

Conținutul-cadru al memoriului de prezentare

I. Denumirea proiectului:

CONSTRUIRE HOTEL CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (SPATII, SERVICII, BIROURI, SPATII TEHNICE), D+P+1E+M, AMENAJARI EXTERIOARE, CIRCULATII SI PARCARI, UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER

II. Titular:

- numele: **DM SPORT & ENERGY S.R.L.**

Activitatea desfășurată (a companiei): Cod CAEN 9311 – Activitati ale bazelor sportive

Activitati secundare conform codificarii (aferente prezentului proiect): Cod CAEN 5510 – Hoteluri si alte facilitati de cazare similare

- adresa poștală: Bucuresti – S2, Bd. Barbu Vacarescu, nr. 102, et. 3, ap. 21, cam. 22

- numărul de telefon, de fax și adresa de e-mail, adresa paginii de internet; 0727398387 email: arhiandstudio@yahoo.com

- numele persoanelor de contact: Andrei-Bogdan Craciun - reprezentant

- responsabil pentru protecția mediului.

III. Descrierea caracteristicilor fizice ale întregului proiect:

a) un rezumat al proiectului;

Imobilul asupra caruia se propun lucrari de **CONSTRUIRE HOTEL CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (SPATII, SERVICII, BIROURI, SPATII TEHNICE), D+P+1E+M, AMENAJARI EXTERIOARE, CIRCULATII SI PARCARI, UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER**, este amplasat in JUD. DAMBOVITA, COM. NICULESTI, SAT NICULESTI, COD POSTAL 137330, STR. DC 159, NR. T41, NR. CAD. 77680 si este situat in cadrul unui. Imobilul este inscris in **CF. Nr 77680** si se afla in proprietatea companiei DM SPORT&ENERGY S.R.L.

Prin prezentul proiect se solicita construirea unui hotel, a functiunilor anexe si amenajarea utilitatilor aferente, care se va avea regim de inaltime D+P+1E+M. Acest hotel va face parte dintr-un Complex turistic si de agrement cu terenuri de golf national si va cuprinde toate functiunile necesare unei bune desfasurari a activitatilor prevazute.

Accesul principal in incinta Complexului de agrement (NC 76335), atat cel pietonal cat si cel auto, se vor realiza din partea de SUD-VEST, prin strada NC 76808. In cadrul Complexului, imobilul NC 77680 (in cauza) este amplasat in extremitatea vestica a acestuia, in proximitatea drumului principal de acces si in vecinatatea Clubului Golf si a Salii de conferinte.

Imobilul constituie o insula urbana in cadrul complexului, fiind inconjurat pe toate laturile de strazi auto, propuse prin Masterplan.

Prezentul proiect propune:

- Construire hotel cu functiuni complementare (spatii, servicii, birouri, spatii tehnice);
- Amenajari exterioare;
- Circulatii, parcar;
- Organizare de santier.

La nivelul complexului de golf, interventia propusa va fi benefica intrucat va asigura un numar ridicat de spatii de cazare in regim hotelier la standarde inalte, impreuna cu facilitatile conexe, ce vor functiona pe toata durata anului. Ca si functiuni se vor prevedea:

- 71 camere de cazare
- Sala de conferinte 100 locuri
- Sala de sedinte
- Spatii administrative si birouri
- Receptie, bar, foyere mobilate si dotate corespunzator
- Zona de spa cu piscina interioara, hammam, saloame de masaj, sala de fitness, bar, vestiare, zone de relaxare
- Restaurant pentru micul dejun
- Bucatarie
- Camere si vestiare pentru personal
- Zone tehnice – pentru mentenanta, aprovizionare, depozitare, curatenie, oficii etc.
- Circulatii verticale (scari si lifturi) pentru clienti si personal
- Balcoane si terase
- Spatii exterioare amenajate.

BILANT:

IMOBIL/ CONSTRUCTIE	INDICATOR	EXISTENT	PROPUS
TEREN	S. TEREN	21.844, 00 mp	21.844, 00 mp
	P.O.T. MAX ADMIS	50%	
	C.U.T. MAX. ADMIS	1,5	
CLUB GOLF	S.C. CLUB	1.330,14 mp	1.330,14 mp
	S.D. CLUB	2.318,00 mp	2.318,00 mp
	R.H.	D+P+1E	D+P+1E
	H. CORNISA	8.00 m	8.00 m
	H. MAX	12.00 m	12.00 m
SALA EVENIMENTE	S.C. SALA	1.076,94 mp	1.076,94 mp
	S.D. SALA	1.076,94 mp	1.076,94 mp
	R.H.	P inalt	P inalt
	H. CORNISA	8.30 m	8.30 m
	H. MAX	8.30 m	8.30 m
HOTEL	S.C. HOTEL	-	2.994,50 mp
	S.D. HOTEL	-	8.538,62 mp
	S.U. HOTEL	-	7.385,93 mp
	R.H.	-	D+P+1E+M
	H. CORNISA (max. admis cf. CU nr. 67/ 19.05.2023 = 10.00 m)	-	9.50 m
	H. MAX	-	12.00 m

	(max. admis cf. CU nr. 67/19.05.2023 = 14.00 m)		
	C.T.A. max.	-	-0,45 m
	C.T.N. max.	-	-0,50 m
	Panta teren	-	4-8 %
TOTAL	S.C.T.	2.407,08 mp	5.401,58 mp
	S.D.T.	3.394,94 mp	11.933,56 mp
	P.O.T.	11,02 %	24,73 %
	C.U.T.	0,15	0,55

BILANT GENERAL:

- **SUPRAFATA CONSTRUITA TOTALA (S.C.T.) = 5401,58 MP (24,73%)**
- **NR. TOTAL LOCURI DE PARCARE PE TEREN = 75**
- **S. LOCURI DE PARCARE = 937,5 MP (4,30%)**
- **S. CAROSABILA = 2108,00 MP (9,65%)**
- **S. PIETONALA = 510,00 MP (2,32%)**
- **S. PLANTATA = 12886,92 MP (59,00%)**

Constructia proiectata se incadreaza la CATEGORIA „C” DE IMPORTANTA si la CLASA „ III ” DE IMPORTANTA.

Proiectul respecta normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei aprobate cu ordinul Ministrului Sanatatii nr 119/2014 (conditiile pe care trebuie sa le indeplineasca unitatile de cazare in vederea obtinerii Autorizatiei de Construire).

Se vor folosi materiale durabile si finisaje adecvate functiunii si amplasamentului.

b) justificarea necesității proiectului;

Situat la o jumatate de ora nord de Bucuresti, in Niculesti, judetul Dambovita, National Golf & Country Club va cuprinde cel mai mare teren de golf din Bucuresti si imprejurimi, un country club si un complex rezidential de 5 stele, precum si facilitati exclusive adaptate stilului de viata pentru pasionații de golf și persoane in cautarea unei oportunitati pentru a scăpa de agitația orașului - întins pe 72 de hectare.¹ Complexul pentru golf de la Niculești va fi unul dintre cele mai mari și luxoase din lume. Prin această investiție, comuna Niculești, din județul Dâmbovița, va intra pe harta internațională a terenurilor de golf de 5 stele.²

Obiectul investitiei propuse - CONSTRUIRE HOTEL CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (SPATII, SERVICII, BIROURI, SPATII TEHNICE), D+P+1E+M, AMENAJARI EXTERIOARE, CIRCULATII SI PARCARI, UTILITATI, va fi amplasat in cadrul Complexului de Golf National din Comuna Niculesti, Jud. Dambovita, cel mai mare complex de golf national din Romania.

Alaturi de terenurile de golf, cele 173 vile, Clubul de Golf, Sala de Evenimente si alte facilitati de 5 stele din cadrul complexului, Hotelul va intregi formal, functional si estetic

¹ Traducere dupa - Sursa web: <https://www.thediplomat.ro/2023/04/03/businessman-metin-dogan-invests-60-million-euro-in-the-development-of-national-golf-country-club-the-largest-golf-resort-in-romania/> - vizitat la 30/01/2024

² Sursa web: <https://incomod-media.ro/2022/09/07/a-inceput-construcția-unui-mega-complex-international-de-golf-la-niculesti/> - vizitat la 30/01/2024

ansamblul. Avand o capacitate preconizata de peste 140 de persoane, hotelul va deservi diversi utilizatori – atat oaspeti (cazati in regim hotelier), cat si vizitatori (sositi pentru evenimente de tip *M.I.C.E.*, alte activitati recreative si de wellness/ spa).

La nivelul complexului de golf, interventia propusa va fi benefica intrucat va asigura un numar ridicat de spatii de cazare in regim hotelier la standarde inalte, impreuna cu facilitatile conexe, ce vor functiona pe toata durata anului.

Astfel, avand in considerare fluxul de vizitatori, importanta si amplaorea viitorului complex, obiectul investitiei se justifica atat ca si compnenta practica, dar este si esential in cadrul ansamblului, pentru a asigura coerenta si buna functionare a complexului de Golf National.

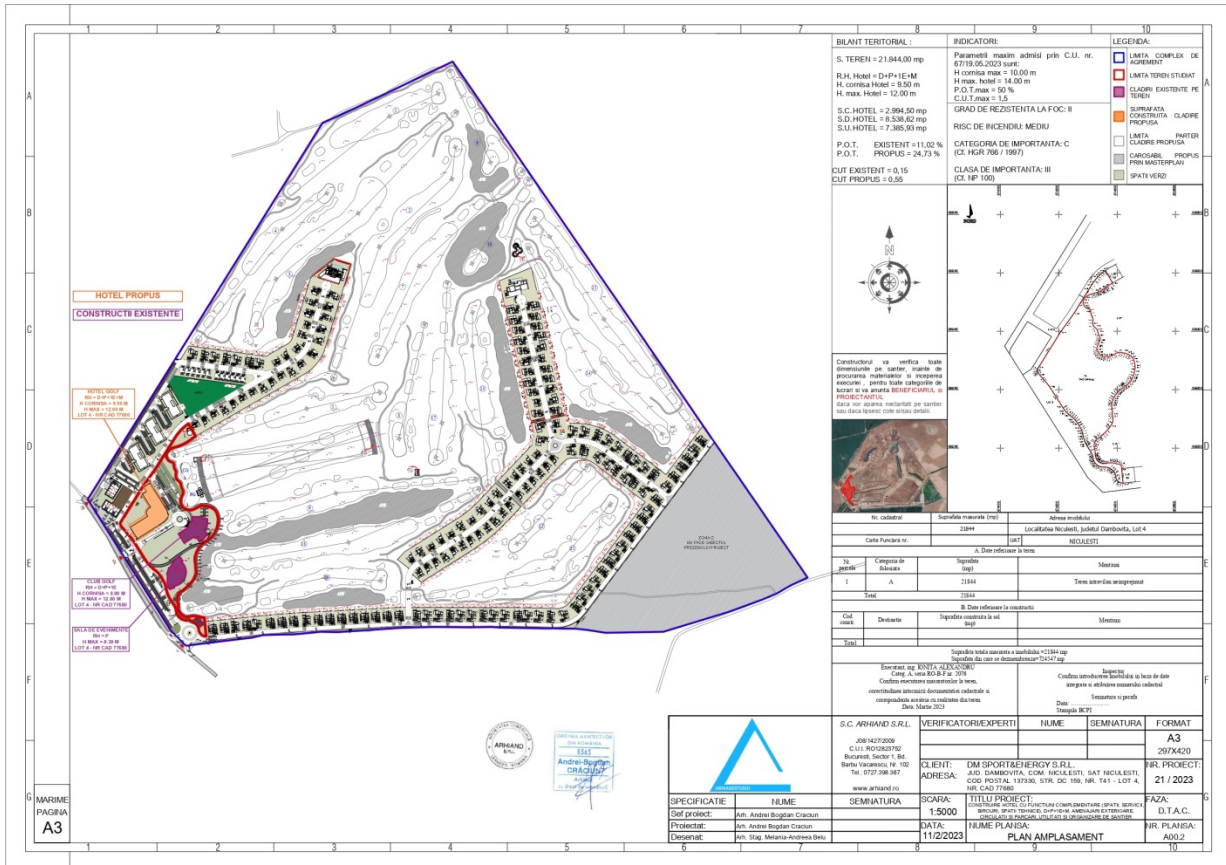
c) valoarea investiției; 21.000.000 RON

d) perioada de implementare propusă; 2024-2026

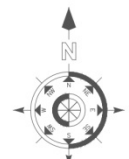
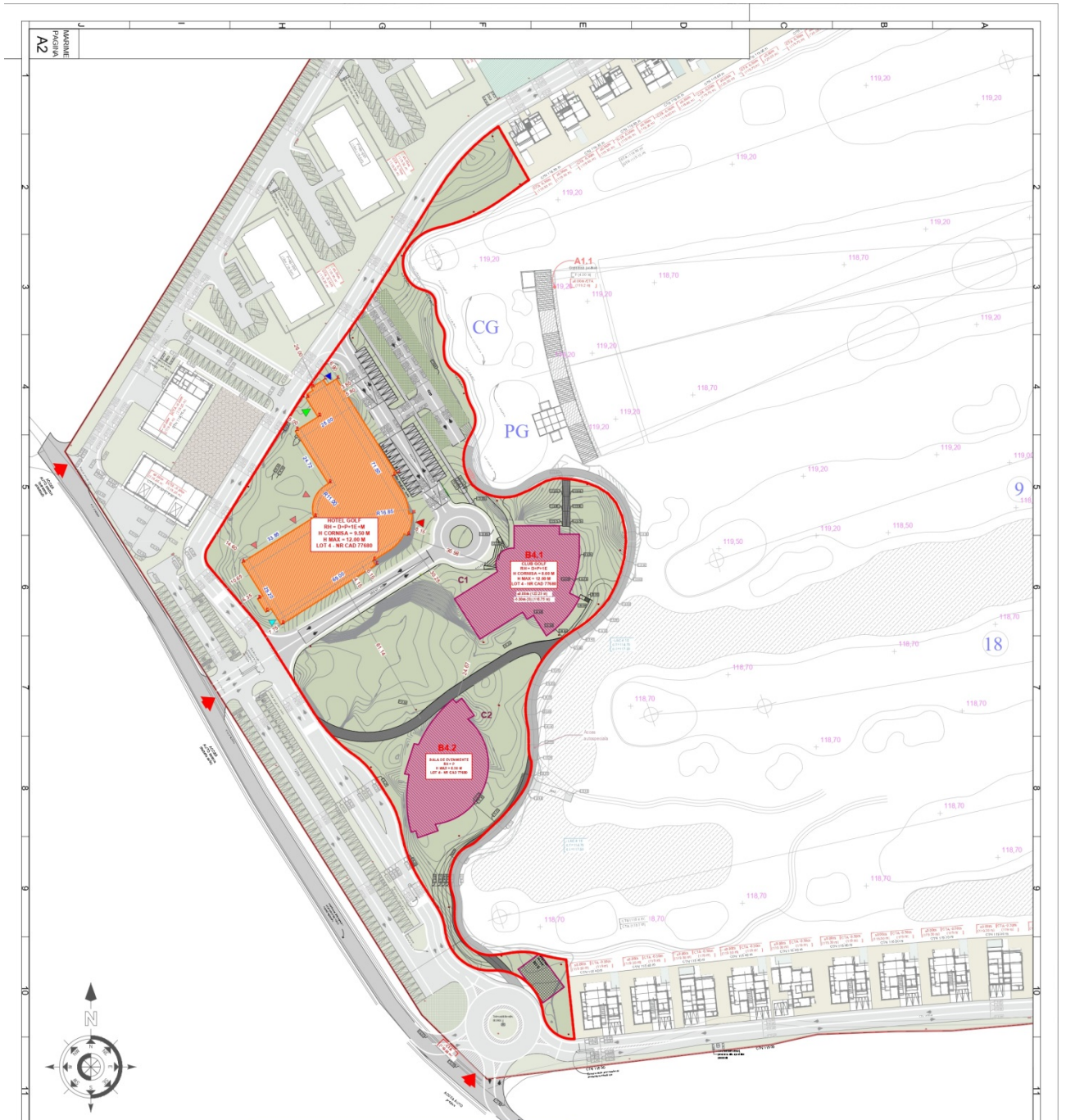
e) planșe reprezentând limitele amplasamentului proiectului, inclusiv orice suprafață de teren solicitată pentru a fi folosită temporar (planuri de situație și amplasamente);



PLAN DE AMPLASAMENT



PLAN DE AMPLASAMENT



TABEL COORDONATE HOTEL

NR PCT	X (M)	Y (M)
A	355393.745	574148.735
B	355379.278	574154.35
C	355374.079	574158.235
D	355369.061	574164.334
E	355392.793	574201.888
F	355394.467	574200.851
G	355404.602	574218.565
H	355413.335	574216.528
I	355428.276	574208.524
J	355429.336	574210.202
K	355446.075	574198.417
L	355446.031	574191.192
M	355463.533	574176.289
N	355459.223	574174.307
O	355451.884	574179.008
P	355446.181	574169.884
Q	355425.28	574163.192
R	355411.831	574177.355

IMOBIL/CONSTRUCTIE	INDICATOR	EXISTENT	PROPOS
TEREN	S. TEREN (mp)	21844	21844
	P.O.T. MAX ADMIS		50%
	C.U.T. MAX ADMIS		1,5
CLUB GOLF	S.C. CLUB (mp)	1330.14	1330.14
	R.H.	2318	2318
	H. CORNISA	D+P+1E	D+P+1E
	H. MAX	8.00 m	8.00 m
SALA EVENIMENTE	S.C. SALA (mp)	1076.94	1076.94
	R.H.	1076.94	1076.94
	H. CORNISA	P inalt	P inalt
	H. MAX	8.30 m	8.30 m
HOTEL	S.C. HOTEL (mp)	8.30 m	8.30 m
	S.U. HOTEL (mp)	8.30 m	8.30 m
	R.H.	2994.5	2994.5
	H. CORNISA	8538.62	8538.62
	H. MAX	7385.93	7385.93
	(max. admis cf. CU nr. 67/19.05.2023 = 10.00 m)	D+P+1E+M	D+P+1E+M
	C.T.A. max.	9.50 m	9.50 m
	C.T.N. max.		-0,45 m
	Panta teren		-0,50 m
			-4,8 %
TOTAL	S.C.T. (mp)	2407.08	5401.58
	S.D.T. (mp)	3394.94	11933.56
	P.O.T. (%)	11.02	24.73
	C.U.T.	0.15	0.55

Construcitorul va verifica toate dimensiunile pe santier, inainte de procurarea materialelor si inceperea executiei, pentru toate categoriile de lucrari si va anunta BENEFICIARUL si PROIECTANTUL daca vor aparea neclaritati pe santier sau daca lipsesc cote si/sau detalii.

BILANT TERITORIAL :
 S. TEREN = 21.844,00 mp
 R.H. HOTEL = D+P+1E+M
 H. cornisa Hotel = 9,50 m
 H. max. Hotel = 12,00 m
 S.C. HOTEL = 2.994,50 mp
 S.U. HOTEL = 8.538,62 mp
 S.U. HOTEL = 7.385,93 mp
 P.O.T. EXISTENT = 11,02 %
 P.O.T. PROPOS = 24,73 %
 C.U.T. EXISTENT = 0,15
 C.U.T. PROPOS = 0,55

INDICATORI:
 Parametrii maxim admis prin C.U.I. nr. 67/19.05.2023 sunt:
 H. cornisa max = 10,00 m
 H. max. hotel = 14,00 m
 P.O.T. max = 50 %
 C.U.T. max = 1,5
 GRAD DE REZISTENTA LA FOC: II
 RISC DE INCENDIU: MEDIU
 CATEGORIA DE IMPORTANTA: (CI. HGR 786 / 1997): C
 CLASA DE IMPORTANTA: (CI. NP 100): III

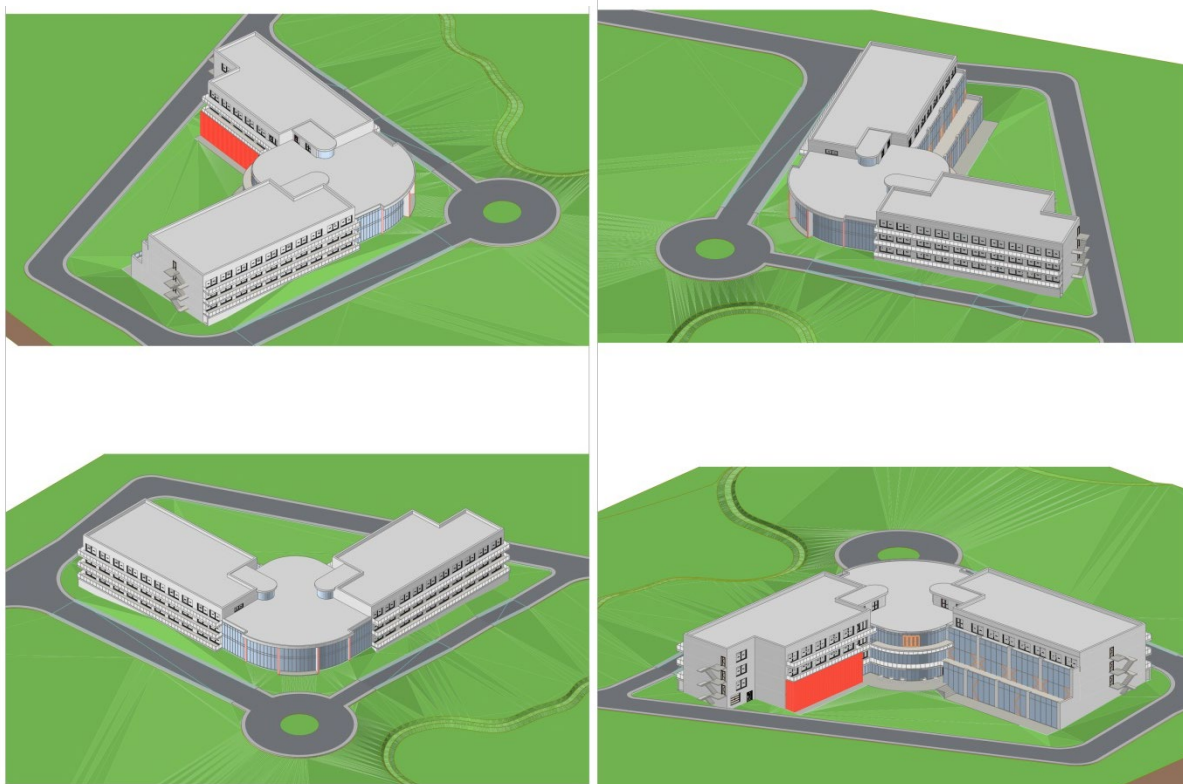
LEGENDA:
 LIMITA TEREN STUDIAT
 CLADIRI EXISTENTE PE TEREN
 SUPRAFATA CONSTRUITA CLADIRE PROPUSA
 LIMITA PARTER CLADIRE PROPUSA
 CAROSABIL PROPUS PRIN MASTERPLAN
 LOCURI DE PARCARE
 SPATII VERZI
 ACCES PRINCIPAL HOTEL (CLIENTI + VIZITATORI)
 ACCES SECUNDAR CLIENTI HOTEL (DEMISOL - CURTE)
 ACCES PERSONAL/ ACCES APROXIMARE
 ACCES CURTE ENG. DEMISOL
 C.T.R. CORESP. C.T.A.
 COTE REALE CURBE DE NIVEL TEREN NATURAL

VERIFICATOR/EXPERTI	NUME	SEMNTATURA	FORMAT
			A2
			420X594
CLIENT:	DM SPORT & ENERGY S.R.L.		NR. PROIECT:
ADRESA:	210, CAMBONTA, COM. INCELESTI, SAT INCELESTI, COD POSTAL 137850, STR. DC 159, NR. 141 - LOT 4, NR. CAD 77880		21 / 2023
SCARA:	1:1000		FAZA:
DATA:	11/2/2023		D.T.A.C.
			NR. PLANSA:
			A.00.3

PLAN DE SITUATIE PROPOS

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

Se prezintă elementele specifice caracteristice proiectului propus:



SIMULARI TRIDIMENSIONALE ALE OBIECTIVULUI PROPUȘ

Construcția propusă va fi divizată în trei tronșoane – tronșonul de SE (denumit în continuare Tronșon A) și cel de NE (denumit Tronșon B), ce vor fi racordate printr-o zonă circulară care va cuprinde și zona de acces principal, (denumită în continuare Tronșon C).

- ***Tronșonul A***, amplasat pe latura de SE, curpinde funcțiuni după cum urmează:

LA DEMISOL:

- Zona de spa (piscina, sali de masaj, vestiare, zone de relaxare, grupuri sanitare, bar, hammam, sala de fitness, zone de depozitare, circulații și spații tehnice aferente)

LA PARTER:

- Sala de conferințe
- Sala de ședințe
- Hol / lobby zona conferințe
- G.S. (femei, bărbați, handicap) pentru vizitatori
- Camere de cazare cu bai (9 camere)
- Oficiu etaj
- Terase (comune/ private)
- Circulații, spații tehnice și de depozitare

LA ETAJ 1:

- Camere de cazare cu bai (9 camere)
- Terase private
- Circulații comune
- Oficiu de etaj

- *Spatiul tehnic peste zona de conferinte*

LA MANSARDA:

- *Camere de cazare cu bai (16 camere)*
- *Oficiu de etaj*
- *Circulatii comune*
- *Terase private*
- **Tronsonul B**, amplasat pe latura de NE, curpinde urmatoarele functiuni:

LA DEMISOL:

- *Zona aprovizionare*
- *Zona receptie marfa*
- *Zona depozitare alimente*
- *Zona personal (dormitoare, vestiare, bai, restaurant personal, bucatarie)*
- *Spatii tehnice hotel*
- *Spalatorie*
- *Camera depozitare deseuri hotel*
- *Circulatii comune*

LA PARTER:

- *Zona administrativa (birouri, sala sedinte, G.S.)*
- *Camera bagaje*
- *Camere cazare cu bai (9 camere)*
- *Terase (publice/ private)*
- *Oficiu etaj*
- *Circulatii comune, spatii tehnice*

LA ETAJ 1:

- *Camere cazare cu bai (14 camere)*
- *Terase private*
- *Oficiu etaj*
- *Circulatii comune, spatii tehnice*

LA MANSARDA:

- *Camere cazare cu bai (14 camere)*
- *Terase private*
- *Oficiu etaj*
- *Circulatii comune, spatii tehnice*

- **Corpul de racord – Tronson C**, dinspre Est, curpinde urmatoarele functiuni:

LA DEMISOL:

- *Zona receptie restaurant mic dejun + spa*
- *Restaurant mic dejun*
- *Bucatarie + spatii depozitare*
- *G.S. (clienti+personal)*
- *Spalatorie spa*
- *Depoziatre deseuri*
- *Spatii tehnice, depozitari*
- *Circulatii (culoare/ noduri de circulatie verticala clienti/ perosnal)*

LA PARTER:

- *Zona acces principal*
- *Receptie principala hotel (spatiu pe dubla inaltime)*
- *Zona asteptare clienti (spatiu pe dubla inaltime)*

- Camera bagaje
- Birou
- Zona bar + depozitare
- Terasa comuna
- Circulatii (culoare/ noduri de circulatie verticala clienti/ perosnal)

LA ETAJ 1:

- Lobby/ balcon peste parter
- Terasa comuna
- Circulatii (culoare/ noduri de circulatie verticala clienti/ perosnal)

LA MANSARDA:

- Terasa tehnica

Executarea suprafetelor interne, a amenajarilor, finisajelor confera un confort ridicat, respectand principiile generale de securitate, igiena și de facilitare a mentenantei. Atat conformarea, cat si amenajarea spatiilor interioare se vor ridica la standarde inalte de calitate, prin intrunirea unui grad ridicat de confort, utilizarea materialelor de constructie calitative si a finisajelor de lux si asigurarea gabaritelor adecvate pentru fluxurile si capacitatile preconizate.

Spatiile exterioare vor fi urbanizate si amenajate in conformitate cu solutia arhitecturala, asigurand zone de relaxare, de sedere, spatii verzi, terase, curti engleze, zone cu diferite grade de intimitate conform functiunii deservite din imediata vecinatate.

SOLUTII CONSTRUCTIVE:

Sistemul constructiv

Descriere fundatii:

Fundatiile cladirii sunt realizate sub forma de radier general cu grosimea de 1.20m din beton armat cu o egalizare de 10 cm, fiind utilizat beton clasa C25/30 si armatura BSt500S.

Descriere suprastructura:

Suprastructura cladirii este realizata sub forma de cadre spatiale din beton armat avand o trama variabila. Inaltimea toala de nivel este de min. 3.40m. S-a folosit beton clasa C35/45 si armatura BSt500S.

Structura verticala este alcatuita din stalpi cu sectiunea variabila, coloane cu diametrul de 60 cm si pereti structurali. S-a folosit beton clasa C35/45 si armatura BSt500S.

Structura orizontala este alcatuita din plansee monolite din beton armat cu grosimea de 16cm. S-a folosit beton clasa C35/45 si armatura BSt500S.

Casele de scara si puturile pentru lifturi sunt realizate sub forma de diafragme din beton armat monolit cu grosimea de 25cm. S-a folosit beton clasa C25/30 si armatura BSt500S.

Se va consulta proiectul de rezistenta.

Inchideri exterioare si compartimentari interioare

Inchiderile exterioare se vor realiza din zidarie BCA 30 cm, termoizolate cu vata minerala 15 cm si finisate cu tencuiala exterioara si vopsitorie. In zona corpului de racord (receptia), inchiderea se

face cu perete cortina pe toata inaltimea fatadei, atat in zona de acces principal, cat si la fatada posterioara. Pereti cortina vor exista si in zona de spa si in cea de conferinte, spre terasa. Ferestrele si usile exterioare vor fi din tamplarie de aluminiu, cu bariera termica si geam termoizolant tripan.

Compartimentarile interioare vor fi realizate din zidarie de BCA (15-25 cm grosime), respectiv pereti gips-carton (12.5-15 cm), in zonele in care functiunea permite. In zonele de spa si administrativa vor exista si inchideri din pereti de sticla securizata.

Peretii vor avea (sau nu) rezistenta la foc, conform scenariului de securitate la incendiu. Tamplariile interioare vor fi din aluminiu, din lemn sau din PVC, in functie de localizare. Acestea vor fi vopsite in conformitate cu solutia arhitecturala si de design aleasa.

- profil și capacități preconizate:

Activitatea desfășurată (activitatea care face obiectul prezentului proiect): Cod CAEN 5510 – Hoteluri si alte facilitati de cazare similare

Prezentul proiect propune:

- Construire hotel cu functiuni complementare (spatii, servicii, birouri, spatii tehnice);
- Amenajari exterioare;
- Circulatii, parcar;
- Organizare de santier.

La nivelul complexului de golf, interventia propusa va fi benefica intrucat va asigura un numar ridicat de spatii de cazare in regim hotelier la standarde inalte, impreuna cu facilitatile conexe, ce vor functiona pe toata durata anului. Ca si functiuni se vor prevedea:

- 71 camere de cazare
- Sala de conferinte 100 locuri
- Sala de sedinte
- Spatii administrative si birouri
- Receptie, bar, foyere mobilate si dotate corespunzator
- Zona de spa cu piscina interioara, hammam, saloame de masaj, sala de fitness, bar, vestiare, zone de relaxare
- Restaurant pentru micul dejun
- Bucatarie
- Camere si vestiare pentru personal
- Zone tehnice – pentru mentenanta, aprovizionare, depozitare, curatenie, oficii etc.
- Circulatii verticale (scari si lifturi) pentru clienti si personal
- Balcoane si terase
- Spatii exterioare amenajate.

NUMAR MAXIM UTILIZATORI PRECONIZAT:

Numar oaspeti preconizat prin proiect = 146 persoane.

Numar maxim vizitatori preconizat prin proiect = 120 persoane.

Numar maxim personal preconizat prin proiect = 40 persoane.

TOTAL MAX. UTILIZATORI = 306 PERSOANE.

- descrierea instalatiei si a fluxurilor tehnologice existente pe amplasament (după caz);

Organizarea acceselor si a legaturilor a fost articulata in functie de patru tipuri principale de utilizatori:

- Oaspeti

Clientii care se cazeaza in incinta hotelului si beneficiaza de toate facilitatile aflate la dispozitie, in acord cu oferta pentru care au optat.

Oaspetii vor fi intampinati la receptie si distribuiti catre unul dintre nodurile de circulatie verticala, in functie de tronsonul in care vor fi cazati. Aceste noduri de circulatie conecteaza toate nivelele tronsoanelor si conduc pana la zona de spa si restaurant a demisolului.

Numar maxim oaspeti preconizat prin proiect = 146 persoane.

- Vizitatori

Clienti care participa la evenimente organizate in incinta, precum conferintele sau alte activitati de tip M.I.C.E. (Meetings, Incentives, Conferences, Exhibitions). Acestea se vor desfasura pe o perioada limitata, predeterminata, in timpul zilei si nu vor necesita cazarea in prealabil a participantilor.

Vizitatorii vor fi intampinati in zona de receptie a hotelului si condusi catre Lobby-ul zonei de conferinte, dedicata exclusiv acestui tip de activitati.

Numar maxim vizitatori preconizat prin proiect = 120 persoane.

- Personal

Personalul de zi si cel de permanenta (ce va beneficia de cazare in incinta hotelului).

Personalul va avea acces separat prin zona de aprovizionare, respectiv intrarea secundara a tronsonului B. Acestia beneficiaza de zona de vestiare si de cazare proprii si vor utiliza un sistem distinct de cai de circulatie (orizontale si verticale) in cadrul hotelului, pentru a preveni intersectia fluxurilor. Angajatii vor fi organizati in ture pentru a asigura permanenta si buna functionare a facilitatilor, dupa necesitati.

Pentru colectarea lenjeriei din camere, a rufelor folosite din zona de cazare, respectiv zona de spa, strangerea si evacuarea deseurilor din incinta hotelului, aprovizionarea si depozitarea materiilor prime - se va utiliza un sistem de organizare delimitat pe intervale orare, pentru a preintampina intersectia fluxurilor tehnologice si aglomerarea pe caile de circulatie comune. Intre actiuni se va realiza dezinfectarea si igienizarea in prealabil a traseului respectiv.

Numar maxim personal preconizat prin proiect = 40 persoane.

- Furnizori de marfa si materiale (logistica)

Toate livrarile (programate sau neprogramate) necesare functionarii hotelului si toate materialele care urmeaza sa fie indepartate si eliminate (deseuri menajere - evacuate prin curtea engleza a demisolului). Aprovizionarea se va programa si realiza, pe cat posibil, in afara orelor de functionare a facilitatilor complexului, pentru a evita aglomerarea cailor de circulatie si a preintampina eventualele neplaceri cauzate.

Sistemul cailor de acces si al conexiunilor orizontale si verticale raspunde variilor criterii, in baza unor trasee prestabilite, cu:

- independenta fata de zonele functionale;
- optimizarea cailor de acces in cadrul orarelor si spatiilor utilizate, in vederea evitarii supraaglomerarii sau a intersectiei traseelor;
- separarea fluxurilor specifice, respectiv clienti/ personal, *check-in/ check-out*, sau ale angajatilor cu ocupatii diferite, pe cat posibil;
- pe portiunile de traseu comune, separarea fluxurilor va fi delimitata temporal.

Sunt prevazute cai de acces diferite si controlate pentru:

- Clienti: Oaspeti/ Vizitatori
- Personal
- Logistica

Accesele in Hotel sunt prevazute dupa cum urmeaza:

- Intrare principala la parter, in corpul de racord, pentru clienti si vizitatori - amplasata catre strada de acces principal, pe latura estica a ansamblului;
- Intrare secundara, exclusiv pentru personal și logistică (furnizori mobilier, echipamente, alimente, etc), cu acces din strada secundara, pe latura SV a tronsonului B.
- Evacuarea deseurilor se va face prin curtea engleza a tronsonului B, de la nivelul demisolului, de catre personalul autorizat, si va fi mai departe preluat de compania de salubritate responsabila, conform contractului.

Circulatia pe verticala se realizeaza diferentiat pentru clienti si personal:

- Pentru clienti - Cate o casa a scarii si cate un lift panoramic pentru fiecare tronson
- Pentru personal – Cate o casa scarii si un lift pentru fiecare tronson
- Cate o scara de evacuare, situate in extremitatile culoarelor fiecarui tronson - dimensiunile si gabaritele fiind conform reglementarilor privind siguranta la foc a constructiilor.

Gabaritele cailor de evacuare in caz de incendiu, respecta prevederile normativelor P118 – 99 si NP 063 – 2002.

Zonele de parcare pentru vizitatori si personal sunt diferite si dimensionate in mod corespunzator pentru a primi traficul in intrare, pe durata necesara stationarii.

Accesele în clădire dispun de sistemele de control si de monitorizare necesare, supravegheate de catre personal si/sau telecamere. Intreaga clădire este protejata prin sisteme de control adecvate.

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

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

Nu exista materii prime in cadrul activitatii desfasurate.

- racordarea la rețelele utilitare existente în zonă;

Alimentarea cu energie electrica:

Constructia se va racorda la rețeaua de energie electrica existenta in zona.

Alimentarea cu apa si canalizare:

Constructia va avea asigurata, cantitativ si calitativ, alimentarea cu apa din reseaua existenta pe amplasament.

Se vor asigura conditiile de calitate necesare pentru apa potabila si se vor realiza verificari periodice ale surselor si a calitatii apei in cadrul laboratoarelor specializate.

Apele menajere uzate provenite de la bucatarii si zonele de bar vor fi colectate prin conducte PVC – “U”, cu diametre cuprinse intre 50 – 100 mm si vor trece mai intai printr-un separator de grasimi, inainte de a fi deversate in reseaua de canalizare menajera existenta pe amplasament.

Apele menajere uzate provenite de la bai si grupuri sanitare vor fi colectate direct in reseaua de canalizarea menajera existenta pe amplasament.

Nu vor exista ape tehnologice.

Conform STAS 1478/1990 si al “Normelor de protectie si stingere al incendiilor”, vor exista atat hidranti interiori, cat si exteriori, descrisi cf. Scenariului de Securitate la incendiu.

Gestiunea apelor pluviale:

Apele pluviale de pe platformele betonate se colecteaza prin intermediul rigolelor colectoare, trec prin separatorul de hidrocarburi si ulterior ajung in reseaua de canalizare existenta pe amplasament.

Apele pluviale de pe acoperis (considerate conventional curate) sunt preluate prin jgheaburi si burlane si deversate in sistemul de canalizare pluviala de pe amplasament.

Igiena evacuării deșeurilor:

Precolectarea deșeurilor se va face selectiv în recipiente, pungii/saci sau alte mijloace care prezintă un grad de siguranță ridicat din punct de vedere sanitar și al protecției mediului, conform Ordinului 82/09.03.2015.

Colectarea deșeurilor din camere se va face într-un interval orar prestabilit, pe caile de circulație dedicate, de către personalul autorizat. Intre transporturi se va realiza igienizarea și dezinfectarea în prealabil a cailor. Evacuarea deșeurilor din spațiile comune se va realiza în intervale orare astfel încât să nu disturbe circulația, sau la nevoie – după anumite evenimente organizate sau în situații deosebite.

Toate deșeurile vor fi colectate selectiv, centralizate și depozitate în Camera de deșuri generală, amplasată la deisol, de unde vor fi apoi evacuate prin curtea engleză a tronsonului B și ridicate de către compania de salubritate, conform contractului și în intervalul orar stabilit.

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

Investitia urmeaza a fi realizata de catre firme specializate, deci cu organizare de santier in scopul construirii de baraci pentru muncitori si stocare provizorie de material de constructii. Sunt prevazute lucrari care sa altereze minim amplasamentul pe o scurta durata de timp. Nu se vor gara masini si utilaje care au scurgeri de hidrocarburi si combustibili pe sol.

La terminarea lucrarilor de construire si montare a echipamentelor se vor lua masuri de refacere a calitatii solului . Terenul va fi sistematizat pe verticala astfel incat apele meteorice sa nu produca acumulari (baltiri). Pe amplasament vor fi infiintate plantatii (cca. 12886,92 MP = 59,00% din suprafata terenului, sub forma de inierbari si/ sau copaci/ arbusti plantati) pentru a se preintampina eroziunea solului.

REFACEREA ȘI PROTECȚIA MEDIULUI.

Se vor respecta prevederile Legii 137/1995 (republicata) privind protecția mediului, Legea 107/1996 a apelor, OG 243/200 privind protecția atmosferei, HGR 188/2002, Ord. MAPPM 462/1993, Ord. MAPPM 125/1996, Ord. MAPPM 756/1997.

Obiectul investiției nu necesită măsuri speciale în ceea ce privește asigurarea protecției mediului. Se asigură protecția factorilor de mediu (apă, sol, aer) prin gestiunea apelor uzate și a deșeurilor, așa cum a fost precizat anterior.

- căi noi de acces sau schimbări ale celor existente;

Imobilul pe care urmează să se construiască hotelul este amplasat în cadrul Complexului turistic și de agrement cu terenuri de golf național, în consecință va putea beneficia și de drumurile amenajate în cadrul ansamblului, prin Masterplanul proiectului.

Terenul se învecinează cu :

- **NORD:** Lot 3 (drum carosabil de acces), Lot 45
- **VEST:** Lot 3 (noul drum carosabil de acces propus prin Masterplan)
- **SUD:** Lot 3 (drum carosabil de acces), Lot 46
- **EST:** Lot 1, Lot 46, Lot 45

Amplasarea obiectivului presupune crearea de cai de acces atât pietonale cât și carosabile (pentru aprovizionare sau accesul autospecialelor pentru intervenții).

Accesele carosabile sunt dimensionate și marcate astfel încât să corespundă din punct de vedere al cerințelor, reglementărilor tehnice și regulamentului general de urbanism.

Traseele și suprafețele carosabile se vor realiza și marca astfel încât să poată fi utilizate în deplină siguranță în orice anotimp de autospeciale de intervenție. În acest sens se vor realiza platforme carosabile de incintă, pentru accesul optim la obiectiv.

Aleile carosabile se vor realiza din beton BcR 3,5 de 18 cm ce se va turna pe folie PVC, nisip, un strat de piatră spartă de 15 cm și un strat de fundație din balast de 20 cm.

Toate aleile vor fi prevăzute cu pante de scurgere de 1.5-2% către terenul natural.

Hotelul va beneficia de un acces principal pentru vizitatori și accese secundare – în special pentru personal și aprovizionare.

Accesuri în Hotel sunt prevăzute după cum urmează:

- Intrare principală la parter, în corpul de racord, pentru clienți și vizitatori - amplasată către strada de acces principal, pe latura estică a ansamblului;
- Intrare secundară, exclusiv pentru personal și logistică (furnizori mobilier, echipamente, alimente, etc), cu acces din strada secundară, pe latura SV a tronsonului B.
- Evacuarea deșeurilor se va face prin curtea engleză a tronsonului B, de la nivelul demisolului, de către personalul autorizat, și va fi mai departe preluat de compania de salubritate responsabilă, conform contractului.

Gabaritele cailor de evacuare în caz de incendiu, respecta prevederile normativelor P118 – 99 și NP 063 – 2002.

Zonele de parcare pentru vizitatori și personal sunt diferite și dimensionate în mod corespunzător pentru a primi traficul în intrare, pe durata necesară staționării.

Accesele în clădire dispun de sistemele de control și de monitorizare necesare, supravegheate de către personal și/sau telecamere. Întreaga clădire este protejată prin sisteme de control adecvate.

Amenajarea incintei:

- se propune pavaj pietonal antiderapant până la accesul în clădire.
- Amenajările estetic-urbanistice sunt realizate corespunzător pentru a completa imaginea și integritatea ansamblului, fără a constitui piedici în spațiile comune. Acestea vor fi conformate și accesibilizate pentru toate tipurile de utilizatori.
- prin proiect sunt prevăzute locuri de parcare pentru autoturisme realizate în incinta proprietății și a complexului.

Alunecare:

- finisajul circulației este astfel rezolvat încât împiedică alunecarea, staționarea apei și formarea unui strat de gheață.

- Siguranța cu privire la împrejurimi
- cățărarea - este eliminată posibilitatea cățărării.
- Siguranța cu privire la accesul în clădire - împotriva riscului de accidentare.

Accesul în clădire este bine marcat în volumetria clădirii. Scarile de acces sunt prevăzute cu elemente de siguranță – inserții antiderapante pe muchia treptelor.

Se asigură accesul persoanelor cu handicap locomotor în incinta hotelului prin amplasarea rampelor exterioare de acces în clădire și prin montarea ascensorului pneumatic care facilitează accesul între toate nivelurile clădirii. Holurile de circulație și ușile asigură dimensiunile necesare accesului persoanelor în scaun rulant. Rampa de acces respectă prevederile *Normativului privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap NP 051-2012*, referitoare la dimensiuni și pantă maximă admisă pentru aceasta.

- resursele naturale folosite în construcție și funcționare;

În procesul de edificare a construcției vor fi folosite :

- agregate de râu (nisip, balast, pietris margaritar)
- ciment, var, gips
- apa industrială din sursa proprie
- lemn de rasinoase
- metal

- metode folosite în construcție/demolare;

Metoda de construire este clasică, sistemul constructiv al hotelului fiind pe cadre – respectiv stalpi și grinzi din BA, iar închiderile exterioare din zidărie BCA 30 cm.

Toată execuția se va realiza în situ - turnarea elementelor infrastructurii în situ - din beton în cofraje recuperabile din scandura de rasinoase, realizarea suprastructurii din BA, realizarea închiderilor exterioare, montarea tamplariilor, termoizolarea, finisarea.

Investiția va fi realizată de firma specializată, cu personal specializat.

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

Se preconizează derularea execuției investiției pe o durată de 24 luni. Dotarea spațiilor, punerea în funcțiune, probele tehnologice și darea în exploatare se vor desfășura pe o perioadă de circa 2 luni de zile.

Durata normată de folosire a investiției va fi de 50 de ani, timp în care utilizatorul va păstra în condiții bune obiectivul și terenul aferent.

- relația cu alte proiecte existente sau planificate;

Hotelul se află în cadrul Complexului de Golf National din Niculești iar implementarea proiectului se va desfășura concomitent cu alte amenajări sau construcții din incintă, după caz.

- detalii privind alternativele care au fost luate în considerare; - Nu este cazul

- 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); - nu este cazul

- alte autorizații cerute pentru proiect. - Conform Certificatul de urbanism nr. 67 / 19.05.2023.

IV. Descrierea lucrărilor de demolare necesare:

- planul de execuție a lucrărilor de demolare, de refacere și folosire ulterioară a terenului;

Fiind o investiție nouă pe un teren liber de construcții, nu sunt necesare lucrări de demolare pentru realizarea investiției propuse prin prezentul proiect. Pamântul excavat pentru realizarea infrastructurii va fi utilizat pentru nivelarea terenului din incintă sau relocalat (după caz).

- descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului;

Investiția urmează a fi realizată de către firme specializate, deci cu organizare de șantier în scopul construirii de baraci pentru muncitori și stocare provizorie de material de construcții. Sunt prevăzute lucrări care să altereze minim amplasamentul pe o scurtă durată de timp. Nu se vor găsi mașini și utilaje care au scurgeri de hidrocarburi și combustibili pe sol.

Refacerea amplasamentului în urma dezafectării construcțiilor propuse nu presupune lucrări de o complexitate deosebită, astfel la terminarea lucrărilor de construire și montare a echipamentelor se vor lua măsuri de refacere a calității solului.

Terenul va fi sistematizat pe verticală astfel încât apele meteorice să nu producă acumulări (baltiri). Pe amplasament vor fi înființate plantații (sub formă de înierbări, copaci, arbuști) pentru a se preîntâmpina eroziunea solului.

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

Imobilul pe care urmeaza sa se construiasca hotelul este amplasat in cadrul Complexului turistic si de agrement cu terenuri de golf national, in consecinta va putea beneficia si de drumurile amenajate in cadrul ansamblului, prin Masterplanul proiectului.

Terenul se invecineaza cu :

- **NORD:** Lot 3 (drum carosabil de acces), Lot 45
- **VEST:** Lot 3 (noul drum carosabil de acces propus prin Masterplan)
- **SUD:** Lot 3 (drum carosabil de acces), Lot 46
- **EST:** Lot 1, Lot 46, Lot 45

Amplasarea obiectivului presupune crearea de cai de acces atat pietonale cat si carosabile (pentru aprovizionare sau accesul autospecialelor pentru interventii).

Accesele carosabile sunt dimensionate si marcate astfel incat sa corespunda din punct de vedere al cerintelor, reglementarilor tehnice si regulamentului general de urbanism.

Traseele si suprafetele carosabile se vor realiza si marca astfel incat sa poata fi utilizate in deplina siguranta in orice anotimp de autospeciale de interventie. In acest sens se vor realiza platforme carosabile de incinta, pentru accesul optim la obiectiv.

Aleile carosabile se vor realiza din beton BcR 3,5 de 18 cm ce se va turna pe folie PVC, nisip, un strat de piatra sparta de 15 cm si un strat de fundatie din balast de 20 cm.

Toate aleile vor fi prevazute cu pante de scurgere de 1.5-2% catre terenul natural.

Hotelul va beneficia de un acces principal pentru vizitatori si accese secundare – in special pentru personal si aprovizionare.

- metode folosite în demolare; - Nu este cazul

- detalii privind alternativele care au fost luate în considerare; - Nu este cazul

- alte activități care pot apărea ca urmare a demolării (de exemplu, eliminarea deșeurilor). – Nu este cazul

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 completările ulterioare; - Nu este cazul

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

Investitia nu va afecta zona si nici peisajul sau mediul vizual in mod negativ.

Pe toata durata de viata a cladirii, constructiile si amenajarile invecinate vor fi protejate prin respectarea normelor Codului Civil si desfasurarea activitatilor specifice in interiorul proprietatii. Finalizarea lucrarilor va contribui la ridicarea gradului de confort,

civilizatie si peisagistica a zonei, adaugand un plus de valoare Ansamblului Complexului de Golf National in cadrul caruia se va afla.

Impactul asupra populatiei este minim dpdv al calitatii mediului, impactului asupra faunei si florei este de asemenea minim, pe amplasament neexistand copaci valorosi sau cuiburi ale altor animale care necesita mutare sau desfiintare.

- hărți, fotografii ale amplasamentului care pot oferi informații privind caracteristicile fizice ale mediului, atât naturale, cât și artificiale, și alte informații privind: - conform documentatiei anexate

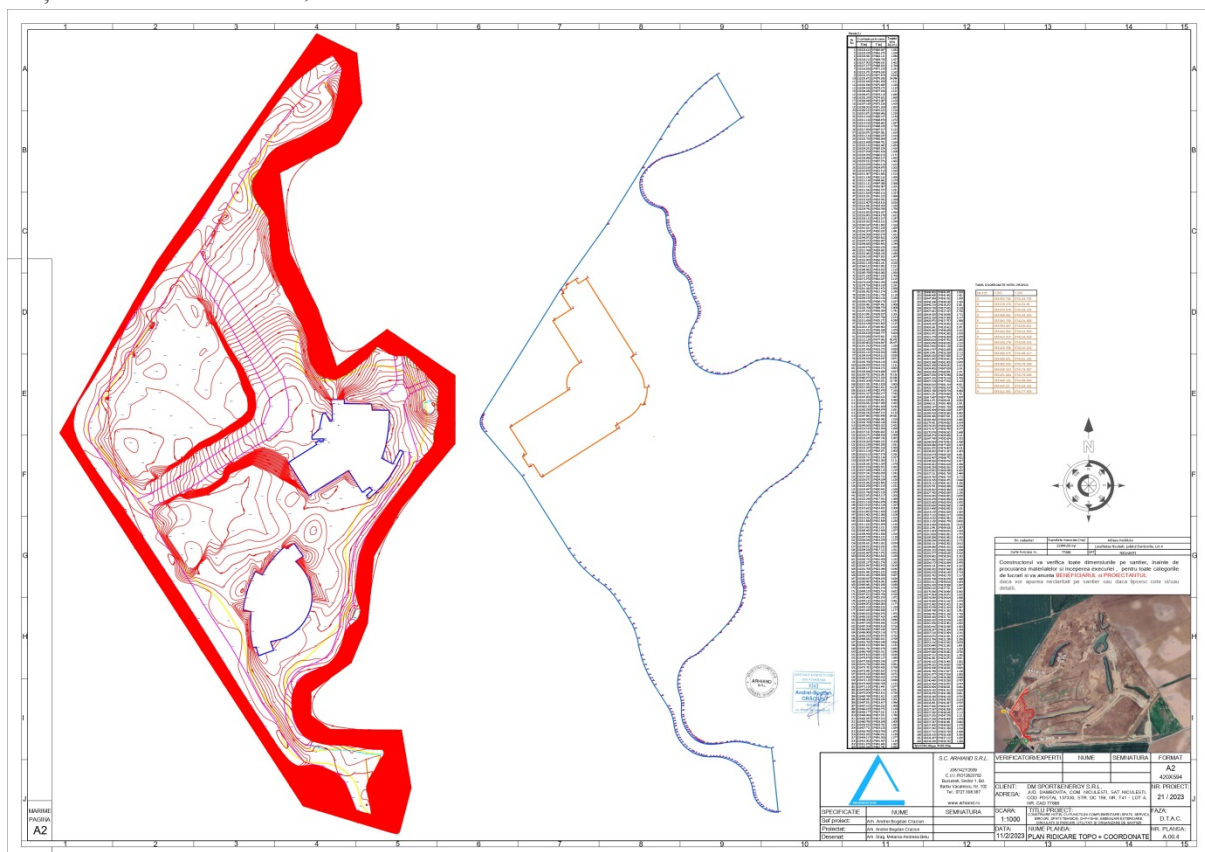
- folosințele actuale și planificate ale terenului atât pe amplasament, cât și pe zone adiacente acestuia;

Prin prezentul proiect se solicita construirea unui hotel, a functiunilor anexe si amenajarea utilitatilor aferente, care se va avea regim de inaltime D+P+1E+M. Acest hotel va face parte dintr-un Complex turistic si de agrement cu terenuri de golf national si va cuprinde toate functiunile necesare unei bune desfasurari a activitatilor prevazute.

-politici de zonare și de folosire a terenului; - Nu e cazul

-arealele sensibile - Nu este cazul;

- 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;



PLAN AMPLASAMENT SI COORDONATE STEREO TEREN + PROPUNERE

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

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:

a) protecția calității apelor:

- sursele de poluanți pentru ape, locul de evacuare sau emisarul;

IN FAZA DE EXECUTIE :

Pentru executie se va folosi apa prin racordarea la rețeaua existentă pe amplasament, iar apa uzată va fi evacuată în rețeaua de canalizare existentă. Din procesul de construire nu vor rezulta substanțe care să modifice calitatea apei, astfel ca se estimează un impact nesemnificativ asupra factorului de mediu “apa”.

IN FAZA DE FUNCTIONARE :

Construcția va dispune de instalații de alimentare cu apă potabilă din rețeaua existentă pe amplasament, precum și de instalații de evacuare a apelor menajere uzate.

Apele menajere uzate provenite de la bucătării și zonele de bar se vor trece mai întâi printr-un separator de grăsimi, înainte de a fi deversate în rețeaua de canalizare menajeră existentă pe amplasament.

Apele menajere uzate provenite de la băi și grupuri sanitare vor fi colectate direct în rețeaua de canalizare menajeră existentă pe amplasament.

Se vor asigura condițiile de calitate necesare pentru apă potabilă și se vor realiza verificări periodice ale surselor și a calității apei în cadrul laboratoarelor specializate.

Apele menajere uzate provenite de la bucătării și zonele de bar vor fi colectate prin conducte PVC – “U”, cu diametre cuprinse între 50 – 100 mm și vor trece mai întâi printr-un separator de grăsimi, înainte de a fi deversate în rețeaua de canalizare menajeră existentă pe amplasament.

Apele menajere uzate provenite de la băi și grupuri sanitare vor fi colectate direct în rețeaua de canalizare menajeră existentă pe amplasament.

Nu vor exista ape tehnologice.

Conform STAS 1478/1990 și al “Normelor de protecție și stingere al incendiilor”, vor exista atât hidranți interiori, cât și exteriori, descriși cf. Scenariului de Securitate la incendiu.

Gestiunea apelor pluviale:

Apele pluviale de pe platformele betonate se colectează prin intermediul rigolelor colectoare, trec prin separatorul de hidrocarburi și ulterior ajung în rețeaua de canalizare existentă pe amplasament.

Apele pluviale de pe acoperiș (considerate convențional curate) sunt preluate prin jgheaburi și burlane și deversate în sistemul de canalizare pluvială de pe amplasament, fără a mai trece prin separatorul de hidrocarburi.

Pentru factorul de mediu apă, indicatorii de calitate ai apelor uzate evacuate se vor încadra în limitele prevăzute de NTPA 002/2002 aprobat prin HG nr. 188/2002 pentru

aprobarea unor norme privind condițiile de descarcare în mediul acvatic a apelor uzate, modificată și completată prin HG nr. 352/2005 și HG nr. 210/2007, astfel:

- pH 6,5 - 8,5;
- materii în suspensie - 350 mg/dmc;
- CBO₅ - 300 mgO₂/dmc;
- CCOCr - 500 mgO₂/dmc;
- substanțe extractibile - 30 mg/dmc ;
- detergenți sintetici biodegradabili - 25 mg/dmc

- stațiile și instalațiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevăzute; - Nu este cazul

b) protecția aerului:

- sursele de poluanți pentru aer, poluanți, inclusiv surse de mirosuri;

IN FAZA DE EXECUTIE :

În această fază sunt generate în atmosferă următoarele emisii de poluanți :

- pulberi din activitatea de manipulare a materialelor de construcție și din tranzitarea zonei de șantier
- gaze de ardere din procese de combustie.

Estimarea emisiilor de poluanți pe baza factorilor de emisie se face conform metodologiei OMS 1993 și AP42-EPA. Sistemul de construcție fiind simplu, nivelul estimat al emisiilor din sursa dirijată se încadrează în VLE impuse prin legislația de mediu în vigoare, iar sursele de emisie neregulate ce pot apărea în timpul punerii în opera sunt foarte mici, și prin urmare, nu produc impact semnificativ asupra factorului de mediu aer.

IN FAZA DE FUNCTIONARE :

Pentru factorul de mediu aer, indicatorii de calitate se vor încadra în limitele prevăzute prin Ordinul MAPPM r. 462/1993 - Condiții de calitate privind protecția atmosferei, astfel:

- pulberi - 50 mg/mcN
- CO - 100 mg/mcN,
- NO_x - 350 mg/mcN,
- SO_x - 35 mg/mcN.

Întrucât nu există activități de producție sau alte tipuri de activități potențial poluante, nivelul estimat al emisiilor în această fază nu produce un impact semnificativ asupra factorului de mediu aer, respectând legislația în vigoare.

- instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă; - Nu este cazul

c) protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

- sursele de zgomot și de vibrații;

Pentru nivelul de zgomot / vibrații - se vor respecta condițiile impuse prin HG nr.321/2005 privind evaluarea și gestionarea zgomotului ambiental, Ordinul Ministerului

Sanatatii nr. 536/1997 (nivel acustic la limita incintei), cu modificarile ulterioare, STAS nr. 10009/1988 ,

Acustica urbana- Limite admisibile ale nivelului de zgomot, STAS nr. 6156/1986-protectia impotriva zgomotului in constructiile civile si social-culturale - limite admisibile, alti parametri de izolare acustica.

IN FAZA DE EXECUTIE :

In acesta faza, sursele de zgomot si vibratii vor fi produse preponderent prin actiunile propriu-zise de lucru. Aceste activitati au un caracter discontinuu, fiind limitate de obicei pe parcursul zilei. Amploarea proiectului fiind redusa, nu se constituie o sursa semnificativa de zgomot si vibratii.

Datorita faptului ca obiectul investitiei este amplasat in cadrul Complexului de Golf National, eventualele poluări fonice vor avea loc la nivelul ansamblului si nu vor impacta comunitatea locala.

IN FAZA DE FUNCTIONARE :

In cadrul activitatii nu se produc zgomote si vibratii care sa aiba un impact semnificativ asupra mediului, dar vor fi luate masuri pentru diminuarea acestora.

Se vor urmări – prin masurare – nivelurile de zgomot si se vor lua masuri astfel incat sa fie respectate urmatoarele valori recomandate prin HG 321/2005 :

- Lech (A) zi (orele 7-19) = 60 dB
- Lech (A) seara (orele 19-23) = 55 dB
- Lech (A) noaptea (orele 23-7) = 50 dB

- amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor;

PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI

Constructia este amplasata intr-o zona fara surse de poluare sonora, astfel incat nu se pun probleme deosebite de atenuare a zgomotului din exterior si pe de alta parte in constructie, in conditiile unei functionari normale, nu exista surse de zgomot care ar putea deranja vecinatatile.

Nivelul de zgomot exterior se va incadra in limitele impuse de STAS 10.08.1988 si de „Normele Tehnice de izolare fonica”, nr. C 125.87 [valoarea de 50 dB, curba de zgomot Cz 45]. Peretii exteriori au indicii de atenuare fonica mai mare decat cel necesar si plansele din beton asigura cerintele de izolare fonică la zgomotele aeriene.

Ferestrele sunt caracterizate prin indici de atenuare fonică $I_a > 30$ dB.

Se vor lua in considerare Normativul C125/2005 privind proiectarea si executarea masurilor de izolare fonica si a tratamentelor acustice in cladiri.

Asigurarea atenuarii zgomotelor aeriene, exterioare se va realiza prin utilizarea tamplariei exterioare din aluminiu cu geam termoizolant; izolarea acustica între diverse functiuni prin elemente de compartimentare pe orizontala si verticala, cu o alcatuire adecvata, limitarea valorilor admisibile ale nivelului de zgomot inferior (conform STAS 6156, tabel 4).

Izolarea la zgomotul de impact al planseului va cuprinde masuri pentru izolarea sa la zgomot fata de: exteriorul cladirii si alte încăperi ale imobilului - spatii de depozitare, coridoare, holuri. Totodata, imbunatatirea performantei izolarii

d) protecția împotriva radiațiilor:

- sursele de radiații;
 - amenajările și dotările pentru protecția împotriva radiațiilor;
- Obiectivul analizat nu generează surse de radiații.

e) protecția solului și a subsolului:

- sursele de poluanți pentru sol, subsol, ape freatică și de adâncime;
- lucrările și dotările pentru protecția solului și a subsolului;

Prin realizarea proiectului activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii: surse specifice perioadei de executie si surse specifice perioadei de exploatare.

Pentru minimizarea riscului de accidente, tot personalul aferent investitiei va fi instruit si echipat corespunzator.

IN FAZA DE EXECUTIE :

In aceasta faza nu exista surse de poluare care sa aiba un impact semnificativ asupra solului si subsolului. In perioada de executie a investiției nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot apărea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt ne semnificative cantitativ si pot fi înlaturate fără a avea efecte nedorite asupra solului, dat fiind ca exista platforme betonate.

IN FAZA DE FUNCTIONARE :

Precolectarea deseurilor se va face selectiv în recipiente, pungi/saci sau alte mijloace care prezintă un grad de siguranță ridicat din punct de vedere sanitar și al protecției mediului, conform Ordinului 82/09.03.2015.

Colectarea deseurilor din camere se va face intr-un interval orar prestabilit, pe caile de circulatie dedicate, de catre personalul autorizat. Intre tansporturi se va realiza igienizarea si dezinfectarea in prealail a cailor. Evacuarea desurilor din spatiile comune se va realiza in intervale orare astfel incat sa nu disturbe circulatia, sau la nevoie – dupa anumite evenimente organizate sau in situatii deosebite.

Toate deseurile vor fi colectate selectiv, centralizate si depozitate in Camera de deseuri generala, amplasata la deisol, de unde vor fi apoi evacuate prin curtea engleza a tronsonului B si ridicate de catre compania de salubritate, conform contractului si in intervalul orar stabilit.

f) protecția ecosistemelor terestre și acvatică:

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

g) 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 și altele;

Obiectivul nu se afla in zonele de protectie ale monumentelor istorice sau de arhitectura.

- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public; - Nu este cazul

h) prevenirea și gestionarea deșeurilor generate pe amplasament în timpul realizării proiectului/în timpul exploatării, inclusiv eliminarea:

- lista deșeurilor (clasificate și codificate în conformitate cu prevederile legislației europene și naționale privind deșeurile), cantități de deșeuri generate;

Rezidurile produse sunt de doua tipuri: ape uzate, preluate de rețeaua de canalizare si reziduri solide menajere, colectate periodic de societatea de salubritate. Rezidurile solide menajere se vor colecta selectiv in Europubele de plastic amplasate in camera generala de depozitare deseuri de la demisolul hotelului, pana cand vor fi colectate de societatea de salubritate. Camera destinata depozitarii deseurilor va fi prevazuta cu sursa de apa si canalizare pentru a se putea igieniza.

IN FAZA DE EXECUTIE :

Deseurile rezultate in faza de construire curind materiale inerte precum :

- pamant din sapaturi
- moloz
- pietris
- material lemnos si metalic, etc

Aceste deseuri vor fi colectate si evacuate de unul din operatorii de salubritate.

IN FAZA DE FUNCTIONARE :

Deseurile produse in urma activitatii desfasurate

- | | |
|---------------------------------|-------------------|
| - deseuri municipale amestecate | - cca 5 tone/an |
| - deseuri ambalaje de hartie | - cca 100 kg/luna |
| - deseuri de materiale plastice | - cca 50 kg/luna |
| - deseuri textile | - cca 50 kg/luna |
| - deseuri biodegradabile | - cca 250 kg/luna |

Deseurile colectate (tipuri, compozitie, cantitati, frecventa):

- Deseurile municipale amestecate sunt colectate in pubele amplasatei in spatii special amenajate. Vor fi predate periodic (saptamanl) la societatea cu care este incheiat contractul de salubritate
- Deseurile de ambaje , hartie si textile sunt colectate separat, pe tipuri in recipiente speciale, spre a fi predate la societati specializate autorizate in vederea valorificarii.

- Deseurile de materiale plastice sunt colectate separat, pe tipuri, in recipiente speciale, spre a fi predate la societati specializate autorizate in vederea valorificarii.

- Deseurile de grasimi si resturi de hidrocarburi sunt colectate separat , pe tipuri, in recipiente speciale, spre a fi predate la societati specializate autorizate in vederea neutralizarii acestora.

- programul de prevenire și reducere a cantităților de deșeuri generate;

- planul de gestionare a deșeurilor;

- In cazul colectarii, transportului, depozitarii si evacuării deșeurilor - acestea se vor realiza de catre personalul autorizat, in intervale orare prestabilite, pentru a nu incomoda fluxurile din incinta. Intre ciclurile de colectare, se va realiza dezinfectarea si igienizarea in prealabil a cailor de transport.
- Distinctie tipologica intre deșeurile rezultate si colectare selectiva.

i) gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase: - Nu este cazul

- substanțele și preparatele chimice periculoase utilizate și/sau produse;

- modul de gospodărire a substanțelor și preparatelor chimice periculoase și asigurarea condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației.- Nu este cazul

B. Utilizarea resurselor naturale, în special a solului, a terenurilor, a apei și a biodiversității. – Nu este cazul – terenul inconjurator se va amenaja peisagistic, astfel incat sa nu fie afectate flora, fauna sau alti factori de mediu in niciun fel.

VII. Descrierea aspectelor de mediu susceptibile a fi afectate în mod semnificativ de proiect:

- impactul asupra populației, sănătății umane, biodiversității (acordând o atenție specială speciilor și habitatelor protejate), conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice, terenurilor, solului, folosințelor, bunurilor materiale, calității și regimului cantitativ al apei, calității aerului, climei (de exemplu, natura și amploarea emisiilor de gaze cu efect de seră), zgomotelor și vibrațiilor, peisajului și mediului vizual, patrimoniului istoric și cultural și asupra interacțiunilor dintre aceste elemente. Natura impactului (adică impactul direct, indirect, secundar, cumulativ, pe termen scurt, mediu și lung, permanent și temporar, pozitiv și negativ);

Investitia nu va afecta zona si nici peisajul sau mediul vizual in mod negativ. Investitia propusa presupune realizarea unui hotel cu functiuni complementare (spatii, servicii, birouri, spatii tehnice), D+P+1E+M, amenajari exterioare, circulatii si parcare, utilitati. Impactul asupra populatiei este minim dpdv al calitatii mediului, impactului asupra faunei si florei este de asemenea minim, pe amplasament neexistand copaci valorosi sau cuiburi ale altor animale. Terenul nu se afla in apropiere de zone cu importanta istorica, culturala.

Proiectul respecta normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei aprobate cu ordinul Ministrului Sanatatii nr 119/2014 (conditiile pe care trebuie sa le indeplineasca unitatile de cazare in vederea obtinerii Autorizatiei de Construire).

Se vor folosi materiale durabile si finisaje adecvate functiunii si amplasamentului.

Se vor respecta prevederile Legii 137/1995 (republicata) privind protecția mediului, Legea 107/1996 a apelor, OG 243/200 privind protecția atmosferei, HGR 188/2002, Ord. MAPPM 462/1993, Ord. MAPPM 125/1996, Ord. MAPPM 756/1997.

Obiectul investiției nu necesită măsuri speciale în ceea ce privește asigurarea protecției mediului. Se asigură protecția factorilor de mediu (apă, sol, aer) prin gestiunea apelor uzate și a deșeurilor, așa cum a fost precizat anterior.

- extinderea impactului (zona geografică, numărul populației/habitatelor/speciilor afectate); - Nu este cazul
- magnitudinea și complexitatea impactului; - Nu este cazul
- probabilitatea impactului; - Nu este cazul
- durata, frecvența și reversibilitatea impactului; - Nu este cazul
- măsurile de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului;
Nu este cazul
- natura transfrontalieră a impactului. Nu este 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 celor mai bune tehnici disponibile aplicabile. Se va avea în vedere ca implementarea proiectului să nu influențeze negativ calitatea aerului în zonă.

Nu este cazul.

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 Uniunii Europene: Directiva [2010/75/UE](#) (IED) a Parlamentului European și a Consiliului din 24 noiembrie 2010 privind emisiile industriale (prevenirea și controlul integrat al poluării), Directiva [2012/18/UE](#) a Parlamentului European și a Consiliului din 4 iulie 2012 privind controlul pericolelor de accidente majore care implică substanțe periculoase, de modificare și ulterior de abrogare a Directivei [96/82/CE](#) a Consiliului, Directiva [2000/60/CE](#) a Parlamentului European și a Consiliului din 23 octombrie 2000 de stabilire a unui cadru de politică comunitară în domeniul apei, Directiva-cadru aer [2008/50/CE](#) a Parlamentului European și a Consiliului din 21 mai 2008 privind calitatea aerului înconjurător și un aer mai curat pentru Europa, Directiva [2008/98/CE](#) a Parlamentului European și a Consiliului din 19 noiembrie 2008 privind deșeurile și de abrogare a anumitor directive, și altele). - Nu este 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 este cazul

X. Lucrări necesare organizării de șantier:

- descrierea lucrărilor necesare organizării de șantier;

Lucrările de șantier necesare punerii în operă a investiției sunt :

- amplasarea a 5 containere metalice pre-echipate pentru echipa de lucru și echipamentele necesare ;
- amplasarea a 3 toalete ecologice pentru personal ;

- localizarea organizării de șantier;

Organizarea de șantier va fi localizată în incinta proprie, la partea cea mai apropiată de amplasamentul noilor investiții.

- descrierea impactului asupra mediului a lucrărilor organizării de șantier;

Aceste lucrări nu au un impact negativ asupra mediului, sunt lucrări provizorii și ușor reversibile.

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

În perioada de execuție a investiției nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot apărea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție.

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

Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului, dat fiind că există platforme betonate.

Pentru minimizarea riscului de accidente, tot personalul aferent investiției va fi instruit și echipat corespunzător.

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;

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

- aspecte referitoare la închiderea/dezafectarea/demolarea instalației;

- modalități de refacere a stării inițiale/reabilitare în vederea utilizării ulterioare a terenului.

Investiția urmează să fie realizată de către firme specializate, deci cu organizare de șantier în scopul construirii de baraci pentru muncitori și stocare provizorie de material de construcție. Sunt prevăzute lucrări care să altereze minim amplasamentul pe o scurtă durată de timp. Nu se vor găsi mașini și utilaje care au scurgeri de hidrocarburi și combustibili pe sol.

Refacerea amplasamentului în urma dezafectării construcțiilor propuse nu presupune lucrări de o complexitate deosebită, astfel la terminarea lucrărilor de construcție și montare a echipamentelor se vor lua măsuri de refacere a calității solului. Terenul va fi sistematizat pe verticală astfel încât apele meteorice să nu producă acumulări (baltiri). Pe amplasament vor fi înființate plantații (sub formă de înierbări, copaci, arbuști) pentru a se preîntâmpina eroziunea solului.

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 și altele); planșe reprezentând limitele amplasamentului proiectului, inclusiv orice suprafață de teren solicitată pentru a fi folosită temporar (planuri de situație și amplasamente);
2. schemele-flux pentru procesul tehnologic și fazele activității, cu instalațiile de depoluare;
3. schema-flux a gestionării deșeurilor;
4. alte piese desenate, stabilite de autoritatea publică pentru protecția mediului.

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, memoriul va fi completat cu următoarele:

a) descrierea succintă a proiectului și distanța față de aria naturală protejată de interes comunitar, precum și coordonatele geografice (Stereo 70) ale amplasamentului proiectului. Aceste coordonate vor fi prezentate sub formă de vector în format digital cu referință geografică, în sistem de proiecție națională Stereo 1970, sau de tabel în format electronic conținând coordonatele conturului (X, Y) în sistem de proiecție națională Stereo 1970;

b) numele și codul ariei naturale protejate de interes comunitar;

c) prezența și efectivele/suprafețele acoperite de specii și habitate de interes comunitar în zona proiectului;

d) se va preciza dacă proiectul propus nu are legătură directă cu sau nu este necesar pentru managementul conservării ariei naturale protejate de interes comunitar;

e) se va estima impactul potențial al proiectului asupra speciilor și habitatelor din aria naturală protejată de interes comunitar;

f) alte informații prevăzute în legislația în vigoare.

NU ESTE CAZUL, PROIECTUL NU SE INCADREAZA IN PREVEDERILE ART. 28 DIN ORDONANTA DE URGENTA A GUVERNULUI NR. 57/2007

XIV. Pentru proiectele care se realizează pe ape sau au legătură cu apele, memoriul va fi completat cu următoarele informații, preluate din Planurile de management bazinale, actualizate:

1. Localizarea proiectului:

- bazinul hidrografic;

- cursul de apă: denumirea și codul cadastral;

- corpul de apă (de suprafață și/sau subteran): denumire și cod.

2. Indicarea stării ecologice/potențialului ecologic și starea chimică a corpului de apă de suprafață; pentru corpul de apă subteran se vor indica starea cantitativă și starea chimică a corpului de apă.

3. Indicarea obiectivului/obiectivelor de mediu pentru fiecare corp de apă identificat, cu precizarea excepțiilor aplicate și a termenelor aferente, după caz.

NU ESTE CAZUL

XV. Criteriile prevăzute în anexa nr. 3 la Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului se iau în considerare, dacă este cazul, în momentul compilării informațiilor în conformitate cu punctele III-XIV.

Semnătura și ștampila titularului

VIII. Semnături

Reprezentantul autorității competente pentru protecția mediului
Numele
Semnătura
Reprezentantul titularului de proiect
Numele . . ARH. ANDREI BOGDAN CRĂCIUN
Semnătura

