințe, foyer, spa, salon de mic dejun, terasă, piscină, oficiu, depozitari, grupuri sanitare, spații tehnice;

- etaje 2-15, în corpul cu apartamente de vacanță: câte 4 apartamente de 2 camere, pe fiecare nivel;

- etaje 2-15, în corpul hotel: câte 10 unități de cazare, de câte 2 persoane, pe fiecare nivel.

Investiția dispune deja de branșarea la rețele de utilități, care vor fi verificate și recalibrate pentru necesarul de consum estimat viitor.

b) justificarea necesității proiectului;

Construcțiile existente sunt vechi și uzate moral, instalațiile aferente fiind, la rândul lor, învechite și necorespunzătoare cerințelor noi de economie de energie. Costurile de întreținere sunt mari. De asemenea, valoarea terenului este mare și proprietarii doresc sporirea rentabilității lui, prin îmbunătățirea calitatății serviciilor pentru turiști în contextul creșterii cerințelor de calitate actuale, și în același timp, diversificarea acestor servicii.

c) valoarea investiției;

Se estimează o valoare a investiției în construcții-montaj de cca. 30.000.000 lei.

d) perioada de implementare propusă;

Se estimează o perioadă de implementare ce cca. 36 de luni.

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

Se anexează planul de situație și planul de încadrare în zonă.

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

Se prezintă elementele specifice caracteristice proiectului propus:

- *profilul și capacitățile de producție;*

Se menține destinația principală a construcției existente de servicii turistice și se completează cu locuirea de vacanță.

Caracteristicile construcției existente:

S construită = 3.162 mp

S desfășurată = 3.162 mp

P.O.T. = 65,57%

C.U.T. = 0,66

Propunerea are următoarele caracteristici estimative:

S construită = 3.200 mp

S desfășurată = max. 19.288 mp

P.O.T. = 66,4%

C.U.T. = max. 4,0

Clădirea propusă va avea o planimetrie neregulată, fiind compusă din patru corpuri, astfel:

- un corp D+P+15, cu destinația principală de apartamente de vacanță, având dimensiunile în plan de cca. 24 m x 24 m;
- un corp D+P+15, cu destinația principală de cazare hotel, având dimensiunile în plan de cca. 24 m x 24 m;
- un corp D+P+1 cu destinație specifică unităților turistice (recepție, bar, restaurant cu anexe, spa, piscină, săli de conferințe, garaj auto etc.), cu formă neregulată, cu dimensiuni maxime în plan de cca. 44 m x 55 m;
- un corp Parter cu destinație de anexe gospodărești și spații tehnice, cu forma aproximativ dreptunghiulară, de cca. 6 m x 28 m, existent menținut parțial, alipit construcției vecine de la sud-est (Hotel Parc).

Locuințele de vacanță vor fi în număr de 56 și vor avea cca. 112 utilizatori.

Hotelul are capacitatea de 140 camere (inclusiv cele din apartamente) de 2 paturi. Capacitatea este de 280 de paturi.

Restaurantul cu capacitatea de 200 de locuri va deservi turiștii cazați în hotel, dar și turiști din vecinătate.

Piscina va fi de cca. 150 mp, cu o adâncime medie de 1,2 m.

La parterul și etajul 1 ale corpului cu apartamente de vacanță se vor găsi, de asemenea, funcțiuni de servicii turistice, precum un bistro de cca. 140 mp, pentru cca. 34 de locuri, precum și birouri administrative pentru cca. 10 utilizatori.

- descrierea instalației și a fluxurilor tehnologice existente pe amplasament (după caz);

Nu e cazul unor instalații și fluxuri de producție.

Circuitul utilizatorilor se realizează astfel:

- accesul principal pietonal în hotel este controlat și filtrat prin recepția hotelului, de unde utilizatorul primește îndrumare;
- din recepție utilizatorii vor putea accede în următoarele spații:
 - camerele de cazare de la nivelurile superioare;
 - restaurantul de la parter și terasa acestuia;
 - bistroul de la parter;
 - salonul de mic dejun de la etajul 1 și terasa acestuia;
 - birourile administrative de la etajul 1;

- sălile de conferințe de la etajul 1;
- spa, terasa și piscina exterioară de la etajul 1;
- holul de la parter al corpului cu apartamente de vacanță.

- din exterior se realizează accesul în corpul cu apartamente de vacanță;
- restaurantul deservește utilizatorii hotelului, și poate fi accesibil direct din exterior, atât dinspre promenadă, cât și dinspre parcare publică situată spre Bd. Mamaia;
- la fel, bistroul este accesibil direct din exteriorul complexului, de pe promenadă;
- de la nivelul solului se accede prin scara exterioară către terasa circulabilă de la etajul 1, destinată piscinei și odihnei;
- este asigurată accesibilitatea persoanelor cu handicap prin intermediul rampelor exterioare și ascensoarelor interioare, corespunzător dimensionate. De asemenea vor fi prevăzute facilitati pentru persoanele cu handicap de vedere.

Circuitul personalului se realizează astfel: accesul personalului care deservește hotelul și restaurantul se face direct din exterior, către vestiarele-filtru situate în demisol, de unde se găsesc trasee separate către destinația fiecăruia.

Pentru aprovizionare se va utiliza platforma amenajată în demisol, care este în vecinătatea depozitelor aferente bucătăriei.

Pentru evacuarea deșeurilor (se va respecta programul municipal de evacuare pe timp de noapte), se vor aduce la nivelul trotuarelor recipientele depozitate în camera special amenajată în demisol. Această cameră este accesibilă atât utilizatorilor apartamentelor de vacanță, cât și responsabililor cu curățenia din hotel și restaurant, inclusiv bucătăria acestuia.

Circuitul autovehiculelor se realizează astfel:

- autovehiculele au acces pe teren prin partea de sud, din aleea carosabilă vecină, de unde, pe o rampă, coboară în parcare subterană;
- autoutilitara de pompieri are acces pe toate laturile, de pe terenurile vecine (domeniu public) și de pe propriul teren, din alei carosabile sau doar ocazional carosabile;
- autovehiculele de aprovizionare și de evacuare a deșeurilor au acces la clădire din exteriorul proprietății, de pe aleea carosabilă situată la sud-vest.

- descrierea proceselor de producție ale proiectului propus, în funcție de specificul investiției, produse și subproduse obținute, mărimea, capacitatea;

Nu se propun procese de producție.

- materiile prime, energia și combustibilii utilizați, cu modul de asigurare a acestora;

Investiția va dispune de:

- Instalație de preparare a agentului termic și apei calde – centrală termică pe gaz, bransată la rețeaua publică de gaze naturale și de panouri solare;
- Instalație de încălzire pentru unele spații, cu radiatoare legate la centrala termică;
- Mașini de gătit în bucătăria restaurantului, pe gaz, conectate la rețeaua publică de gaze naturale.

De asemenea se va avea în vedere echiparea clădirii cu echipamente eficiente energetic.

Centrala termică va fi amplasă într-o camera tehnică situată la demisol.

Centrala termica va fi echipata cu tablou de automatizare, care ține sub control funcționarea instalației de încălzire.

Prepararea apei calde menajere se va realiza, în principal, prin intermediul unor panouri solare amplasate pe terasa hotelului. Producerea apei calde va fi completată de boilerul centralei termice. Boilerul va fi prevăzut cu un vas de expansiune.

Alimentarea cu apă potabilă se realizează de la rețeaua publică. Se va studia posibilitatea forării unor puțuri, dotate cu pompe, pentru apa destinată irigațiilor spațiilor verzi, întreținerii platformelor exterioare și asigurării rezervei de apă de incendiu, dacă e cazul.

La proiectarea tuturor categoriilor de instalații interioare se va avea în vedere utilizarea de materiale moderne și de calitate și adoptarea unor soluții optime economic. Se vor prevedea conducte, armături-baterii cu fotocelulă care asigură un consum redus de apă, obiecte sanitare și se va prevedea dotările aferente unui grup sanitar modern (port săpun, uscător mâini etc.).

Apa folosită la piscină se va trata, dezinfecă și reintroduce în circuit. Volumul total de apă necesar pentru piscine este de 180 mc, care se vor asigura de la rețeaua publică.

Corpurile de clădire dispun de:

- instalația de alimentare cu apă exterioară pentru piscine și irigațiile spațiilor verzi;
- instalația de alimentare cu apă interioară pentru consum menajer alcătuită din conducte de tip PP-R;
- gospodărie de apă pentru consum;
- rețelele de canalizare menajeră, alcătuite din conducte tip PP pentru cazul conductelor montate la interior și din conducte tip PVC-KG pentru cazul conductelor montate la exterior; apele menajere se vor dirija către rețeaua publică a R.A.J.A.; apa din camera de deșeuri se va prelua de un sifon de pardoseală și se va dirija spre rețeaua publică de canalizare menajeră;
- instalație de canalizare a apelor pluviale; apele pluviale colectate de pe învelitoare și de pe suprafețele pietonale se vor canaliza către spațiile verzi, iar surplusul către rețeaua publică; apele pluviale de pe platformele carosabile se vor colecta prin rigole către un separator de hidrocarburi, înainte de a fi deversate în rețeaua publică sau spre spațiul verde de pe parcelă, în grădini de bioretenție;
- instalații de stingere a incendiilor. Clădirea va fi prevăzută cu instalații de stingere a incendiilor interioare cf. STAS 1478, I9, I7, P118;
- instalație de hidranți interiori;
- instalație de hidranți exteriori;
- gospodărie de apă pentru hidranți interiori și exteriori.

Evacuarea aerului viciat din grupurile sanitare se face prin intermediul unor ventilatoare de extracție de 100 mc/h montate în fiecare spațiu fără suprafață vitrată. Acestea vor evacua aerul viciat, prin intermediul unor ghene de ventilație, în exterior.

- racordarea la rețelele utilitare existente în zonă;

Se vor menține și redimensiona bransamentele existente la rețelele de utilități din zonă: apă, canalizare, electricitate, gaze naturale.

Caracteristicile tehnice ale acestora se vor stabili la faza de proiect tehnic.

Proiectele de instalații asigură realizarea unor instalații de calitate corespunzătoare, urmărind satisfacerea exigențelor esențiale de calitate (rezistența și stabilitate, siguranța în exploatare, siguranța la foc, sănătatea oamenilor și protecția mediului, economia de energie, protecția împotriva zgomotului, utilizarea sustenabilă a resurselor naturale), precum și a reglementarilor tehnice în vigoare privind calitatea în construcții în conformitate cu prevederile Legii nr. 10/1995.

Proiectele vor fi întocmite conform normativelor și standardelor în vigoare, fără derogări.

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

Terenul este amenajat în totalitate, neexistând zone care să fie supuse refacerii în sensul aducerii la starea inițială, neamenajată.

Amenajarea va fi pentru turiști, cu spații verzi, alei și platforme pietonale, piscină și mobilier urban pentru odihnă, joacă, lucrări de artă etc.

Plantațiile de la sol vor fi de tipul peluzelor de gazon și alte plante ierboase, pe alocuri cu diverse plante decorative și arbuști/arbuști cățărători, precum și arbori, care s-au dovedit potrivite climatului local și zonei de plajă, cum sunt: *Elaeagnus angustifolia* (sălcioara), *Tamarix tetrandra/Tamarix ramosissima* (cățina roșie), *Hippophae rhamnoides* (cățina albă), *Salix rosmarinifolia*, *Rhus typhina* (oțetar roșu), *Juniperus horizontalis*, *Juniperus sabina*, *Yucca filamentosa*, *Ionicera tatarica*, *Ionicera caprifolium* (caprifoi), *Ionicera japonica halliana* (mâna maicii domnului), *Wisteria sinensis* (glicina), *Syringa vulgaris* (liliac), *Spiraea* (cununița), *Jasminum nudiflorum* (iasomie), *Berberis thunbergii* "atropurpurea" (dracilă roșie), *Buddleia davidii* (liliac de vară), *Parthenocissus inserata* (viță decorativă) ș.a.

- căi noi de acces sau schimbări ale celor existente;

Se mențin accesurile pietonale și ocazional auto existente pe parcelă din aleile aflate în apropiere, pe toate laturile amplasamentului adiacente domeniului public.

Se creează accesuri pietonale în clădiri de pe toate laturile, în relație directă cu aleile publice adiacente. Se creează acces auto în demisol de pe latura de sud-vest, din zona parcării existente aferente fostului complex hotelier Parc.

Situația locurilor de parcare:

Conform certificatului de urbanism, trebuie asigurate locuri de parcare doar pentru locuințele de vacanță și vizitatorii acestora, respectiv pentru 60 de autoturisme.

Conform HCL nr. 113/2017, din regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, capitolul III, art. 16, lit. a), "Se exceptează (nu se vor asigura locuri de parcaje) de la aplicarea prevederilor prezentului regulament construcțiile care: prin documentațiile de urbanism aprobate, sunt amplasate pe terenuri fără acces carosabil (cu acces doar din arterele pietonale ocazional carosabile) și care se supun restricțiilor impuse de regulamentele speciale de urbanism)". Conform certificatului de urbanism, celelalte funcțiuni (care nu sunt locuințe) sunt exceptate de la asigurarea numărului de locuri de parcare.

Așadar, se vor amenaja parcări pentru minim 60 de autoturisme, atât la sol, cât și în garajul subteran.

- resursele naturale folosite în construcție și funcționare;

Nu vor fi folosite resurse naturale proprii ale terenului, se vor achiziționa toate materialele de construcție și dotări; acestea sunt cele folosite în mod uzual în construcții, preponderent regenerabile, și anume:

- lemn - construcții, finisaje, mobilier;
- derivate de petrol/gaz - pentru gătit și prepararea apei calde menajere și a agentului termic, pentru instalații, tubulaturi, izolații;
- minereuri - construcții, izolații, finisaje, dotări (inclusiv ustensile, decorațiuni, corpuri sanitare), preparări (sare);
- material vegetal - textile, papetărie, preparări, izolații;
- apă - consum menajer, curățenie, întreținere, spălătorie, irigații, piscină;
- aer - instalația de ventilație;
- radiație solară - prepararea agentului termic;
- extract de carieră - construcții, amenajări;
- etc.

Construcția va avea structura de rezistență din beton armat, alcătuită din fundații, stâlpi, grinzi, diafragme și planșee, executate monolit. Fundarea se va face pe piloți din beton armat, până la adâncimea de fundare stabilită prin studiul geotehnic și proiectul de rezistență. Închiderile exterioare vor fi realizate din pereți cortină și zidărie de BCA cu termoizolație de vată minerală. Acoperișul va fi tip terasă, parțial circulabilă, parțial necirculabilă. Compartimentările interioare vor fi din panouri de sticlă, zidărie de b.c.a. sau pereți multistrat din gips carton, după caz. Finisajele exterioare vor fi placaje ceramice, placaje compozite pe bază de ciment, placaje de piatră naturală, panouri de sticlă la parapete, balustrade din oțel inoxidabil, beton aparent, tencuieli decorative, substrat protejat cu pietriș sau mulci. Finisajele interioare vor fi din lemn, placaje ceramice, placaje de piatră naturală, mochetă, zugrăveli, materiale compozite, panouri de sticlă/oglină, tapet de hârtie, substrat acoperit cu mulci.

- metode folosite în construcție/demolare;

Pentru demolare, se execută întâi împrejmuirea și asigurarea incintei, apoi dezechiparea imobilelor de mobilier, dezafectarea și demontarea instalațiilor/ utilajelor, montarea schelelor, după caz, demontarea tâmplăriei, pardoselilor, plăcilor de finisaj. În etapa următoare se trece la demolarea construcțiilor, începând de sus în jos, cu tinichigeria de la acoperiș, demontarea straturilor de învelitoare, apoi se demontează planșeele și zidăria, folosind picamerul. Planșeele se taie în bucăți a căror greutate să fie mai mică decât capacitatea de ridicare a macaralei. Se leagă de către legători de sarcini autorizați, cu cabluri verificate și se agață în carligul macaralei. Se comandă macaragiului ridicarea cârligului până se întind cablurile, apoi începe tăierea armăturilor. Terasa se evacuează astfel bucată cu bucată, pentru a se evita prăbușirea și degajarea de pulberi în atmosferă. Lucrările se execută de personal calificat. După evacuarea planșeului, se trece la demolarea zidăriilor etajelor respective, cu ajutorul schelelor. Demolarea zidurilor se

face pe înălțimi egale pe tot frontul de lucru, sau cu diferențe de nivel de cel mult 1 metru, pentru a evita prăbușirea unor porțiuni de zid. Cărămizile nu vor fi depozitate pe schele sau planșee, ci se vor evacua imediat prin jgheaburi, la sol, unde se curăță și se stivuesc. Se demolează apoi fundațiile, mecanizat, cu respectarea normelor. După demolarea totală, se evacuează restul de materiale existente pe șantier în locuri special amenajate. Evacuarea materialelor se va face selectiv, în containere speciale, furnizate de societatea specializată cu preluarea deșeurilor din construcții și cu recuperarea materialelor re folosibile.

Pentru construcție se vor folosi metodele uzuale. Construirea se va face pe baza proiectului autorizat, de personal calificat, autorizat pentru fiecare tip de lucrare. Materialele folosite vor avea agremente tehnice. Fundațiile se vor executa pe piloți, din grinzi cu tâlpi și elevații pe direcții ortogonale, iar structura va fi din beton armat, alcătuită din stâlpi, grinzi și planșee. Betoanele se vor turna la fața locului. Pentru închideri și compartimentări se vor folosi atât zidăriile cât și panourile prefabricate. Se vor monta izolațiile, instalațiile și finisajele, respectând caietele de sarcini și normativele în vigoare. Se vor monta schele perimetral sau în interiorul construcțiilor, asigurând siguranța lucrătorilor. Se vor folosi macaraua și platforme elevatoare pentru transportul materialelor și utilajelor pe verticală.

- *planul de execuție, cuprinzând faza de construcție, punerea în funcțiune, exploatare, refacere și folosire ulterioară:*

- planul de execuție se va desfășura pe faze de execuție, astfel:

- organizarea de șantier și realizarea lucrărilor de protecție a construcțiilor existente care se mențin;
- desființarea parțială a construcțiilor existente, conform proiectului și descrierii de mai sus;
- realizarea săpăturii, fundațiilor și construirea corpului de clădire din nord-est (cu apartamente de vacanță);
- realizarea instalațiilor interioare;
- realizarea lucrărilor de finisaje;
- realizarea lucrărilor de instalații exterioare;
- mobilarea interioară;
- desființarea celorlalte construcțiilor existente, conform proiectului și descrierii de mai sus;
- realizarea săpăturii, fundațiilor și construirea celorlalte corpuri de clădire;
- realizarea instalațiilor interioare;
- realizarea lucrărilor de finisaje;
- realizarea lucrărilor de instalații exterioare;
- amenajarea terenului;
- mobilarea interioară și exterioară a spațiilor.

Se estimează o durată de execuție a construcției de 36 de luni de la data începerii lucrărilor; după 6 luni de la finalizare se prevede darea în folosință.

Perioada de exploatare este nedeterminată, iar postutilizarea poate reprezenta desființarea totală, parțială, sau transformarea în vederea reutilizării.

- relația cu alte proiecte existente sau planificate

Având în vedere că:

- investiția se realizează exclusiv pe parcela aflată în proprietate privată;
- se menține funcțiunea dominantă;
- se păstrează accesurile principale pe parcelă;
- construcțiile propuse sunt retrase de la limita comună cu proprietatea vecină de la sud-est,

investiția nu va afecta în niciun fel obiectivele învecinate. Acestea sunt:

- la nord-est, nordvest și sud-vest – domeniu public (alei carosabile, ocazional carosabile și pietonale);
- la sud-est – proprietate privată ale persoanelor fizice și juridice - Hotel Parc.

Construcțiile propuse se vor încadra, ca aspect, în stilul arhitectural al stațiunii Mamaia și vor crea în mod special cu clădirea alăturată (Hotelul Parc) un ansamblu armonios, care să sporească valoarea peisajului cultural al stațiunii. Studiul volumetric și desfășuratele de front stradal vor fi supuse avizării Direcției Județene pentru Cultură Constanța.

- detalii privind alternativele care au fost luate în considerare;

Alternativele volumetrice au fost studiate și discutate în cadrul comisiei tehnice de urbanism a Primăriei Constanța, iar soluția prezentă este cea agreată de aceasta și aprobată de Consiliul Local prin hotărârea de adoptare a Planului Urbanistic Zonal din 2022.

- 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);

În afara funcțiunilor propuse, zona se poate îmbunătăți și în afara limitelor terenului, prin grija Consiliului Local Municipal, prin amenajări de străzi, parcaje, alei, trotuare, accese facile pe plajă.

Apele uzate se canalizează la rețeaua publică prin branșamentul existent. Deșeurile se vor colecta pe platforma specială și se vor ridica de companiile specifice care activează în zonă (ex. Polaris M. Holding).

- alte autorizații cerute pentru proiect.

Conform certificatului de urbanism nr. 2248 din 25.08.2023, eliberat de Primăria Municipiului Constanța, sunt necesare următoarele avize și acorduri pentru:

- R.A.J.A.
- Orange;
- Engie;
- E-Distribuție Dobrogea;
- RCS&RDS;
- A.A.C.R.;

- Comisia de circulație;
- Primăria Constanța – Direcția Generală Economico Financiară, dacă este cazul;
- I.S.U.;
- D.S.P.;
- Ministerul Antreprenoriatului și Turismului;
- Statul Major General;
- M.A.I.;
- Direcția Județeană pentru Cultură Constanța.

IV. Descrierea lucrărilor de demolare necesare:

- se execută întâi împrejmuirea și asigurarea incintei;
- se face dezechiparea de mobilier, dezafectarea și demontarea instalațiilor/ utilajelor;
- se montează schelele;
- demontarea tâmplăriei, pardoselilor, plăcilor de finisaj;
- se execută demolarea construcțiilor, începând de sus în jos, cu tinichigieria de la acoperiș, demontarea straturilor de învelitoare;
- se demontează planșeul superior, astfel: folosind picamerul, se taie în bucăți a căror greutate să fie mai mică decât capacitatea de ridicare a macaralei, se leagă de către legători de sarcini autorizați, cu cabluri verificate și se agață în carligul macaralei; se comandă macaragiului ridicarea cârligului până se întind cablurile, apoi începe tăierea armăturilor; terasa se evacuează astfel bucată cu bucată, pentru a se evita prăbușirea și degajarea de pulberi în atmosferă
- după evacuarea planșeului, se trece la demolarea zidărilor parterului, cu ajutorul schelelor; demolarea zidurilor se face pe înălțimi egale pe tot frontul de lucru, sau cu diferențe de nivel de cel mult 1 metru, pentru a evita prăbușirea unor porțiuni de zid; cărămizile nu vor fi depozitate pe schele sau planșee, ci se vor evacua imediat prin jgheaburi, la sol, unde se curăță și se stivuiesc;
- se demolează planșeul de peste subsolul parțial (demisol), prin aceleași metode ca mai sus;
- se demolează pereții subsolului, prin aceleași metode ca mai sus;
- se demolează apoi fundațiile, mecanizat, cu respectarea normelor;
- după demolarea totală, se evacuează restul de materiale existente pe șantier în locuri special amenajate; evacuarea materialelor se va face selectiv, în containere speciale, furnizate de societatea specializată cu preluarea deșeurilor din construcții și cu recuperarea materialelor refolosibile.

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 modificările și completările ulterioare;

Investiția nu se încadrează în Lista cuprinzând activitățile propuse din Anexa 1 a Convenției menționate.

FOSTUL RESTAURANT PARC - MAMAIA – MEMORIU DE PREZENTARE A.P.M.

- localizarea amplasamentului în raport cu patrimoniul cultural potrivit Listei Monumentelor Istorice actualizată periodic și publicată în Monitorul Oficial al României și a Repertoriului Arheologic Național instituit prin OG nr.43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Imobilul (teren și construcții) nu se află pe Lista Monumentelor Istorice sau în zone de protecție a acestora, nici în apropierea vreunuia.

- hărți, fotografiile 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 – se anexează planul de situație și planul cadastral;

Utilizare existentă	Alimentație publică
Utilizare admisă cf. RLU PUZ aprobat cu HCL 276/2022, zona M - mixtă	Turism, comerț, servicii, agrement, loisir
Categorie de folosință teren cf. extras CF	Curți, construcții
Destinații construcții cf. extras CF	Restaurante, terase acoperite/ descoperite, anexe, posturi trafo
Utilizare propusă	Complex turistic și de locuințe de vacanță și funcțiuni conexe

Vecinătățile terenului sunt:

- la NE - Promenada Mamaia, domeniu public (IE228800);
- la NV - alee acces și spațiu verde, domeniu public;
- la SV - alee acces, domeniu public;
- la SE - Hotel Parc, proprietate privată (IE255962).

• politici de zonare și de folosire a terenului:

Tabel comparativ al utilizării terenului:

Nr. crt.	Destinația suprafeței	Suprafață existentă		Suprafață propusă	
		mp	%	mp	%
1	Hotel și/sau alimentație publică	3162	65,6	3200	66,4
2	Trotuare, platforme și alei pietonale, terase	1483	30,7	240	5
3	Teren viran	0	0	0	0
4	Spații verzi	177	3,7	1206	25

FOSTUL RESTAURANT PARC - MAMAIA – MEMORIU DE PREZENTARE A.P.M.

5	Alei, platforme carosabile, parcări (cca. 10 auto la sol)	0	0	176	3,6
	TOTAL	4822	100	4822	100

Sinteza asigurării spațiilor verzi:

Tipul de spațiu verde	existent		propus	
	mp	% din suprafața terenului	mp	% din suprafața terenului
La sol	177	3,7	1206	25
Pe terase	0	0	1205	25
Pe suprafețe verticale	0	0	0	0
Total	177	3,7	2411	50,00

La sol se vor amenaja plantații de tipul peluzelor de gazon și alte plante ierboase, pe alocuri cu diverse plante decorative și arbuști/arbuști cățărători, precum și arbori, care s-au dovedit potrivite climatului local și zonei de plajă. Astfel, arborii și arbuștii recomandați sunt dintre cei cu efect decorativ, care pot crește pe nisipurile marine și pot rezista pe termen lung climatului costier local cu apa freatică la adâncime relativ mică, de tip salin, fără a avea nevoie de irigații. Aceștia sunt: *Elaeagnus angustifolia* (sălcioara), *Tamarix tetrandra/Tamarix ramosissima* (cățina roșie), *Hippophae rhamnoides* (cățina albă), *Salix rosmarinifolia*, *Rhus typhina* (oțetar roșu).

În jardinierele de pe terase și platforme, dar și la sol, în funcție de gradul de umbră, se recomandă arbuști și plante decorative cu foliaj permanent, unele cățărătoare, precum *juniperus horizontalis*, *juniperus sabina*, *yucca filamentosa*, *Ionicera tatarica*, *Ionicera caprifolium* (caprifoi), *Ionicera japonica halliana* (mâna maicii domnului), *berberis thumbergii „atropurpurea”* (dracilă roșie), care necesită udare moderată.

Sezonier, cu rol decorativ, în jardiniere sau ghivece, atât la interior cât și la exterior, se recomandă plante rezistente la secetă, precum gerbera, crizantema, irisul, verbena, mușcatele (*geranium*), petuniile, gălbenelele (*Calendula officinalis*), margaretele (*Leucanthemum vulgare*), agavele, cactușii, ficușii, aloe vera, palmierii, floarea de piatră (*portulaca*), orhideea (*phalenopsis*). Acestea pot fi udate mai rar.

La nevoie, udarea plantelor se poate face cu apa „gri” epurată local, așa cum se va descrie mai jos, la capitolul VII.

• *arealele sensibile;*

Terenul nu se află în zonă naturală protejată, dar în apropierea următoarelor areale sensibile:

Distanța minimă până la Marea Neagră – ROSPA0076 este:

- existent - cca. 150 metri față de limita parcelei;
- cca. 150 metri față de cea mai apropiată construcție.
- propus - cca. 150 metri față de limita parcelei;
- cca. 160 metri față de cea mai apropiată construcție.

Distanța minimă până la plajă (IE 227249) este:

- existent - cca. 8 metri față de limita parcelei (= lățimea promenadei);
- cca. 8 metri față de cea mai apropiată construcție.
- propus - cca. 8 metri față de limita parcelei;
- cca. 18 metri față de cea mai apropiată construcție.

Distanța minimă până la Lacul Siutghiol – ROSPA0057 (Lacul Tăbăcărie) este:

- existent - cca. 260 metri față de limita parcelei;
- cca. 26 metri față de cea mai apropiată construcție.
- propus - cca. 260 metri față de limita parcelei;
- cca. 266 metri față de cea mai apropiată construcție.

Distanța minimă până la Lacul Siutghiol – ROSPA0057 (Lacul Siutghiol) este:

- existent - cca. 618 metri față de limita parcelei;
- cca. 621 metri față de cea mai apropiată construcție.
- propus - cca. 618 metri față de limita parcelei;
- cca. 625 metri față de cea mai apropiată construcție.

Harta ariilor protejate din zona amplasamentului



- 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.

IE 258136

INVENTAR DE COORONATE

Loc. Mamaia, Lot 1+ Lot 2- Restaurant Parc
Sistem de proiecție STEREO 70
UAT CONSTANTA

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	308632.240	790711.500	20.337
2	308647.770	790698.370	23.969
3	308666.070	790682.890	6.658
4	308661.850	790677.740	16.529
5	308674.559	790667.171	0.690
6	308675.090	790666.730	4.740
7	308672.090	790663.060	8.063
8	308678.360	790657.990	1.779
9	308679.250	790656.450	1.967
10	308678.990	790654.500	23.814
11	308663.860	790636.110	9.919
12	308656.110	790642.300	19.325
13	308643.660	790627.520	6.972
14	308637.430	790630.650	6.709
15	308632.340	790635.020	6.537
16	308626.170	790637.180	2.159
17	308624.300	790638.260	4.237
18	308621.010	790640.930	29.966
19	308597.740	790659.810	23.501
20	308579.800	790674.990	1.668
21	308580.857	790676.280	12.259
22	308588.630	790685.760	21.783
23	308602.460	790702.590	4.424
24	308605.860	790699.760	1.915
25	308607.750	790700.070	5.850
26	308611.562	790704.508	4.349
27	308614.396	790707.807	2.983
28	308616.340	790710.070	11.359
29	308623.734	790718.693	11.140
S=4822 m.p.			

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

Construcțiile propuse vor fi pe amplasamentul construcțiilor existente, procentul de ocupare nu permite alte variante de amplasament.

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

1. Protecția calității apelor:

- sursele de poluanți pentru ape, locul de evacuare sau emisarul: instalațiile de canalizare (acestea vor fi etanșe și vor fi pozate în canale de protecție pentru verificarea sistematică și intervenția asupra lor, dacă e cazul), irigarea spațiilor verzi de la sol (nu se vor folosi substanțe chimice, ci doar apă de ploaie sau de la rețea);

- stațiile și instalațiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevăzute: separator de grăsimi la chiuvetele din bucătărie;

2. Protecția aerului:

- sursele de poluanți pentru aer, poluanți, inclusiv surse de mirosuri: centrala termică, mașinile de gătit din bucătărie, autoturismele, instalația de ventilație;
- instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă: filtre de aer la coș, respectiv la hote (acestea vor fi curățate sistematic și vor fi prevăzute cu recuperatoare de condens);

3. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

- sursele de zgomot și de vibrații; nu se produc zgomote peste limitele admise. Lucrările de construcții se vor desfășura în afara sezonului turistic;
- amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor: **nu e cazul.**

4. Protecția împotriva radiațiilor:

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

5. Protecția solului și a subsolului:

- sursele de poluanți pentru sol, subsol, ape freatică și de adâncime: scurgeri accidentale de la mașini și utilaje;
- lucrările și dotările pentru protecția solului și a subsolului: etanșarea instalației de canalizare, platformele de deșeuri vor fi etanșe și vor fi prevăzute cu rigole pentru deversarea apelor de întreținere la rețeaua de canalizare menajeră, platformele de parcare vor fi prevăzute cu separatoare de hidrocarburi sau cu grădini de bioretenție.

6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

- identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect: **nu e cazul**, zona fiind intens construită;
- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția biodiversității, monumentelor naturii și ariilor protejate: **nu e 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 e cazul**, zona fiind intens construită;
- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public: **nu e cazul.**

8. Prevenirea și gestionarea deșeurilor generate pe amplasament în timpul realizării proiectului/în timpul exploatarei, inclusiv eliminarea:

- lista deșeurilor (clasificate și codificate în conformitate cu prevederile legislației europene și naționale privind deșeurile), cantități de deșeuri generate (calculule estimative sunt făcute doar unde s-au găsit informații statistice, pentru un număr de 200 de utilizatori, rezultat pentru un indice mediu anual de ocupare a construcției de 50% din capacitatea

FOSTUL RESTAURANT PARC - MAMAIA – MEMORIU DE PREZENTARE A.P.M.

maximă, având ca date surse statistice rapoartele pe anii 2012-2020 de pe site-ul <https://www.anpm.ro/-/statistica-deseurilor> și site-ul <https://www.recensamanromania.ro/>):

Deșeuri rezultate la execuție, din demolare, construire și activitățile lucrătorilor:

Cod deșeu	Denumire deșeu	Cantitate (tone)	Modul de eliminare			
			Reutilizare	Reciclare	Revalorificare (ex. energetică)	Eliminare (depozitare)
17 01 01	Beton	2000	-	-	-	x
17 01 02	Cărămizi	1800	x (70%)			x (30%)
17 01 03	Țigle și materiale ceramice	1100	x (70%)			x (30%)
17 01 07	Amestecuri de beton, caramizi, țigle și materiale ceramice fără conținut de substanțe periculoase	280	-	-	-	x
17 02 01	Lemn	0,4	-	x (50%)	x (50%)	-
17 02 02	Sticlă	500	-	x	-	-
17 03	Amestecuri bituminoase, gudron de huila și produse gudronate	100	-	x	-	-
17 04 02	Aluminiu	100	-	x	-	-
17 04 05	Fier și oțel	300	-	x	-	-
17 04 11	Cabluri, fără conținut de ulei, gudron sau alte substanțe periculoase	0,8	-	x	-	-
17 05 04	Pământ și pietre, fără conținut de substanțe periculoase	300	-	-	-	x
17 08 02	Materiale de construcție pe baza de gips, fără conținut de substanțe periculoase	15	-	-	-	x
08 01 12	Deșeuri de vopsele și lacuri, fără conținut de solvenți organici sau alte substanțe periculoase	0,3	-	-	-	x

FOSTUL RESTAURANT PARC - MAMAIA – MEMORIU DE PREZENTARE A.P.M.

13	Deșeuri uleioase și deșeuri de combustibili lichizi	0,1	-	-	x	-
15 01 01	Ambalaje de hârtie și carton	0,5	-	x	-	-
15 01 02	Deșeuri de ambalaje de plastic	0,2	-	x	-	-
15 01 03	Ambalaje de lemn	1,0	x	-	-	-
15 01 04	Ambalaje metalice	0,1	x	-	-	-
15 01 09	Ambalaje din materiale textile	0,1	x	-	-	-
20 01 01	Hârtie și carton	0,1	-	x	-	-
20 01 02	Sticlă	0,2	x	-	-	-
20 01 08	Deșeuri biodegradabile de la bucătării și cantine	0,5	-	-	-	x
20 01 10	Îmbrăcăminte	0,2	x	-	-	-
20 01 34	Baterii și acumulatori	0,2	-	x	-	-
20 01 39	Materiale plastice	0,1	-	x	-	-
20 01 40	Metale	0,2	-	x	-	-
	Total	6500				

Deșeuri rezultate în timpul exploatării, generate din activitatea angajaților, locatarilor și turiștilor:

Cod deșeu	Denumire deșeu	Cantitate (tone/an)	Modul de eliminare			
			Reutilizare	Reciclare	Revalorificare (ex. energetică, compostare)	Eliminare (depozitare)
15 01 01	Ambalaje de hârtie și carton	3,2	-	x	-	-
15 01 02	Deșeuri de ambalaje de plastic	1,5	-	x	-	-
15 01 06	Ambalaje amestecate	2,3	x	-	-	-
20 01 01	Hârtie și carton	0,9	-	x	-	-
20 01 02	Sticlă	1,2	x	-	-	-
20 01 08	Deșeuri biodegradabile	53	-	-	x (80%)	x (20%)

FOSTUL RESTAURANT PARC - MAMAIA – MEMORIU DE PREZENTARE A.P.M.

	de la bucătării și cantine					
20 01 10	Îmbrăcăminte	1	x	-	-	-
20 01 11	Textile	1,5	x	-	-	-
20 01 25	Uleiuri și grăsimi comestibile	0,6	-	-	x	-
20 01 34	Baterii și acumulatori	0,4	-	x	-	-
20 01 39	Materiale plastice	0,7	-	x	-	-
20 01 40	Metale	0,7	-	x	-	-
20 03 01	Deșeuri municipale amestecate	55	-	-	-	x
	Total	122				

Este posibil să apară și alte tipuri de deșeuri, care vor fi identificate în viitor.

- *programul de prevenire și reducere a cantităților de deșeuri generate va consta într-o serie de măsuri, printre care se regăsesc*

- informarea angajaților în legătură cu tipurile de materiale plastice/hartie/carton/metal/lemn care se pot recicla;
- predarea selectivă a deșeurilor de materiale plastice/hartie/carton/metal/lemn în vederea reciclării;
- evitarea generării deșeurilor și reducerea folosirii hârtiei: tipărire doar dacă este absolut necesar; tipărire față-verso; micșorare text pentru micșorarea numărului de pagini tipărite;
- reutilizarea cutiilor de carton în care este ambalată hârtia utilizată pentru realizarea documentelor, reutilizarea pungilor de plastic sau utilizarea sacoșelor realizate din materiale textile;
- micșorarea cantității de deșeuri de materiale plastice prin scăderea numărului de pahare de unică folosință de la dozatoarele de apă; încurajarea folosirii de pahare din sticlă/ căni din ceramică;
- achiziționarea de produse neambalate sau produse fără ambalaje excesive;
- reutilizarea ambalajelor de lemn/metal/plastic utilizate pentru transportul produselor comercializate sau utilizate la preparări;
- achiziționarea produselor lichide (de ex., de curățenie) în recipiente de volum mare, pentru evitarea producerii de deșeuri de ambalaje care conțin reziduuri sau sunt contaminate cu substanțe periculoase;
- prospectarea pieții în vederea identificării produselor ecologice de curățenie;
- menținerea unei evidențe clare cu privire la termenele de valabilitate pe fiecare categorie de produse perisabile în parte și achiziționarea de produse în cantități corespunzătoare pentru a evita formarea de stocuri și expirarea acestora;

- distribuirea de produse cu termen de garanție limitat din stocul deja existent, mai vechi, înainte de distribuția stocului cel nou;
- evitarea generării de DEEE-uri prin repararea echipamentelor defecte;
- predarea echipamentelor electrice și electronice casate către agenți economici autorizați în domeniul reciclării;
- înlocuirea tuburilor fluorescente cu corpuri de iluminat pe baza de led-uri, cu durată mare de viață,
- utilizarea acumulatorilor reîncărcabili în locul bateriilor.

- *planul de gestionare a deșeurilor*: Planurile de gestionare a deșeurilor se vor face unul pentru Organizarea de Șantier și unul după realizarea investiției, înainte de darea în funcțiune. Conform art. 17, **alin (4)** din OUG nr. 92/2021, *Titularul autorizației de construire/desființare emise de către autoritatea administrației publice locale, centrale sau de către instituțiile abilitate să autorizeze lucrările de construcții cu caracter special are obligația de a avea un Plan de gestionare a deșeurilor din activități de construire și/sau desființare, după caz, prin care se instituie sisteme de sortare pentru deșeurile provenite din activități de construcție și desființare, cel puțin pentru lemn, materiale minerale - beton, cărămidă, gresie și ceramică, piatră, metal, sticlă, plastic și ghips pentru reciclarea/reutilizarea lor pe amplasament, în măsura în care este fezabil din punct de vedere economic, nu afectează mediul înconjurător și siguranța în construcții, precum și de a lua măsuri de promovare a demolărilor selective pentru a permite eliminarea și manipularea în condiții de siguranță a substanțelor periculoase pentru a facilita reutilizarea și reciclarea de înaltă calitate prin eliminarea materialelor nevalorificabile.* În conformitate alin (3) , art. 44 din OUG nr. 92/ 2021, privind regimul deșeurilor, planul se publică pe pagina de internet a persoanei juridice și se transmite anual Agenției Județene pentru Protecția Mediului, inclusiv progresul înregistrat, până la 31 mai a anului următor raportării. În cazul de față, măsurile generale de bază care se vor lua constau în a se asigura diferite containere, adecvate pe sortimente de deșeuri, într-o cameră special amenajată situată la parter, ferită de intemperii, pe latura sudică a construcției, ce se vor evacua de către firme specializate, pe bază de contract, după un program stabilit ulterior; volumul va varia zilnic, în funcție de numărul turiștilor; deșeurile rezultate din construcții/demolări sunt sortate astfel: fracțiunile reciclabile se vor valorifica prin unitatea autorizată, iar deșeurile inerte pot fi utilizate ca materiale de umplutură la indicația și cerința autorității locale ce emite autorizația de construire sau pot fi depozitate într-un depozit de deșeuri inerte; alte măsuri de bază ce se vor lua pentru gestionarea corectă a deșeurilor sunt:

- la locul de generare a deșeurilor, asigurarea de recipiente pe sortimente, etichetate corespunzător;
- evacuarea regulată a deșeurilor din zona de generare în vederea evitării formării de stocuri și creșterii riscului amestecării diferitelor tipuri de deșeuri;
- alegerea variantelor de reutilizare și reciclare a deșeurilor rezultate, ca primă opțiune de gestionare și nu eliminarea acestora la un depozit de deșeuri;
- respectarea prevederilor și procedurilor H.G. 1061/2008 privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României;

- instituirea evidenței gestiunii deșeurilor în conformitate cu H.G. 856/2002, evidențindu-se atât cantitățile de deșeuri rezultate, cât și modul de gestionare a acestora;
- amenajarea de spații special amenajate pentru depozitarea deșeurilor rezultate în urma activității propuse, astfel încât să nu existe riscul poluării factorilor de mediu; se vor asigura facilități de depozitare intermediară în cadrul organizării de șantier, pe tipuri de deșeuri, creându-se premise pentru colectarea selectivă;
- asigurarea capacității optime de colectare, prin recipiente cu capace etanșe, inscripționate, care să împiedice emisia de mirosuri dezagreabile, prezența insectelor și animalelor, poluarea apei sau solului, crearea focarelor de infecție;
- instruirea utilizatorilor/lucrătorilor răspunzători pentru toate etapele de colectare, sortare, depozitare și evacuare a deșeurilor, precum și pentru prevenirea generării deșeurilor și obligația reutilizării produselor.

9. Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

- substanțele și preparatele chimice periculoase utilizate și/sau produse: în etapa de construire pot apărea produse pe baza de ciment și ipsos (ciment, mortar, tencuială, șape, gleturi) – materiale iritante numai în stare pulverulentă și produse pe baza de solvenți (vopsele, lacuri, adezivi, diluanți) – preparate chimice periculoase (inflamabile, nocive); în etapa de funcționare pot apărea produse de întreținere (detergenți, dezinfectanți etc.), al căror grad de pericolozitate trebuie să fie redus, pentru a nu afecta sănătatea utilizatorilor.

- modul de gospodărire a substanțelor și preparatelor chimice periculoase și asigurarea condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației: substanțele și preparatele chimice periculoase vor fi achiziționate numai în cantitățile necesare și vor fi depozitate și manipulate corespunzător în incinta organizării de șantier, conform Fișei tehnice de Securitate (FTS), gestionarea acestora făcându-se conform recomandărilor din FTS; ambalajele produselor periculoase, cu urme de produs, vor fi tratate ca deșeuri periculoase și eliminate corespunzător.

B. Utilizarea resurselor naturale, în special a solului, a terenurilor, a apei și a biodiversității: zona fiind dens construită și populată, singurele porțiuni de teren utilizabile în stare naturală sunt spațiile verzi amenajate la sol, pe care, dată fiind prezența solului nisipos (nisip fin galben, cu resturi vegetale, afânat, conform forajului F2 din studiul geotehnic), se recomandă plantarea vegetației specifice zonei litoral-maritime, plantele lemnoase ce pot fi plantate în zonele de plajă (cf. prof. dr. M. Făgăraș) fiind cele enumerate la capitolul III - *descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului în zona afectată de execuția investiției* și la capitolul V - *politici de zonare și de folosire a terenului*.

VII. Descrierea aspectelor de mediu susceptibile a fi afectate în mod semnificativ de proiect; natura impactului (adică impactul direct, indirect, secundar, cumulativ, pe termen scurt, mediu și lung, permanent și temporar, pozitiv și negativ):

- *impactul asupra populației, sănătății umane:* ținând cont de tipul de activitate propus prin proiect, care este aceeași cu cea existentă deja în vecinătate, se preconizează că acest obiectiv nu va avea un impact semnificativ asupra populației din zonă, urmând să se

Înregistreze o ușoară presiune doar în timpul lucrărilor de construcție; dacă luăm în considerare și aspectul întreruperii lucrărilor pe timpul sezonului estival, în restul timpului zona nefiind locuită, impactul negativ care va fi cauzat de zgomotul utilajelor și al mijloacelor de transport din șantier, sau de intensificarea traficului pe străzile învecinate, de depozitarea materialelor de construcții, dar și de emisiile generate în urma manipulării materialelor de construcții, va fi minim, temporar și indirect.

- *impactul asupra biodiversității (acordând o atenție specială speciilor și habitatelor protejate), conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice, terenurilor, solului, folosințelor, bunurilor materiale: nu e cazul*, terenul fiind deja construit și înconjurat de construcții și amenajări, zona fiind total antropizată; prin urmare, nu există habitate naturale ce trebuie conservate, iar folosința terenului se menține pentru turism și servicii turistice, iar bunurile materiale existente, pe cât posibil dacă nu sunt deteriorate, se vor recupera și refolosi.

- *impactul asupra calității și regimului cantitativ al apei*: conform caracteristicilor proiectului propus, nu se prevede prelevarea de apă din sursă subterană sau de suprafață din zona amplasamentului, deci nu se vor înregistra efecte asupra hidrologiei zonei și nici nu vor fi afectate în secundar alte activități dependente de această resursă; nu se vor evacua ape uzate neepurate și nici ape uzate epurate în emisar natural, deci **nu va exista potențial impact** asupra calității apelor de suprafață indusă de o astfel de acțiune; pe amplasament nu vor exista rezervoare de combustibil, uleiuri sau alte substanțe cu potențial ridicat pentru apele de suprafață sau subterane, în caz de deversare; ținând cont de caracteristicile apelor uzate generate (menajere), există premisele necesare ca aceste ape să respecte la evacuarea în rețeaua de canalizare indicatorii de calitate impuși de NTPA 002/2005; în perioada de implementare a proiectului se vor genera de pe șantier ape uzate de tip menajer de la facilitățile igienico-sanitare asigurate pentru personalul muncitor, care vor fi dirijate către rețeaua de canalizare existentă pe teren, prin conducte etanșe

- *impactul asupra calității aerului, climei (de exemplu, natura și amploarea emisiilor de gaze cu efect de seră)*: din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, se va înregistra influență negativă asupra calității aerului pe perioada de construire, ca urmare a excavării și manipulării pământului; de asemenea, mijloacele de transport și utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor vor genera poluanți caracteristici arderii combustibililor în motoare (NOx, Sox, CO, pulberi, metale grele); o altă sursă de praf pe șantier este eroziunea vântului, urmare a decopertării solului; aceste emisii sunt dependente de fazele de lucru, iar impactul se estimează a fi direct, negativ, pe termen scurt și temporar.

În scopul **atenuării schimbărilor climatice**, nu se produc împăduriri/despăduriri, dar vor fi create zone de spații verzi atât la sol și pe acoperișurile imobilelor (pe terasele circulabile și necirculabile), cât și în interior, pentru a absorbi emisiile de gaze cu efect de seră (GES) se asigura un microclimat plăcut, care să scadă în mod natural consumul de energie necesar instalației de climatizare. De asemenea, utilajele și dotările în aparatură și furnituri electrice utilizate vor fi agrementate și alese din categoria celor cu consum redus

de energie și de bună calitate, astfel încât să fie fiabile, cu durata de viață cât mai lungă. Pentru a reduce necesarul de energie produsă în mod clasic prin arderea combustibililor fosili, se propun prin proiect panouri solare, pompe de căldură și se ia în considerare inclusiv captarea energiei eoliene, ca surse regenerabile de energie. Instalația de ventilație va fi proiectată, de asemenea, cu recuperare de căldură.

Complexul turistic va asigura numeroase servicii turistice, precum alimentație publică, spa, comerț, loisir, astfel încât turiștii să le aibă la îndemână și să nu fie necesare deplasări cu autoturismul personal pentru obținerea lor. De asemenea, în imediata vecinătate turiștii pot găsi, prin deplasări pietonale scurte, alte atracții turistice, precum plaja, Luna Parc, Acqa Magic, restaurante, parcul Tăbăcărie, Satul de Vacanță, promenada Mamaia, Telegondola ș.a., precum și stații de transport în comun pe Bd. Mamaia pentru alte obiective din oraș.

Dat fiind că pe amplasament există deja un obiectiv cu funcțiunea de alimentație publică, transportul de marfă pentru aprovizionarea obiectivului propus estimăm că nici nu va crește, nici nu va scădea semnificativ.

Gazele cu efect de seră (GES) cele mai abundente din atmosfera Pământului și modul în care, prin proiect, se realizează atenuarea emiterii lor:

- vaporii de apă (H₂O): sunt produși, în principal, în băi și bucătării, preluați de instalațiile de ventilație care produc condensarea lor și dirijează către canalizare sau către instalația de irigare a spațiilor verzi;
- dioxidul de carbon (CO₂): este produs prin arderea combustibililor solizi pentru producerea energiei și necesarul de energie obținută astfel este diminuat prin plantații și construcții executate după standarde NZEB (izolare termică, dotare cu aparatură și instalații moderne și de calitate, eficiente energetic, folosirea surselor alternative de energie, descrise mai sus, folosirea de sisteme de cogenerare, de recuperatoare de căldură etc.);
- metanul (CH₄): este produs, în principal, în zootehnie - nu e cazul;
- protoxidul de azot (N₂O): este produs, în principal, de agricultură, dar și de industrie, de arderile de combustibili fosili sau deșeuri și procesarea apelor reziduale în stațiile de epurare - nu e cazul, decât pentru centrala termică, care va fi folosită minimum necesar, și la mașinile de gătit ale bucătăriilor, care vor fi achiziționate cu consum redus de energie, preponderent electrică;
- gazele fluorurate: sunt emise în general de activitățile industriale și comerciale, dar și de unele bunuri de uz casnic (frigidere, congelatoare, aparate de aer condiționat) - se recomandă achiziționarea de aparate de acest tip care nu folosesc clorofluorocarburi (CFC) sau fluorocarburi (FC), nici ca agent de răcire, nici pentru izolarea cu spumă, ci alte gaze, precum amestecul de propan și izobutan, respectiv ciclopentanul, care nu dăunează stratului de ozon.

În ceea ce privește **adaptarea construcției proiectate la schimbările climatice**, sunt luate în vedere următoarele aspecte:

- valurile de căldură (inclusiv impactul asupra sănătății umane, afectarea culturilor, incendii de pădure etc.) - proiectul respectă standardele NZEB din punct de vedere al termoizolării și instalațiilor, dar prevede și balcoane, copertine, pergole, storuri și

vegetație care umbresc suprafețele vitrate și combat încălzirea suplimentară a spațiilor interioare, combătând efectul de seră; de asemenea, acoperișul tip terasă verde asigură scăderea temperaturii suprafeței superioare a clădirilor; în cazuri extreme, dar nu numai, căldura se combate cu aparate de aer condiționat, umidificatoare (inclusiv fântâni arteziene decorative) și cu ajutorul băilor în piscina amenajată;

- seceta (inclusiv disponibilitatea și calitatea scăzută ale apei și cererea tot mai mare de apă) - problema disponibilității apei nu se pune deocamdată, sursa locală fiind subterană, neafectată de secetă și evaporare, dar în cazuri extreme, construcția poate fi prevăzută cu sisteme de reutilizare a apei uzate (apa „gri”), care nu provine de la canalizarea toaletelor, și care, cu/fără (după caz) o minimă tratare locală, poate fi reutilizată pentru toalete, spălarea pardoselilor, irigații, instalații de răcire etc.; în paralel, pentru reducerea consumului, se prevăd instalații de apă caldă cu pompe de circulație, rezervoare de toaletă cu dispozitive de reducere a consumului de apă, aeratoare la bateriile de chivete, căzi și dușuri, mașini de spălat rufe și vase în locul spălării manuale și se pot găsi și alte metode care își vor dovedi utilitatea și aplicabilitatea;
- *cantități extreme de precipitații, inundații provocate de râuri și viituri* - în cazul eventualelor precipitații extreme, construcția nu va avea de suferit, deoarece terenul se află în apropierea plajei (cca. 12,00 metri) unde stratul de nisip poate prelua excesul de apă, iar pentru demisol și golurile aproape de sol, se pot prevedea temporar bariere/diguri mobile sau saci de nisip; de asemenea, panta naturală a terenului permite îndepărtarea excesului de ape pluviale către Bulevardul Mamaia și către zona canalului de legătură (de prea-plin) dintre Lacul Tăbăcărie și Marea Neagră;
- furtuni și vânturi puternice (inclusiv afectarea infrastructurii, clădirilor, culturilor și a pădurilor) - calculul structurii de rezistență a clădirii, inclusiv a închiderilor, ia în considerare rezistența la acțiunea vântului, iar pentru elementele mobile, precum ferestre, uși, copertine, umbrele, se prevăd senzori de vânt pentru punerea lor în siguranță;
- alunecări de teren - nu e cazul;
- nivelul în creștere al mărilor, mările de furtună, eroziunea coastelor și intruziunea salină - nu e cazul, deoarece terenul este la distanță de 150 de metri de la Marea Neagră și la o cotă RMN de cca. 2,00 metri;
- perioade reci - construcția este prevăzută cu instalațiile de încălzire corespunzătoare, conform normativelor în vigoare, iar în cazuri extreme, se vor putea prevedea draperii groase la ferestre, se poate utiliza centrala termică la capacitate mărită, sau se pot folosi aparate electrice de încălzire;
- daune provocate de îngheț-dezghet - materialele de construcție și finisajele proiectate sunt rezistente la variațiile respective de temperatură.

- *impactul asupra zgomotelor și vibrațiilor*: zgomotele și vibrațiile produse în timpul funcționării obiectivului se vor încadra în cele specifice zonelor locuite și zonelor turistice, construcțiile vor respecta normativul cu privire la protecția împotriva zgomotelor, răspunzând cerinței de calitate F - protecția împotriva zgomotului, instituite de *Legea*

10/1995 privind calitatea în construcții, actualizată; în timpul executării lucrărilor de construire, impactul va fi minim, temporar și indirect, așa cum a fost detaliat mai sus, la paragraful „*impactul asupra populației, sănătății umane*”.

- *impactul asupra peisajului și mediului vizual, patrimoniului istoric și cultural și asupra interacțiunilor dintre aceste elemente*: construcțiile propuse se vor încadra, ca aspect, în stilul arhitectural al stațiunii Mamaia, vor crea în mod special cu clădirea alăturată (Hotelul Parc) un ansamblu armonios, care să sporească valoarea peisajului cultural al stațiunii, iar plantațiile propuse vor face trecerea armonioasă între peisajul natural al plajei și peisajul antropic; studiul de siluetă urbană și desfășuratele de front stradal vor fi supuse avizării Direcției Județene pentru Cultură Constanța, astfel încât impactul vizual să fie pozitiv.

- *extinderea impactului* (zona geografică, numărul populației/habitatelor/speciilor afectate), *magnitudinea și complexitatea impactului, probabilitatea impactului, durata, frecvența și reversibilitatea impactului*: **nu e cazul**;

- *măsurile de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului*: în afara celor menționate mai sus, precizăm că autorizațiile de construire și de funcționare pentru imobil se vor obține doar dacă se respectă legislația și normativele în vigoare, inclusiv cele referitoare la protecția mediului: clădirea este proiectată ca fiind **NZEB**, arhitectura facilitează aportul optim de însorire și umbrire sezonieră a suprafețelor vitrate pentru o funcționare cât mai economică a instalațiilor de încălzire, răcire și ventilație; instalațiile sunt proiectate astfel încât să fie eficiente funcțional și energetic; sunt prevăzute plantații atât la interior cât și la exterior, la sol și pe balcoane, terase, preponderent cu plante cu foliaj permanent; închiderile (anvelopanta) clădirii asigură izolarea termică și hidrofugă astfel încât să nu existe pierderi de căldură și infiltrații

- *natura transfrontieră a impactului*: **nu e 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 BAT aplicabile. Se va avea în vedere ca implementarea proiectului să nu influențeze negativ calitatea aerului în zonă: filtrele de aer de la centrala termică și de la hote vor fi verificate și curățate/înlocuite periodic. Instalațiile de canalizare subterane, aflate în canale și cămine, vor fi verificate periodic să nu prezinte neatenșități.

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 comunitară (IED, SEVESO, Directiva-cadru apă, Directiva-cadru aer, Directiva-cadru deșeuri etc.): **nu e cazul**.

B. se va mentiona planul/programul/strategia/documentul de programare/planificare din care face proiectul, cu indicarea actului normativ prin care a fost aprobat: **proiectul este conform P.U.Z. „Reglementare teren în vederea supraetajării și diversificării funcțiunilor” aprobat de Consiliul Local Constanța prin HCL nr. 276 din 29.06.2022**, pentru care s-a obținut acordul de mediu prin Decizia etapei de încadrare nr. **9964RP din 07.11.2018**, în baza H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe: **nu necesită evaluare de mediu, urmând a fi supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.**

X. 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, în interiorul construcției existente, astfel încât să se prevină poluarea solului;
- dotările și utilajele vor fi amplasate pe terenul propriu;
- spațiile administrative se vor organiza în interiorul proprietății;
- se vor amenaja platforme pentru containere dedicate colectării selective a deșeurilor;
- alimentarea cu apă, canalizarea apelor uzate menajere și alimentarea cu energie electrică se vor face de la bransamentele existente.

- localizarea organizării de șantier;

Organizarea de șantier se va desfășura exclusiv pe parcela aflată în proprietate privată, fără afectarea vecinătăților, în interiorul incintei împrejmuite.

- descrierea impactului asupra mediului a lucrărilor organizării de șantier;

Se preconizează că impactul asupra mediului va fi nesemnificativ, având în vedere că lucrările se vor efectua cu respectarea legislației în vigoare.

- surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu în timpul organizării de șantier:

- activitățile igienico-sanitare ale personalului - grupurile sanitare vor avea bransament la rețelele municipale;
- zgomote, vibrații;
- folosirea în mică măsură a materialelor de construcție sub formă de pulberi și a materialelor de construcții care produc microparticule la prelucrare - se vor prevedea plase de protecție împotriva emisiei de poluanți în aer, pardoselile se vor umecta pentru a se evita ridicarea prafurilor, deșeurile se vor aduna și depozita în recipiente închise până la evacuare.

- *dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu.*

- reducerea zgomotelor și vibrațiilor pe cât posibil, limitate la programul zilei de lucru și în afara sezonului estival și utilizarea de utilaje moderne;
- întreținerea și igienizarea spațiilor administrative, pentru a asigura retenția deșeurilor generate de prezența muncitorilor, dar și de activități operaționale;
- asigurarea de: toalete, platforme de deșeuri și containere de colectare selectivă a acestora branșate la rețelele municipale de apă și canalizare;
- materialele de construcție se depozitează în locuri bine stabilite, amenajate corespunzător, în vederea prevenirii poluării solului;
- folosirea de materiale de construcții prefabricate, montate mecanic, fără disperse de pulberi în atmosferă;
- împrejmuirea organizării de șantier;
- acoperirea depozitelor de materiale de construcție ce pot genera pulberi, mai ales în perioadele cu vânturi puternice;
- utilajele vor fi periodic verificate din punct de vedere tehnic în vederea asigurării performanțelor tehnice și a unui consum optim de combustibil;
- folosirea de utilaje și echipamente de generație recentă, prevăzute cu sisteme performante de minimizare și reținere a poluanților evacuați în atmosferă;
- transportul materialelor de construcție (în special cele pulverulente: var, ciment, nisip), ce pot elibera în atmosferă particule fine, se va face cu autovehicule corespunzătoare, acoperite cu prelată;
- umectarea periodică a drumurilor din interiorul obiectivului și a materialului ce urmează fi încărcat, pentru minimizarea cantităților de praf răspandite în atmosferă;
- curățarea și stropirea periodică a zonei de lucru, eventual zilnic dacă este cazul, pentru diminuarea cantităților de pulberi din atmosferă;
- utilajele se vor amplasa pe platforme betonate prevăzute cu separatoare de hidrocarburi astfel încât să se evite poluarea solului cu carburanți și uleiuri ce se pot scurge accidental;
- depozitarea deșeurilor reciclabile în recipiente separate, în vederea valorificării;
- preluarea regulată a tuturor tipurilor de deșeuri de către o firmă autorizată a deșeurilor.

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: informații indisponibile;*

- *aspecte referitoare la prevenirea și modul de răspuns pentru cazuri de poluări accidentale:* prevenirea se face conform capitolului VI de mai sus, iar în situații accidentale se recomandă achiziționarea de material absorbant al produselor petroliere pentru intervenția promptă;

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

În cazul demolării obiectivului, la încetarea activității, se va proceda astfel:

- înainte de începerea lucrărilor de desființare a obiectivului se vor obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, conform legii;
- înainte de demolarea propriu-zisă a construcției este necesară dezafectarea tuturor echipamentelor, instalațiilor, respectând procedurile de colectare, sortare și depozitare pe categorii a tuturor materialelor ce rezultă din aceste activități;
- materialele rezultate în urma dezafectării vor fi valorificate prin firme autorizate sau, după caz eliminate în depozite autorizate, care le acceptă la depozitare conform criteriilor prevăzute în ordinul MMGA nr. 95/2005;
- se va realiza separarea deșeurilor de materiale cu conținut de substanțe periculoase de celelalte materiale, chiar din zona generării acestora;
- se va reface amplasamentul la starea inițială (teren liber) sau va fi pregătit pentru o viitoare construcție, în funcție de destinația ulterioară a terenului.

- *modalități de refacere a stării inițiale/reabilitare în vederea utilizării ulterioare a terenului:*
nu se pot stabili la acest moment.

XII. Anexe

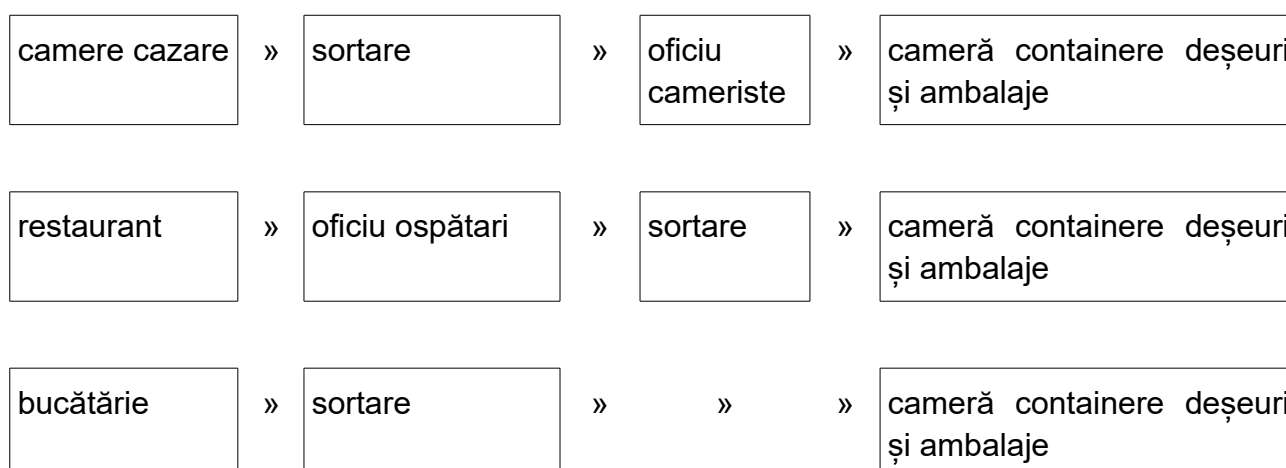
- piese desenate

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

se atașează

2. *Schemele-flux pentru procesul tehnologic și fazele activității, cu instalațiile de depoluare*
- **nu e cazul** unui proces tehnologic.

3. Schema – flux a gestionării deșeurilor:



birouri	»	sortare	»	»	»	cameră containere deșeuri și ambalaje
locuințe	»	sortare	»	»	»	cameră containere deșeuri și ambalaje
spa	»	sortare	»	»	»	cameră containere deșeuri și ambalaje

4. Alte piese desenate, stabilite de autoritatea publică pentru protecția mediului: **nu au fost solicitate.**

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 - **nu e cazul**, proiectul nu se încadrează în perimetrele ariilor naturale protejate de interes comunitar. Vezi cap. **V.** Descrierea amplasării proiectului – coordonatele Stereo 1970 și harta ariilor protejate din zona amplasamentului.

XIV. Pentru proiectele care se realizează pe ape sau au legătură cu apele - **nu e cazul.**

XV. Criteriile prevăzute în anexa nr. 3 se iau în considerare, dacă este cazul, în momentul compilării informațiilor în conformitate cu punctele III-XIV - **nu e cazul.**

Semnătura și ștampila titularului

.....