

## MEMORIU DE PREZENTARE

### I. Denumirea proiectului: **SUPRAETAJARE ȘI MODERNIZARE IMOBIL**

#### II. Titular:

- numele: S.C. DOJIMO S.R.L.;
- adresa poștală: Constanța, stațiunea Mamaia, str. Nespecificată, Minihotel Selena, parter;
- numărul de telefon, de fax și adresa de e-mail, adresa paginii de internet: 0751 515 456, [albcherrawy@gmail.com](mailto:albcherrawy@gmail.com);
- numele persoanelor de contact:
  - Jijo al Bcherrawy – director/manager/administrator, responsabil pentru protecția mediului,
  - Mirena Dora ANA – elaborator proiect, 0744 586 080;

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

##### a) un rezumat al proiectului;

În prezent pe teren se află hotelul Jijo's, constituit din fostele hoteluri Selena și Rodna (P+2), care au fost extinse și alipite, extinse și recompartimentate. Parcela este amenajată cu parcări, piscină și spații verzi.

Imobilul existent este alcătuit din trei corpuri de clădire alipite:

- corp C1 – fostul hotel Selena Sc=428mp, Sd=957mp
  - corp C2 – fostul hotel Rodna Sc=419mp, Sd=982mp
  - corp C3 –unde se află recepția hotelului și accesul principal Sc=Sd=52mp
- Corpul C4 este piscina și este amplasat separat, spre est – 182 mp.

Se propune creșterea suprafețelor destinate cazării, serviciilor turistice și alimentației publice pentru turiști, prin:

- amenajarea teraselor necirculabile de peste zona de P+2 a fostului hotel Rodna în terase circulabile, cu spații de loisir și alimentație publică pentru turiștii hotelului;
- creare acces pe terase de tip scări și elevatoare;
- supraetajare parte din hotel cu un etaj, supraetajare restaurant cu două etaje cu funcțiuni de cazare și birouri de administrare a hotelului;
- recompartimentarea spațiilor existente în vederea redistribuirii funcțiilor astfel: spațiile de cazare existente se mențin, cu excepția a 8 camere din fostul hotelul Rodna care se vor uni două câte două, rezultând 4 camere cu câte 2 locuri de cazare. Parterul și supraetajarea propusă vor cuprinde restaurantul hotelului cu spațiile anexe specifice, noi spații de cazare și circulații.

Construcțiile și amenajările existente pe parcelă se mențin, cu excepția apariției unei scări exterioare de acces pe terasă.

Funcțiunile principale vor fi cele de hotel și alimentație publică. Capacitatea turistică va fi de cca. 120 persoane în 53 de unități de cazare, cu un număr total de 60 de camere. Restaurantul va deservi turiștii cazați în hotel. Terasesele de pe acoperiș vor fi amenajate parțial cu spații verzi și, parțial, ca terase ale restaurantului situat la ultimul nivel. Capacitatea restaurantului va fi de cca. 30 de persoane la interior și 60 de persoane la exterior.

Distribuția funcțiilor pe etaje este următoarea:

- parter: recepție hotel cu spații anexe, 20 de unități de cazare (19 camere duble cu baie, un apartament cu baie), birou, bucătărie restaurant, spații tehnice, grupuri sanitare, vestiare, depozitări;
- etaj 1: 17 de unități de cazare (12 camere duble cu baie și balcon, 5 apartamente cu baie și balcon), depozitări;
- etaj 2: 16 de unități de cazare (12 camere duble cu baie și balcon, 4 apartamente cu baie și balcon), birouri, depozitări;
- etaj 3: restaurant cu terase, grup sanitar, oficiu, bar.

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 funcționează ca hotel cu restaurant, oferind turiștilor servicii la nivelul pentru care au fost proiectate inițial. Beneficiarul dorește creșterea suprafețelor destinate cazării, serviciilor turistice și alimentației publice pentru turiști.

Obiectivul final este de a îmbunătăți calitatea serviciilor pentru turiști în contextul creșterii cerințelor de calitate actuale, și în același timp, de a le diversifica.

c) valoarea investiției;

Se estimează o valoare a investiției în construcții-montaj de cca 1.433.245 lei.

d) perioada de implementare propusă;

Se estimează o perioadă de implementare ce cca. 24 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.

Se păstrează distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale proprietății.

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

## HOTELUL JIJO'S - MAMAIA – MEMORIU DE PREZENTARE A.P.M.

Se prezintă elementele specifice caracteristice proiectului propus:

- *profilul și capacitățile de producție;*

Se menține funcțiunea principală a construcției existente de hotel cu alimentație publică.

Caracteristicile construcției existente:

S construită = 899 mp

S desfășurată = 1991 mp

P.O.T. = 45,36%

C.U.T. = 1,00

Propunerea are următoarele caracteristici estimative:

S construită = 899 mp

S desfășurată = 2600 mp

P.O.T. = 45,36%

C.U.T. = 1,31

Clădirea are o planimetrie neregulată, fiind compusă din mai multe corpuri având dimensiunile în plan de:

- cca. 45 m x 9 m pentru C1
- cca. 45 m x 8 m pentru C2
- cca. 6 m x 7 m pentru C3
- cca. 19 m x 9,7 m pentru C4

Înălțimile corpurilor sunt:

- C1 - P+2
- C2 - P+2
- C3 - pergolă
- C4 – piscină

Hotelul are capacitatea de 60 camere (inclusiv cele din apartamente) de 2 paturi. Capacitatea este de 120 paturi.

Restaurantul cu capacitatea de 30 de locuri la interior și 60 de locuri la exterior (pe terasă) va deservi exclusiv turiștii cazați în hotel.

Piscina exterioară existentă se menține.

Spațiile destinate birourilor administrative sunt proiectate pentru cca. 5 persoane.

Tabel comparativ cu capacitățile obiectivului:

Funcțiune	Existent	Propus
Hotel	112 locuri 56 camere	120 locuri 60 camere
Restaurant	24 locuri	30 locuri
Terasă circulabilă restaurant	0	50 locuri
Piscină – suprafață – volum de apă	182 mp 270 mc	182 mp 270 mc
Birouri si spații administrative	2 locuri	5 locuri

Totalul utilizatorilor deserviți de întregul ansamblu = 205 persoane.

- *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 ansamblu 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 ultimul nivel și terasa acestuia;
- birourile administrative de la parter și etajul 1;
- spre terasele și piscinele exterioare.

- din exterior se realizează accesul în camerele de cazare aflate la nivelul parterului;

- restaurantul deservește utilizatorii hotelului, iar bucătăria acestuia de la parter va alimenta și terasa circulabilă de peste etajul 2 al corpului de clădire respectiv, unde se va amenaja de asemenea un spațiu exterior de alimentație publică. Restaurantul se relochează la etajul 2 nou construit, pentru a oferi o suprafață mai mare consumatorilor

- de la nivelul solului se accede prin scări exterioare către nivelul restaurantului și către terasa circulabilă destinată alimentației publice și odihnei

- este asigurată accesibilitatea persoanelor cu handicap prin intermediul unui ascensor corespunzător dimensionat. De asemenea vor fi prevăzute facilitati pentru persoanele cu handicap de vedere.

Circuitul personalului se realizează astfel:

- accesul personalului care deservește restaurantul și terasa circulabilă a acestuia se face prin recepție și prin sudul clădirii direct din exterior într-un hol din zona bucătăriei din care se accesează vestiarele și grupurile sanitare – se menține;

- accesul personalului care deservește hotelul se face prin nord-est-ul clădirii, în zona scării principale a hotelului – se menține;

- bucătăria și depozitățile restaurantului deserves: restaurantul, terasa circulabilă, terasele exterioare adiacente sau nu piscinei;

- circuitele utilizatorilor și ale personalului se suprapun în momentul efectuării serviciilor.

Circuitul autovehiculelor se realizează astfel:

- autovehiculele nu au acces pe teren decât ocazional - autoutilitara de pompieri;

- autovehiculele de aprovizionare și de evacuare a deșeurilor au acces la clădire din exteriorul proprietății, de pe aleea ocazional carosabilă situată la sud.

- *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 existentă, branșată la rețeaua publică de gaze naturale;
- 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;
- Instalație de preparare a apei calde cu panouri solare, amplasate pe terasa hotelului.

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

Centrala termică existentă menținută este amplasă în camera tehnică de la parter.

Centrala termică va fi echipată 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.

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.

La proiectarea tuturor categoriilor de instalații interioare se va avea în vedere utilizarea de materiale moderne și de calitate și adoptarea unor soluții optime economice. 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 piscina existentă se va trata, dezinfecată și reintroduce în circuit. Volumul total de apă necesar pentru piscine este de 270 mc, care se vor asigura de la rețeaua publică.

- 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 deșeurii 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.

- instalații de stingere a incendiilor. Clădirea va fi prevăzută cu instalații de stingere a incendiilor interioare cf. STAS 1478, I9, I7, P118, după caz
- instalație de hidranți interiori, după caz;
- instalație de hidranți exteriori, după caz;
- gospodărie de apă pentru hidranți interiori și exteriori, după caz.

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 bransamentele existente la rețelele de utilități din zonă: apă, canalizare, electricitate, gaze naturale.

Rețelele interioare se vor extinde și dezvolta pentru modificările și supraetajările propuse.

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 reglementărilor 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 și de pe acoperiș vor fi de tipul peluzelor de gazon și alte plante ierboase, pe alocuri cu diverse plante decorative și arbuști/arbuști cățărători. Arborii și arbuștii recomandați, care s-au dovedit potrivți climatului local și zonei de plajă, 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*, *Lonicera tatarica*, *Lonicera caprifolium* (caprifoi), *Lonicera 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.

În clădiri, accesurile se mențin, astfel: câte unul în fiecare cameră de cazare situată la parter, un acces principal în holul de recepție, un acces secundar dinspre piscină, un acces separat în camera centralei termice, două accesuri către zona bucătăriei restaurantului, un acces în depozitul bucătăriei. Se creează un acces nou pentru restaurantul situat la etajul 2, pe o scară exterioară situată în zona sud-estică a clădirii.

Situația locurilor de parcare:

S-a obținut avizului favorabil emis de Comisia de Circulație-PMC nr. 132182/12.07.2023, în care este precizat: 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)".

### *- 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, constând în supraetajarea clădirii existente, va avea structura de rezistență din beton armat, alcătuită din fundații, stâlpi, grinzi, diafragme și planșee, executate monoli. Închiderile exterioare vor fi realizate din zidărie de BCA cu termoizolație de polistiren expandat. Acoperișul va fi tip terasă, parțial circulabilă, parțial necirculabilă. Compartimentările interioare vor fi din 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;*

În zonele de intervenție, la interior, se vor face demolări locale, astfel: se execută întâi 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, după caz, a părților de acoperiș, planșeu, respectiv de perete, folosind picamerul. Resturile (deșeurile) nu vor fi depozitate pe schele sau planșee, ci se vor evacua imediat prin jgheaburi, la sol, unde se curăță și se stivuiesc. După finalizarea demolării, 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. 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 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;
- desfacerea parțială a învelitorii în zonele unde se fac supraetajările;
- construirea supraetajărilor;
- realizarea învelitorii;
- realizarea închiderilor perimetrice;
- desfacerea/refacerea compartimentărilor interioare care se vor modifica;
- realizarea instalațiilor interioare;
- realizarea lucrărilor de finisaje;
- realizarea lucrărilor de instalații exterioare;
- mobilarea interioară și exterioară a spațiilor.



Se estimează o durată de execuție a construcției de 24 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 păstrarea accesurile principale pe parcelă;

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

- la nord – proprietăți private ale persoanelor fizice și juridice, domeniu public (alee pietonală);
- la sud – alee pietonală – domeniu public;
- la est – proprietăți private ale persoanelor fizice și juridice, domeniu public (alee pietonală);
- la vest – alee pietonală – domeniu public.

Construcția propusă se va încadra, ca aspect, în stilul arhitectural al stațiunii Mamaia și va crea un ansamblu armonios cu clădirile vecine, 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;*

Fiind intervenție pe clădire existentă, alternativele luate în considerare au avut diferențe minore, ce nu pot fi considerate soluții diferite.

### *- 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 funcțiilor 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 193 din 11.01.2023, eliberat de primăria mun. Constanța, sunt necesare următoarele avize și acorduri pentru:

- Comisia de circulație;
- Primăria Constanța – Direcția Generală Economico Financiară, dacă este cazul;
- securitatea la incendiu;
- sănătatea populației;
- Ministerul Antreprenoriatului și Turismului;
- Statul Major General;
- M.A.I.;
- Direcția Județeană pentru Cultură Constanța;
- Administrația Națională Apele Române – Administrația bazinală de apă Dobrogea-litoral;
- A.P.M.;
- salubritate.

#### **IV. Descrierea lucrărilor de demolare necesare:**

- se lucrează local, în diverse locuri în care apar modificări la construcția existentă;
- se execută întâi împrejmuirea și/sau asigurarea incintei (teren/incăpere);
- se face dezechiparea de mobilier, dezafectarea și demontarea instalațiilor/ utilajelor;
- se montează schelele;
- demontarea tâmplăriei, pardoselilor, plăcilor de finisaj;
- se execută demolarea elementului de construcție, după proiect (perete, planșeu, acoperiș), astfel: folosind picamerul, se taie în bucăți a căror greutate să fie suficient de mică; se evacuează astfel bucată cu bucată, pentru a se evita prăbușirea și degajarea de pulberi în atmosferă;
- 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;
- după demolare, se evacuează restul de materiale 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.

## HOTELUL JIJO'S - MAMAIA – MEMORIU DE PREZENTARE A.P.M.

- localizarea amplasamentului în raport cu patrimoniul cultural potrivit Listei Monumentelor Istorice actualizata periodic si publicata in Monitorul Oficial al Romaniei 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, fotografii ale amplasamentului care pot oferi informații privind caracteristicile fizice ale mediului, atât naturale, cât și artificiale și alte informații privind:

• folosințele actuale și planificate ale terenului atât pe amplasament, cât și pe zone adiacente acestuia – se anexează planul de situație și planul cadastral;

Utilizare existentă	Hotel și alimentație publică
Utilizare admisă cf. RLU PUZ aprobat cu HCL 121/2013, zona C, UTR 21, poz. 37 în tabel	Cazare, alimentație publică
Categorie de folosință cf. extras CF	Curți, construcții
Destinații construcții cf. extras CF	Construcții de locuințe, hotel, minihotel, piscină, pergolă
Utilizare propusă	Servicii de tip turistic – hotel, alimentație publică, servicii turistice și funcțiuni anexe

Vecinătățile terenului sunt:

- la nord – proprietăți private ale persoanelor fizice și juridice, domeniu public (alee pietonală);
- la est – proprietăți private ale persoanelor fizice și juridice, domeniu public (alee pietonală);
- la sud – alee pietonală;
- la vest – alee pietonală.

• 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 alimentație publică	899	45,3	899	45,3
2	Trotuare, platforme și alei pietonale, terase	901	45,5	611	30,8

## HOTELUL JIJO'S - MAMAIA – MEMORIU DE PREZENTARE A.P.M.

3	Teren viran	0	0	0	0
4	Spații verzi	0	0	290	14,6
5	Piscină	182	9,2	182	9,2
	TOTAL	1982	100	1982	100

Sinteza asigurării spațiilor verzi:

Tipul de spațiu verde	existent		propus	
	mp	% din suprafața terenului	mp	% din suprafața terenului
La sol	0	0	290	14,6
Pe terase	0	0	509	25,7
Pe suprafețe verticale	0	0	192	9,7
Total	0	0	991	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*, *lonicera tatarica*, *lonicera caprifolium* (caprifoi), *lonicera japonica halliana* (mâna maicii domnului), *berberis thunbergii „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 zona naturală protejată.

Distanța minimă până la Marea Neagră – ROSPA0076 este:

- cca. 211 metri față de limita parcelei;
- cca. 211 metri față de cea mai apropiată construcție existentă menținută.

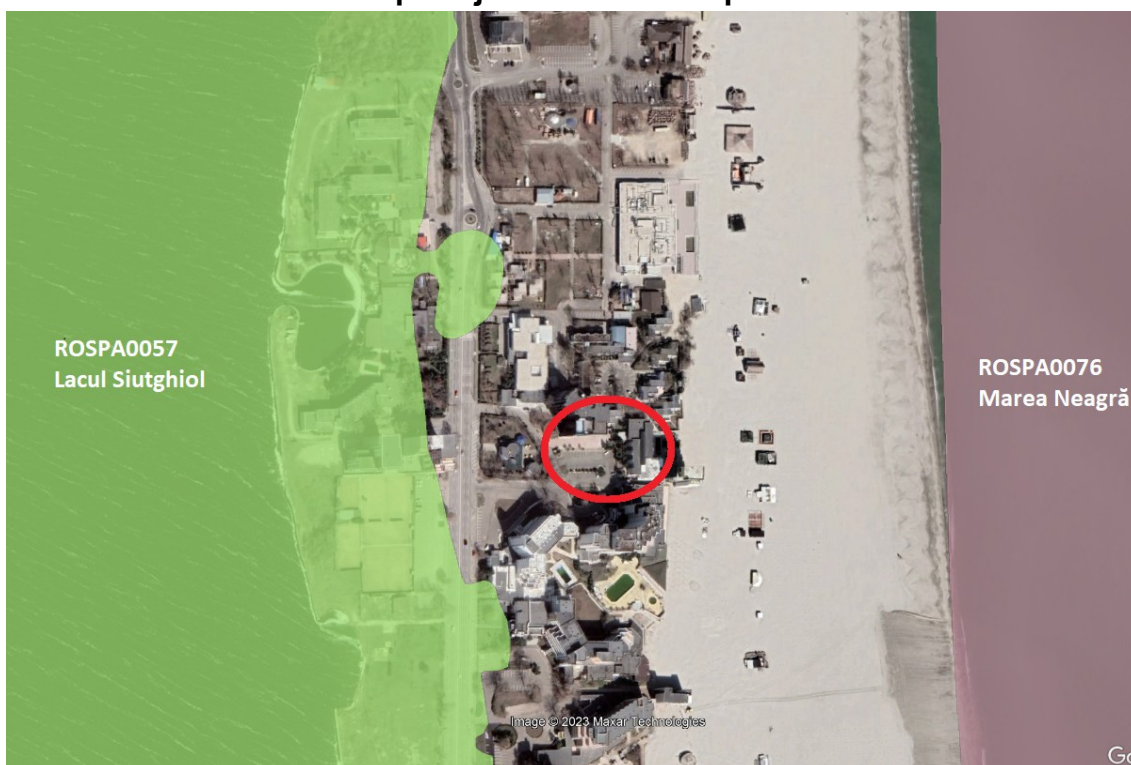
Distanța minimă până la plajă (IE 227249) este:

- 0 metri față de limita parcelei;
- 0 metri față de cea mai apropiată construcție.

Distanța minimă până la Lacul Siutghiol – ROSPA0057 este:

- cca. 215 metri față de limita parcelei;
- cca. 272 metri față de cea mai apropiată construcție existentă menținută.

**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 2105019

Nr.	x	y
1	789070,271	313469,516
2	789118,023	313473,716
3	789119,592	313447,988
4	789119,652	313446,890
5	789150,057	313448,326
6	789150,034	313457,800
7	789151,830	313457,923
8	789150,290	313485,970
9	789147,252	313486,662
10	789140,406	313486,306
11	789140,002	313494,083
12	789138,523	313497,211
13	789118,146	313495,894
14	789118,632	313481,975
15	789095,354	313480,409
16	789081,199	313479,891
17	789076,169	313478,900
18	789075,295	313478,743
19	789070,668	313477,844
20	789054,260	313475,737
21	789057,454	313471,737
22	789061,642	313467,116
23	789062,588	313469,232
24	789063,595	313470,405
25	789070,152	313470,648
26	789070,271	313469,516

- detalii privind orice variantă de amplasament care a fost luată în considerare  
**Nu e cazul**, se face doar supraetajarea construcțiilor existente.

**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 chivetele din bucătărie.

**2. Protecția aerului:**

- sursele de poluanți pentru aer, poluanți, inclusiv surse de mirosuri: centrala termică, mașinile de gătit din bucătărie, 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 înafara 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 freatice și de adâncime: scurgeri accidentale de la mașini și utilaje;  
- lucrările și dotările pentru protecția solului și a subsolului: hidroizolație la piscină și terasele din jurul piscinei, 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.

**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 100 de utilizatori, rezultat pentru un indice mediu anual de ocupare a construcției de 50% din capacitatea

## HOTELUL JIJO'S - 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.recensamantromania.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	1,1	-	-	-	x
17 01 02	Cărămizi	0,9	x (70%)			x (30%)
17 01 07	Amestecuri de beton, caramizi, țigle și materiale ceramice fără conținut de substanțe periculoase	1	-	-	-	x
17 02 01	Lemn	0,1	-	x (50%)	x (50%)	-
17 02 02	Sticlă	0,1	-	x	-	-
17 03	Amestecuri bituminoase, gudron de huila și produse gudronate	0,2	-	x	-	-
17 08 02	Materiale de construcție pe baza de gips, fără conținut de substanțe periculoase	0,1	-	-	-	x
08 01 12	Deșeuri de vopsele și lacuri, fără conținut de solvenți organici sau alte substanțe periculoase	0,1	-	-	-	x
13	Deșeuri uleioase și deșeuri de combustibili lichizi	0,1	-	-	x	-
15 01 01	Ambalaje de hârtie și carton	0,2	-	x	-	-
15 01 02	Deșeuri de ambalaje de plastic	0,1	-	x	-	-



**HOTELUL JIJO'S - MAMAIA – MEMORIU DE PREZENTARE A.P.M.**

15 01 03	Ambalaje de lemn	0,2	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	0,2	-	-	-	x
20 01 10	Îmbrăcămintă	0,1	x	-	-	-
20 01 34	Baterii și acumulatori	0,1	-	x	-	-
20 01 39	Materiale plastice	0,1	-	x	-	-
20 01 40	Metale	0,1	-	x	-	-
	<b>Total</b>	<b>5,3</b>	<b>1,33</b>	<b>1,05</b>	<b>0,15</b>	<b>2,77</b>

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	1,6	-	x	-	-
15 01 02	Deșeuri de ambalaje de plastic	0,8	-	x	-	-
15 01 06	Ambalaje amestecate	1,1	x	-	-	-
20 01 01	Hârtie și carton	0,5	-	x	-	-
20 01 02	Sticlă	0,6	x	-	-	-
20 01 08	Deșeuri biodegradabile de la bucătării și cantine	27	-	-	x (80%)	x (20%)
20 01 10	Îmbrăcămintă	0,5	x	-	-	-
20 01 11	Textile	0,7	x	-	-	-

## HOTELUL JIJO'S - MAMAIA – MEMORIU DE PREZENTARE A.P.M.

---

20 01 25	Uleiuri și grăsimi comestibile	0,3	-	-	x	-
20 01 34	Baterii și acumulatori	0,2	-	x	-	-
20 01 39	Materiale plastice	0,4	-	x	-	-
20 01 40	Metale	0,3	-	x	-	-
20 03 01	Deșeuri municipale amestecate	28	-	-	-	x
	Total	62	2,9	3,8	21,9	33,4

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/hârtie/carton/metal/lemn care se pot recicla;
- predarea selectivă a deșeurilor de materiale plastice/hârtie/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, înaintea distribuirii 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 deșeurii;
- 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, evidențându-se atât cantitățile de deșeurii 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 deșeurii, 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 periculozitate trebuie să fie redus, pentru a nu afecta sănătatea utilizatorilor.

- *modul de gospodărire a substanțelor și preparatele chimice periculoase și asigurarea condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației:* substanțele și preparatelor 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 deșeurii 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, 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

enumerare 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.

Hotelul va asigura numeroase servicii turistice, precum alimentație publică, 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, club de tenis, restaurante, pcentru comercial, promenada Mamaia 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 (H<sub>2</sub>O): 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 (CO<sub>2</sub>): 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 (CH<sub>4</sub>): este produs, în principal, în zootehnie - nu e cazul;

- protoxidul de azot ( $N_2O$ ): 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 batierele 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 (0 metri) unde stratul de nisip poate prelua excesul de apă, iar pentru golurile aproape de sol, se pot prevedea temporar bariere/diguri mobile sau saci de nisip;

- *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, marea de furtună, eroziunea coastelor și intruziunea salină* - nu e cazul, deoarece terenul este la distanță de 211 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 neetanșeități.

**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 menționa planul/programul/strategia/documentul de programare/planificare din care face proiectul, cu indicarea actului normativ prin care a fost aprobat: **nu e cazul.**

**X.** Lucrări necesare organizării de șantier:

- *descrierea lucrărilor necesare organizării de șantier;*

- terenul se va împrejmui și se va semnaliza corespunzător;
- lucrările se vor asigura împotriva accidentelor;
- 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;
- spațiile administrative se vor organiza în interiorul construcțiilor existente;
- 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 construcției existente.

*- 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 în interiorul construcției existente.

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

- activitățile igienico-sanitare ale personalului,
- 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 (personalul va utiliza încăperile igienico sanitare existente care se mențin și care sunt funcționale);
- 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 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

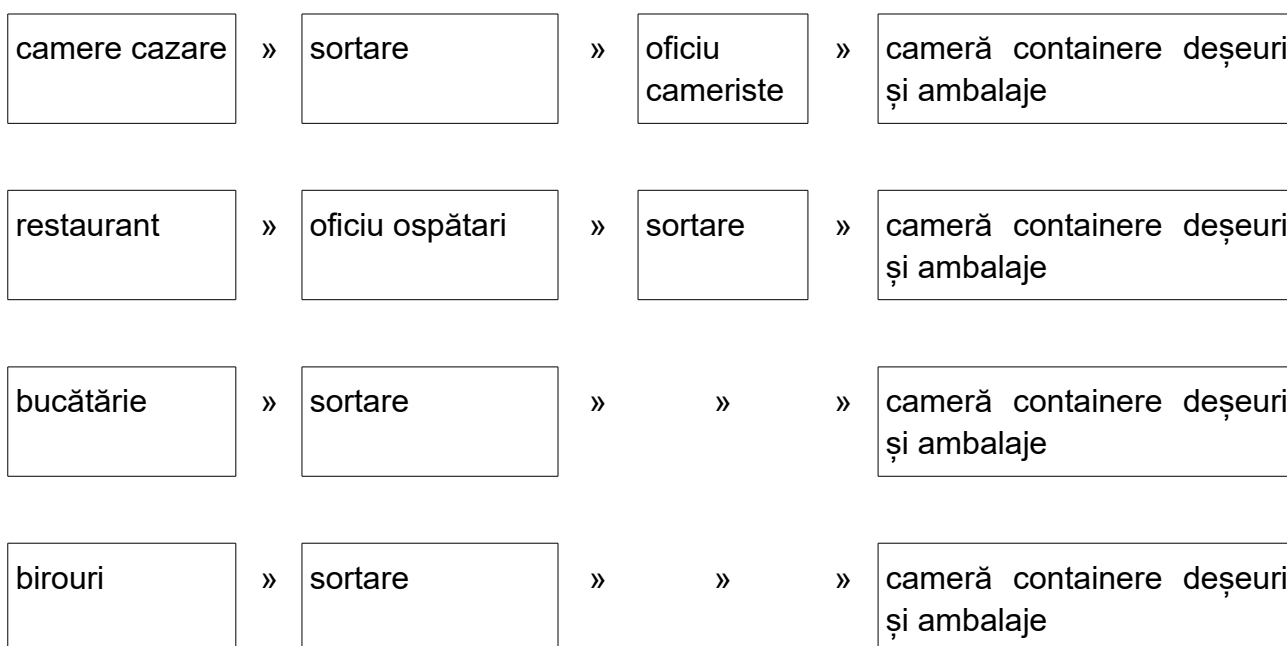
- piese desenate

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:



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 este cazul**.

Semnătura și ștampila titularului

.....