

MEMORIU DE PREZENTARE

(Intocmit conf. Ordin MMP nr.135/2010)

Proiect

**CONSTRUIRE IMOBIL P+1E - LOCUINTA
UNIFAMILIALA, PATRU IMOBILE
P+1E – SPATII DE CAZARE, IMPREJMUIRE
TEREN+CAMERA EXCHANGE**

Amplasament

Intravilan Vama Veche, Parcela A474/6/1/2, com. Limanu, jud. Constanta

Beneficiar : COTLEANU MARIA

CUPRINS

I. Denumirea proiectului

II. Titular

III. Descrierea proiectului

III.1. Rezumatul proiectului

III.2. Justificarea necesitatii proiectului

III.3. Descrierea lucrarilor propuse prin proiect

III.4. Elemente specifice caracteristice proiectului propus

III.4.1 Caracteristicile constructive

III.4.2. Descriere functionala

III.4.3. Materiile prime, energia si combustibilii utilizati, cu modul de asigurare a acestora

III.4.4. Racordarea la retelele utilitare

III.4.5. Descrierea lucrarilor de refacere a amplasamentului in zona afectata de executia investitiei.

III.4.6. Cai noi de acces sau schimbari ale celor existente

III.4.7. Resurse naturale folosite in constructie si functionare.

III.4.8. Planul de executie, cuprinzând faza de constructie, punerea In functiune, exploatare, refacere si folosire ulterioara

III.5. Relatia cu alte proiecte existente sau planificate

III.6. Detalii privind alternativele care au fost luate In considerare

III.7. Alte activitati care pot aparea ca urmare a proiectului

III.8. Alte autorizatii cerute pentru proiect

IV. Localizarea proiectului

IV.1 Distanta fata de granite pentru proiectele care cad sub incidenta Conventiei privind evaluarea impactului asupra mediului In context transfrontiera, adoptata la Espoo la 25 februarie 1991, ratificata prin Legea nr. 22/2001

IV. 2 Folosintele actuale si planificate ale terenului atat pe amplasament, cat si pe zone adiacente acestuia

IV.3. Areale sensibile

IV.4. Detalii privind orice varianta de amplasament care a fost luata In considerare

V. Caracteristicile impactului potential

V.1 Impactul potential asupra calitatii si regimului cantitativ al apei

V.2 Impactul potential asupra calitatii aerului

V.3 Zgomot si vibratii

V.4 Impactul potential asupra solului si subsolului

V.5 Impactul potential asupra biodiversitatii

V.6 Impactul potential asupra peisajului

V.7 Impactul potential asupra patrimoniului istoric si cultural

V.8 Impactul potential asupra mediului social si economic.

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

VI.1. Protectia calitatii apelor

VI.2. Protectia aerului

VI.3. Protectia Impotriva zgomotului si vibratiilor

VI.4. Protectia Impotriva radiatiilor

VI.5. Protectia solului si a subsolului

VI.6. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

VI.7. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

VI.8. Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament

VI.9. Gospodarirea substantelor si preparatelor chimice periculoase

VII. Prevederi pentru monitorizarea mediului (dotari si masuri prevazute pentru controlul emisiilor de poluanti in mediu)

VIII. Justificarea incadrarii proiectului, dupa caz, in prevederile altor acte normative nationale care transpun legislatia comunitara

IX. Lucrari necesare organizarii de santier

X. Lucrari de refacere a amplasamentului la finalizarea investitiei, in caz de accidente si/sau la incetarea activitatii

XI. Anexe. Piese desenate

CONSTRUIRE IMOBIL P+1E - LOCUINTA UNIFAMILIALA, PATRU IMOBILE P+1E - SPATII DE CAZARE, IMPREJMUIRE TEREN+CAMERA EXCHANGE

I. DENUMIREA PROIECTULUI

“CONSTRUIRE IMOBIL P+1E - LOCUINTA UNIFAMILIALA, PATRU IMOBILE P+1E – SPATII DE CAZARE, IMPREJMUIRE TEREN+CAMERA EXCHANGE”

II. TITULAR

Beneficiarul investitiei:

COTLEANU MARIA

Persoana de contact : Cotleanu Maria Tel: 0727.922.361

Amplasamentul obiectivului

Jud. Constanta, com. Limanu, sat Vama Veche, parcela A474/6/1/2

Proiectant:

S.C. PROCONST BUILDING 2015 S.R.L.

III. DESCRIEREA PROIECTULUI

III.1. Date generale

Noul obiectiv de investitie va consta in construirea unui imobil cu regim de inaltime P+1E cu destinatia de locuinta unifamiliala, respectiv patru imobile P+1E, ce vor avea destinatie turistica.

III.2. Justificarea necesitatii proiectului

Necesitatea investitiei rezida in importanta dezvoltarii infrastructurii specifice activitatilor turistice menite a valorifica potentialul economic oferit de zonele in cauza aflate in gestionarea Unitatilor Administrativ Teritoriale . In cazul de fata prin investitia ce urmeaza a se realiza va fi valorificat potentialul turistic al zonei litorale de care beneficiaza teritoriul satului Vama Veche.

Oportunitatea investitiei este determinata de urmatoorii factori:

- Cresterea semnificativa a potentialului turistic al zonei Vama Veche;
- Dezvoltarea infrastructurii si a facilitatilor ce vor permite turistilor sa beneficieze de conditii cat mai bune.

Proiectul va contribui in mod direct la realizarea unei initiative de dezvoltare turistica a zonei, cu accent pe valorificarea resurselor naturale si imbunatatirea serviciilor de agrement.

CONSTRUIRE IMOBIL P+1E - LOCUINTA UNIFAMILIALA, PATRU IMOBILE P+1E - SPATII DE CAZARE, IMPREJMUIRE TEREN+CAMERA EXCHANGE

De asemenea, in mod indirect, proiectul va avea impact asupra dezvoltarii mediului de afaceri local, dar si a comunitatii locale, cointeresate in dezvoltarea economica a localitatii.

III.3. Descrierea lucrarilor propuse prin proiect

Scopul proiectului este ca, pe terenul in suprafata de 910,00 mp detinut de beneficiar in baza contractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr.2826/11.12.2015, sa se realizeze investitia "CONSTRUIRE IMOBIL P+1E - LOCUINTA UNIFAMILIALA, PATRU IMOBILE P+1E – SPATII DE CAZARE, IMPREJMUIRE TEREN+CAMERA EXCHANGE", destinata pentru locuire unifamiliala, respectiv pentru cazare turistica.

Amenajarile cuprind:

- Construirea unui imobil P+1E (corp C1) cu functiunea locuinta unifamiliala, a patru imobile P+1E (corp C2, C3, C4,C5) cu functiunea de spatii de cazare.
- Suprafata construita – propusa:
 - corp C1 - SC=103,00 mp;
 - corp C2 - SC=45,00 mp;
 - corp C3 - SC=45,00mp;
 - corp C4 - SC=45,00 mp;
 - corp C5 – SC=45,00 mp;
 - Suprafata construita totala la sol = 283,00 mp;
 - P.O.T. propus=31,00 %;
- Suprafata desfasurata – propusa:
 - corp C1 - SD=197,00 mp;
 - corp C2 – SD=90,00 mp;
 - corp C3 - SD=90,00 mp;
 - corp C4 - SD=90,00 mp;
 - corp C5 - SD=90,00 mp;
 - Suprafata desfasurata totala la sol = 557,00 mp;
 - C.U.T. propus=0,51;
- Inaltimea maxima: corp C1– H=6.50 m; corp C2,C3,C4,C5 – H=7,535m.
- Parcajele se vor realiza in interiorul incintei terenului;
- Imprejmuire teren, realizata din panouri de plasa tip metro, dispuse intre stalpi metalici;
- Alei pietonale si spatiu verde constituit din aliniament dublu de arbori si arbusti, plantati pe support vegetal permeabil, respective din ghivece si ghirlande curgatoare;
- Suprafata spatiului verde va fi de=510,00 mp>50%din suprafata terenului.

III.4. Elemente specifice caracteristice proiectului propus

III.4.1. Caracteristile constructive

Corp C1 (locuinta unifamiliala)

Structura de rezistență a imobilului va fi realizată din cadre de beton armat, stâlpi și grinzi, dispuse pe două direcții ortogonale.

Sub pardoseală se vor dispune: un strat de 20 cm pietriș pentru ruperea capilarității, strat de hidroizolație și termoizolație din polistiren extrudat.

Închiderea perimetrală la parter și la etaj se va realiza din zidărie de B.C.A. cu grosimea de 25 cm peste care se va aplica termosistem compus din polistiren expandat de 10 cm și tencuială decorativă de exterior.

Pereții de compartimentare vor fi realizați din B.C.A. și rigips, de 10 și 15 cm grosime .

Planșeele de peste parter și etaj se vor realiza din beton armat cu grosimea de 13cm.

Finisajul pentru tavan va fi compus din tencuiala drișcuită fin.

Scara pentru accesul la etaj va fi interioară și se va realiza din b.a..

Acoperișul este de tip terasă necirculabilă.

- Suprafața construită – propusă SC=103,00mp;
- Suprafața desfășurată – propusă SD=197,00 mp;
- Înălțimea maximă – H=6.50 m;

Corp C2,C3,C4 și C5(spații cazare)

Structura de rezistență a celor 4 imobile va fi realizată zidărie portantă, cu samburi și centuri, dispuse pe două direcții ortogonale.

Sub pardoseală se vor dispune: un strat de 20 cm pietriș pentru ruperea capilarității, strat de hidroizolație și termoizolație din polistiren extrudat.

Închiderea perimetrală la parter și la etaj se va realiza din zidărie de B.C.A. cu grosimea de 25 cm peste care se va aplica termosistem compus din polistiren expandat de 5 cm și tencuială decorativă de exterior.

Pereții de compartimentare vor fi realizați din B.C.A. și rigips, de 25 și 15 cm grosime .

Planșeul de peste parter se va realiza din beton armat cu grosimea de 13cm , iar peste etaj planșeul va fi realizat din grinzi de lemn cu dimensiunea de 12x15cm.

Finisajul pentru tavan va fi compus din tencuiala drișcuită fin.

Scara pentru accesul la etaj va fi exterioară și se va realiza din b.a..

Acoperișul va fi realizat din table tip țigla și va avea ca structură de rezistență sarpanta din lemn.

- Suprafața construită – propusă SC=45,00mp;
- Suprafața desfășurată – propusă SD=90,00 mp;
- Înălțimea maximă – H=7.535 m;

INCADRAREA PROIECTULUI

Construcția se încadrează la Categoria C de importanță (conform HGR nr. 766/1997) și în Clasa III de importanță (Conform Codului de proiectare seismică P100/1-2013).

CONSTRUIRE IMOBIL P+1E - LOCUINTA UNIFAMILIALA, PATRU IMOBILE P+1E - SPATII DE CAZARE, IMPREJMUIRE TEREN+CAMERA EXCHANGE

SOLUTII CONSTRUCTIVE SI DE FINISAJ

SISTEMUL CONSTRUCTIV

Sistemul structural ales pentru realizarea corpului de cladire C1(locuinta unifamiliala) este cel de cadre din beton armat, iar pentru corpurile de cladire C2, C3, C4, C5(spatii de cazare) zidarie portanta.

Imobilele prezentate se vor realiza pe un amplasament liber de orice sarcini si pe un teren bun de fundare conform studiului geotehnic.

Infrastructura

Sistemul de fundare va fi unul clasic bazat pe talpi continue de fundare ce vor respecta atat adancimea de inghet cat si capacitatea acestora de a transmite la terenul bun de fundare eforturile provenite din suprastructura.

Suprastructura

Corp C1 – locuinta unifamiliala

Suprastructura va fi realizata din cadre de beton armat, cu stalpi de dimensiuni 30x30cm, 30x40cm si 40x40 cm.

La nivelul planseului de peste parter dar si de peste etaj se va realiza o retea de grinzi de beton armat turnate monolit odata cu planseul. Grinzile vor avea dimensiunile de 25x40cm iar planseele de beton armat va avea o grosime de 13 cm.

Corp C2, C3, C4,C5 – spatii de cazare

Suprastructura va fi de tip zidarie portanta, cu samburi de dimensiuni 25x25 cm si centuri cu dimensiuni de 25x25cm

Planseul de peste parter va fi realizat din b.a. cu grosimea de 13cm, iar cel de la nivelul etajului va realizat din grinzi de lemn cu dimensiunea de 12x15cm.

INCHIDERI EXTERIOARE SI COMPARTIMENTARILE INTERIOARE

Corp C1 – locuinta unifamiliala

Peretii exteriori se vor realiza din zidarie eficienta din BCA de 30 cm grosime. Finisarea peretilor exteriori se va realiza folosind un termosistem finisat cu tencuieli decorative. Termoizolarea se va realiza din polistiren, cu o grosime de 5cm.

Peretii interiori se vor realiza din BCA si rigips, cu grosimea de 30cm si 15cm.

FINISAJE INTERIOARE

PARDOSELI	-Gresie – pentru bai, debara, bucatarie; -Parchet – pentru living, holuri, dormitoare si dressing.
PERETI	-Vopsitorii lavabile si faianta pentru bai
TAMPLARIE	-Tamplarie PVC.

CONSTRUIRE IMOBIL P+1E - LOCUINTA UNIFAMILIALA, PATRU IMOBILE P+1E - SPATII DE CAZARE, IMPREJMUIRE TEREN+CAMERA EXCHANGE

FINISAJE EXTERIOARE

PERETI	-Tencuiala structurata de culoare bej; Anumiti pereti vor avea finisaj cu piatra naturala; -Soclu – tencuiala decorativa culoare alb.
PARDOSELI EXTERIOARE	-Placi ceramice antiderapante pentru balcoane, terase si scari.
TAMPLARIE	-PVC cu geam termoizolant maro.

Corp C2,C3,C4,C5 – spatii de cazare

Peretii exteriori se vor realiza din zidarie eficienta din BCA de 25 cm grosime. Finisarea peretilor exteriori se va realiza folosind un termosistem finisat cu tencuieli decorative. Termoizolarea se va realiza din polistiren, cu o grosime de 5cm.

Peretii interiori se vor realiza din BCA si rigips, cu grosimea de 25cm si 15cm.

FINISAJE INTERIOARE

PARDOSELI	-Gresie – pentru bai; -Parchet – pentru dormitoare.
PERETI	-Vopsitorii lavabile si faianta pentru bai
TAMPLARIE	-Tamplarie PVC.

FINISAJE EXTERIOARE

PERETI	-Tencuiala structurata de culoare alb; -Soclu – tencuiala decorativa culoare alb.
PARDOSELI EXTERIOARE	-Placi ceramice antiderapante pentru balcoane, terase si scari.
TAMPLARIE	-PVC cu geam termoizolant maro; chenare ferestre albastre.

FINISAJE EXTERIOARE

PERETI	-Tencuiala structurata de culoare alb; -Soclu – tencuiala decorativa culoare alb.
PARDOSELI EXTERIOARE	-Placi ceramice antiderapante scara;
TAMPLARIE	-PVC cu sticla securizata; usa metalica.

III.4.2. Descrierea functionala

Solutia functionala a fost stabilita pe baza temei de proiectare redactata impreuna cu beneficiarul lucrarii, cuprinde spatiile necesare unei locuiri normale, conform cerintelor actuale in ceea ce priveste durabilitatea, stabilitatea, confortul si functionalitatea, si tine cont

CONSTRUIRE IMOBIL P+1E - LOCUINTA UNIFAMILIALA, PATRU IMOBILE P+1E - SPATII DE CAZARE, IMPREJMUIRE TEREN+CAMERA EXCHANGE

de particularitatile terenului din punct de vedere al vecinatatilor,conditiilor geotehnice si conditiilor impuse prin certificatul de urbanism.

1. Locuinta – Corp C1

Constructia, cu regim de inaltime P+1E, va avea destinatia de locuinta unifamiliala.

Accesul in incinta cladirii se face prin intermediul a trei trepte de 16.70cm inaltime.

Inaltimea libera a spatiilor interioare este de 2.82m, atat la parter cat si la etajul 1.

Funciunile constructiei sunt dispuse astfel :

PARTER :

- BUCATARIE	18.00 mp
- DEBARA	4.15 mp
- BAIE	7.05 mp
- HOL	8.63 mp
- LIVING	42.00 mp
- DORMITOR	16.75 mp
- BAIE	7.15 mp
- TERASA	6.35 mp
- TERASA	17.50 mp

ETAJ 1:

- DORMITOR	19.75 mp
- DRESSING	6.30 mp
- BAIE	7.05 mp
- DORMITOR	16.25 mp
- HOL	19.60mp
- DORMITOR	16.25 mp
- BAIE	6.55 mp
- TERASA	57.00 mp

2. Spatii de cazare – Corp C2, corp C3, corp C4 si corp C5

Constructiile, cu regim de inaltime P+1E, vor avea destinatia de spatii de cazare.

Accesul in incinta spatiilor de cazare se face prin intermediul unei trepte de 20.0cm inaltime.

Inaltimea libera a spatiului interior este de 2.62m la parter, respectiv 2.75m la etaj.

Funciunile, suprafetele si inaltimile sunt in conformitate cu normativele si legea in vigoare.

PARTER :

- CAMERA	13.50 mp
- GRUP SANITAR	3.10 mp
- CAMERA	13.50 mp
- GRUP SANITAR	3.10 mp

CONSTRUIRE IMOBIL P+1E - LOCUINTA UNIFAMILIALA, PATRU IMOBILE P+1E - SPATII DE CAZARE, IMPREJMUIRE TEREN+CAMERA EXCHANGE

ETAJ 1:

- CAMERA	13.50 mp
- GRUP SANITAR	3.10 mp
- CAMERA	13.50 mp
- GRUP SANITAR	3.10 mp
- BALCON	5.05 mp
- BALCON	5.05 mp

AMENAJARI EXTERIOARE CONSTRUCTIEI

Accesul auto si pietonal al obiectivului se va face dinspre drumul de acces, Parcela A474/6/1/3.

LOCURI DE PARCARE PROPUSE

Locurile de parcare, vor fi amenajate in interiorul incintei obiectivului. Se va asigura in incinta terenului cate un loc de parcare/camera, respectiv 16 locuri de parcare, conform normativelor in vigoare ce vizeaza spatiile locative.

SISTEMATIZARE INCINTA

Din punct de vedere al sistematizarii incintei aceasta va cuprinde alei pietonale si spatii verzi.

Se vor asigura plantatii perimetrare de protectie și cu rol decorativ, atat in interiorul incintelor deservite, cat și perimetral, constituite din aliniament dublu de arbori și arbusti, plantati exclusiv pe suport vegetal permeabil, pe o suprafata de 210 mp astfel incat sa fie asigurat minimul de teren amenajat la sol(20% din teren=182mp) conform reglementarilor in vigoare.

Balcoanele si terasa terasele corpului C1 vor fi amenajate cu ghivece si ghirlande curgatoare tip Calibrachoa, pe o suprafata de 80mp.

Cele 4 spatii de cazare, respectiv corpurile C2, C3, C4 si C5 vor fi amenajate cu ghivece si jardiniere cu plante curgatoare tip Pelargonium peltatum. Aceste plante vor inconjura perimetral balcoanele, respectiv terasele de la parter, rezultand acoperirea cu spatiu verde a unei suprafete de 220mp.

In concluzie, se va asigura o suprafata de spatii verzi de minim 50% din suprafata terenului(510mp>455mp(50% x 910mp)), din care minim 20% amenajata la sol, pe suport vegetal(210mp>182mp(20% x 910mp)), conform reglementarilor si normativelor in vigoare; 910mp=suprafata terenului.

III.4.3. Materiile prime, energia si combustibilii utilizati, cu modul de asigurare a acestora

La realizarea lucrarilor se vor utiliza numai materiale agrementate conform Reglementarilor nationale in vigoare, precum si legislatia si standardele nationale armonizate cu legislatia UE.

CONSTRUIRE IMOBIL P+1E - LOCUINTA UNIFAMILIALA, PATRU IMOBILE P+1E - SPATII DE CAZARE, IMPREJMUIRE TEREN+CAMERA EXCHANGE

Pentru realizarea investitiei se vor folosi materii prime si materiale: beton, agregate, profile metalice, cherestea, sticla, etc, achizitionate de pe piata interna, de la distribuitori autorizati.

Prin plastica arhitecturala si cromatica se doreste integrarea ansamblului in mediul specific zonei.

Utilajele si echipamentele folosite se vor alimenta cu combustibil de statii de distributie carburanti autorizate. Nu vor fi realizate depozite de carburanti in cadrul organizarii de santier.

III.4.4. Racordarea la retelele utilitare.

Zona dispune de retea de alimentare cu apa si energie electrica.

Utilitatile necesare proiectului vor fi asigurate prin racorduri la retelele locale existente.

Alimentarea cu energie electrica, se va realiza prin racord ingropat la retelaua existenta in zona.

Alimentarea cu apa se va realiza prin racordare la reseaua localitatii.

Evacuarea apelor uzate se va realiza la canalizarea existenta.

Pentru asigurarea agentului termic necesar prepararii apei calde menajere se va utiliza cate o centrală termică electrica proprie cu puterea de 30kW prevăzută la parter, pentru corpurile de cladire C1(locuinta), C2, C3, C4, C5(spatii de cazare).

III.4.5. Descrierea lucrarilor de refacere a amplasamentului in zona afectata de executia investitiei

Vor fi prevazute masurile necesare ca pe timpul executiei lucrarilor de constructii sa fie afectate suprafete minime de teren – doar cele prevazute prin proiectul tehnic, pe suprafata detinuta de beneficiar, iar dupa terminarea acestora surplusul de pamant va fi evacuat si depozitat in locurile indicate de administratia locala. La incheierea lucrarilor, suprafetele ocupate temporar vor fi aduse la starea initiala.

III.4.6. Cai noi de acces sau schimbari ale celor existente

Accesele se vor realiza din Parcela A474/6/1/3, iar parcajele necesare se vor asigura in limita proprietatii, calculate conform HGR nr. 525/27.06.1996.

III.4.7. Resurse naturale folosite in constructie si functionare. Metode folosite in constructie

La realizarea lucrarilor se vor utiliza numai materiale agrementate conform Reglementarilor nationale in vigoare, precum si legislatia si standardele nationale armonizate cu legislatia UE.

Pentru realizarea investitiei se vor folosi materii prime si materiale: beton, agregate, profile metalice, cherestea, sticla, etc, achizitionate de pe piata interna, de la distribuitori autorizati.

Prin plastica arhitecturala si cromatica se doreste integrarea ansamblului in mediul natural specific zonei. Arhitectura imobilului va fi de factura moderna si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii

CONSTRUIRE IMOBIL P+1E - LOCUINTA UNIFAMILIALA, PATRU IMOBILE P+1E - SPATII DE CAZARE, IMPREJMUIRE TEREN+CAMERA EXCHANGE

de co-vizibilitate; mobilierul urban va fi integrat proiectului architectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona.

Se vor aplica cerintele minime de performanta energetica stabilite prin metodologia de calcul a performantei energetice a cladirilor, conform Legii nr. 372/13.12.2005 (republicata) privind performanta energetica a cladirilor.

Utilajele si echipamentele folosite se vor alimenta cu combustibil de statii de distributie carburanti autorizate.

Categoriile de lucrari implicate de proiect sunt:

- Excavatii si lucrari de executie fundatii;
- Executarea de elemente structural;
- Finisaje interioare si exterioare;
- Lucrari de instalatii (sanitare, electrice si termice, telefonie);
- Racorduri la retelele de utilitati.

Toate lucrarile vor fi realizate cu respectarea conditiilor impuse de legislatia specifica de mediu si sanatatea si securitatea in munca.

III.4.8. Planul de executie, cuprinzand faza de constructie, punerea in functiune, exploatare, refacere si folosire ulterioara

Planul de executie, incluzand toate etapele derularii investitiei cat si un grafic elaborat pentru succesiunea lucrarilor, va fi intocmit de catre antreprenorul lucrarilor. Termenul de dare in folosinta se prezuma a fi trimestrul II 2018.

III.5. Relatia cu alte proiecte existente sau planificate

Proiectul propus vine sa completeze infrastructura turistica existenta la nivelul comunei Limanu, fiind amplasat intre alte obiective turistice specifice zonei.

III.6. Detalii privind variantele care au fost luate in considerare

Nu este cazul.

III.7. Alte activitati care pot aparea ca urmare a proiectului

Implementarea proiectului propus va avea impact direct pozitiv asupra dezvoltarii structurilor de primire turistica, prin cresterea atractivitatii turistice a zonei Limanu, respectiv a gradului de ocupare in capacitatea de cazare a statiunii si a numarului de turisti-vizitatori.

III.8. Alte autorizatii cerute pentru proiect

- In vederea realizarii proiectului propus au fost emise urmatoarele documente:
Certificatul de Urbanism nr. 118/ 09.05.2017, emis de Primaria Limanu.

CONSTRUIRE IMOBIL P+1E - LOCUINTA UNIFAMILIALA, PATRU IMOBILE P+1E - SPATII DE CAZARE, IMPREJMUIRE TEREN+CAMERA EXCHANGE

IV. Localizarea proiectului

Terenul, în suprafața de 910,00 mp este situat în intravilan Vama Veche, Parcela A474/6/1/2, com. Limanu, judet Constanta.

În prezent terenul este liber de constructii.

Vecinătățile terenului sunt următoarele :

- **Nord: Parcela A474/6/1/1**
- **Sud: Parcela A474/6/1/3**
- **Vest: Parcela A474/5**
- **Est: Parcela A474/6/1/4**

Forma terenului si lungimile laturilor acestuia, precum si coordonatele Stereo '70 ale amplasamentului sunt identificate prin planurile anexate proiectului.

IV.1. Distanța fata de granite pentru proiectele care cad sub incidenta Conventiei privind evaluarea impactului asupra mediului in context transfrontiera, adoptata la Espoo la 25 februarie 1991, ratificata prin Legea nr. 22/2001.

Nu este cazul.

IV.2. Folosintele actuale si planificate ale terenului atat pe amplasament, cat si pe zone adiacente acestuia

In baza Certificatului de Urbanism nr. 118/09.05.2017 emis de Primaria Limanu se prevede:

Regimul juridic:

Investitia propusa va fi situata pe terenul aflat in intravilanul Vama Veche, Parcela A474/6/1/2, com. Limanu, judet Constanta., teren proprietate privata, detinut de Cotleanu Maria, in baza Contractului de vanzare – cumparare autentificat sub nr. 2826/11.12.2015.

Regimul economic:

Folosirea actuala a terenului este: curti-constructii.

Destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate:

Regimul tehnic:

Suprafata teren

- din acte St =910,00mp

- din masuratori St = 910,00 mp

Situatie existenta:

Suprafata construita la sol, existenta = 0 mp

POT existent = 0 %

CUT existent= 0

Situatie propusa:

Suprafata construita –283,00 mp

P.O.T. propus=31,10 %

Suprafata desfasurata – SD=557,00 mp

C.U.T. propus=0,51

Inaltimea maxima – H=7,695m

Zona dispune de retele de utilitati (alimentare cu apa, energie electrica)

IV.3. Areale sensibile

Amplasamentul proiectului propus nu se afla in limitele sau apropierea vreunui areal supus prezervarii.

IV.4. Detalii privind orice varianta de amplasament care a fost luata in considerare

Nu este cazul.

V. Caracteristicile impactului potential

Se apreciaza ca, prin masurile care se vor lua pe perioada executarii lucrarilor cat si in timpul functionarii acestuia, proiectul propus va induce un impact nesemnificativ asupra mediului.

V. 1. Impactul potential asupra calitatii si regimului cantitativ al apei

Din punct de vedere hidrografic, amplasamentul obiectivului de investitie se incadreaza in Bazinul Hidrografic Litoral – Cod bazin hidrografic XV-1.000.00.00.00 (Litoral).

Surse de poluare a apei si emisii de poluanti

Pe perioada de realizare a investitiei propuse, surse de poluare pentru apele subterane pot proveni din potentiale scurgeri accidentale de produse petroliere, fie de la mijloacele de transport cu care se transportă diverse materiale, fie de la utilajele si echipamentele de constructie folosite precum si datorita depozitarilor necontrolate de materiale sau deseuri.

In perioada de functionare a obiectivului sursele potentiale de poluare pot fi cauzate de avarii accidentale la reseaua de canalizare interioara.

Impactul asupra apelor

In concluzie, se considera ca impactul negativ asupra factorului de mediu apa pe durata executiei lucrarilor este nesemnificativ, cu o probabilitate mica de aparitie.

V. 2. Impactul potential asupra calitatii aerului

Surse si poluanti generati

In perioada derularii proiectului principalele surse de poluare sunt procesele de ardere a combustibililor utilizati pentru functionarea mijloacelor de transport si utilajelor, principalii poluanti fiind in acest caz: SO_x, NO_x, CO, particule in suspensie, compusi organici volatili etc.

De asemenea, lucrarile propriu-zise de realizare a proiectului pot determina in aceasta perioada o crestere a cantitatilor de pulberi in zona amplasamentului, cum ar fi de exemplu din manipularea materialelor de constructii, din operatiile de imprastiere sau de compactare a pamantului excavat.

In perioada de functionare a obiectivului sursele potentiale de poluare a aerului vor fi surse mobile de emisie de la autovehicule. Obiectivul nu va fi dotat cu centrale termice generatoare de poluanti.

Impactul asupra aerului

Lucrarile de constructie se vor realiza in conformitate cu optiunea beneficiarului cu forta de munca autorizata, calificata, cu materiale agrementate tehnic si de o calitate superioara.

Pe perioade realizarii lucrarilor de constructie, impactului generat de emisiile de poluanti este redus, pentru ca se va impune constructorului utilizarea de masini si utilaje performante, cu emisii reduse de poluanti gazosi si cu verificari efectuate privind starea tehnica a acestora. Pentru desfasurarea activitatilor se vor utiliza numai combustibili achizitionati din statii de distributie autorizat, cu continut redus de sulf si care corespund normelor de calitate.

In timpul functionarii obiectivului impactul asupra calitatii aerului va fi nesemnificativ.

V.3. Zgomot si vibratii

Surse de zgomot si vibratii

Lucrarile pentru construirea obiectivului pot deveni în anumite situatii surse de zgomot și disconfort, ele vor avea însă un caracter limitat pe perioada organizarii de santier. Astfel, în perioada realizării investitiei sursele de zgomot si vibratii sunt reprezentate de:

- intensificarea traficului în zona, determinat de necesitatea aprovizionarii santierului cu materiale, echipamente si utilaje;
- lucrarile de executie desfasurate in santier, care pot presupune producerea unor zgomote puternice.

In perioada de functionare a obiectivului sursele de zgomot si vibratii sunt nesemnificative.

Impactul potential

Avand in vedere masurile impuse cu privire la echipamentele si utilajele folosite, care trebuie sa fie de generatie recenta, prevazute cu sisteme de minimizare a nivelului zgomotului produs si ca lucrarile pentru construirea obiectivului vor avea un caracter temporar, se apreciaza ca impactul produs de sursele de zgomot si vibratii va fi nesemnificativ.

V.4. Impactul potential asupra solului si subsolului

Surse si poluanti generati

Principalele surse de poluare a solului in timpul edificarii obiectivului sunt reprezentate de :

CONSTRUIRE IMOBIL P+1E - LOCUINTA UNIFAMILIALA, PATRU IMOBILE P+1E - SPATII DE CAZARE, IMPREJMUIRE TEREN+CAMERA EXCHANGE

- scurgeri accidentale de produse petroliere, fie de la mijloacele de transport cu care se transporta diverse materiale, fie de la utilajele folosite ;
- stocarea temporara necontrolata a materialelor si deseurilor rezultate ca urmare a desfasurarii activitatilor zilnice in cadrul organizarii de santier ;
- depunerea pe sol a prafului rezultat din manipularile materialelor puverulente cat si din lucrarile de constructive executate.

In perioada de functionare a obiectivului, avand in vedere activitatea ce se va desfasura (cazare turistica) , nu este cazul a se face analiza aspectului privind generarea poluantilor.

Impactul produs asupra solului si subsolului

Se apreciaza ca impactul asupra solului este nesemnificativ luand in considerare posibilitatea de aparitie a poluarii solului in timpul executiei cat si al functionarii obiectivului.

V.5. Impactul potential asupra biodiversitatii

Amplasamentul proiectului propus nu se afla in areal protejat. Avand in vedere implementarea unor masuri de minimizare a impactului, masuri propuse in cap. X.4 , nivelul impactului produs de proiect asupra biodiversitatii va fi nesemnificativ. Amplasamentul fiind situat intr-o zona puternic urbanizata ,avifauna prezenta va fi cea din randul speciilor comune adaptate la un astfel de habitat (vrabii,gugstiuci,etc)

V.6. Impactul potential asupra peisajului

Lucrarile propuse se vor incadra in peisaj, determinand o crestere a atractivitatii si a potentialului turistic al zonei.

V.7. Impactul potential asupra patrimoniului istoric si cultural

Nu este cazul.

V.8. Impactul potential asupra mediului social si economic.

Proiectul va avea impact pozitiv asupra mediului social si economic, asupra dezvoltarii mediului de afaceri local, dar si comunitatii locale, cointeresate in dezvoltarea economica a localitatii. Mai mult, proiectul va contribui la obiectivul de promovare si creare de oportunitati pentru dezvoltarea durabila a economiei locale, fara a afecta in mod negative mediul.

VI. SURSE DE POLUANTI SI INSTALATII PENTRU RETINEREA, EVACUAREA SI DISPERSIA POLUANTILOR IN MEDIU

VI.1 Protectia calitatii apelor

Pe perioada de realizare a investitiei propuse, surse de poluare pentru apele subterane pot proveni din potentiale scurgeri accidentale de produse petroliere, fie de la mijloacele de transport cu care se transportă diverse materiale, fie de la utilajele si echipamentele de constructie folosite precum si datorita depozitarilor necontrolate de materiale sau deseuri.

CONSTRUIRE IMOBIL P+1E - LOCUINTA UNIFAMILIALA, PATRU IMOBILE P+1E - SPATII DE CAZARE, IMPREJMUIRE TEREN+CAMERA EXCHANGE

In perioada de functionare a obiectivului sursele potentiale de poluare pot fi cauzate de avarii accidentale la reseaua de canalizare interioara

Masurile care se impun pentru asigurarea protectiei calitatii factorului de mediu apa, sunt urmatoarele:

In perioada executarii lucrarii de constructie a obiectivului:

- stationarea mijloacelor de transport si a utilajelor se va realiza numai in spatiile special amenajate (platforme pietruite sau betonate);
- nu se vor organiza depozite de combustibili in incinta santierului; alimentarea masinilor si utilajelor se va realiza doar la statii de distributie carburanti autorizate;
- depozitarea materialelor de constructii necesare si stocarea temporara a deseurilor generate se va face numai in spatiile special amenajate.

In perioada functionarii obiectivului:

- mentenanta adecvata si interventia prompta in vederea remedierii avariilor la sistemul de canalizare intern;

VI.2. Protectia aerului

In perioada derularii proiectului principalele surse de poluare sunt emisiile rezultate din functionarea mijloacelor de transport si utilajelor, principalii poluanti fiind in acest caz: SO_x, NO_x, CO, particule in suspensie, compusi organici volatili etc.

De asemenea, lucrarile propriu-zise de realizare a proiectului pot determina in aceasta perioada o crestere a cantitatilor de pulberi in zona amplasamentului.

In perioada de functionare a obiectivului sursele potentiale de poluare a aerului vor fi reprezentate de noxele rezultate de la mijloacele auto ale turistilor .

Masurile care se recomanda in scopul diminuarii impactului asupra factorului de mediu aer, sunt:

In perioada executarii lucrarilor:

- imprejmuirea corespunzatoare a organizarii de santier;
 - utilizarea echipamentelor si utilajelor corespunzatoare din punct de vedere tehnic, prevazute cu sisteme performante de retinere si filtrare a poluantilor emisi in atmosfera;
 - efectuarea periodica a reviziilor si reparatiilor utilajelor, conform graficelor stabilite pe baza specificatiilor din documentatiile tehnice;
- pozitionarea si reglarea utilajelor si echipamentelor, astfel incat acestea sa functioneze la parametrii optimi, iar emisiile generate, inclusiv zgomotul produs, sa se incadreze in limitele maxim admise de legislatie.
- curatarea si stropirea periodica a zonei de lucru, pentru diminuarea cantitatilor de pulberi din atmosfera;
 - utilizarea de carburanti cu continut redus de sulf, aprovizionat de la statii de distributie autorizate.

In perioada functionarii obiectivului :

- nu este cazul.

VI.3. Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor

Pe perioada existentei organizarii de santier, se impun anumite masurile de diminuare a zgomotului in zona obiectivului.

Astfel, in perioada realizarii investitiei se va inregistra o crestere a nivelului de zgomot si vibratii in zona amplasamentului, determinata in principal de:

- functionarea echipamentelor si utilajelor;
- intensificarea traficului in zona, determinat de necesitatea aprovizionarii santierului cu materiale, echipamente si utilaje;
- executarea anumitor lucrari de constructii in santier, care presupun producerea unor zgomote puternice;

In perioada de functionare a obiectivului sursele de zgomot si vibratii sunt nesemnificative.

Principalele masuri ce se impun pentru ca realizarea lucrarilor sa nu produca disconfort din punct de vedere al zgomotului, sunt:

In perioada executarii lucrarilor de constructii

- se vor utiliza echipamente si utilaje corespunzatoare din punct de vedere tehnic, de generatie recenta, prevazute cu sisteme de minimizare a nivelului zgomotului produs;
- asigurarea unui regim de intretinere tehnica ridicat pentru toate echipamentele si utilajele tehnice din dotare, prin efectuarea reviziilor tehnice la termenele prevazute in documentatiile tehnice si prin realizarea tuturor interventiilor care se impun (schimburile de ulei, inlocuirea acumulatorilor uzati, a anvelopelor scoase din uz etc.) doar in unitati specializate autorizate.

In perioada functionarii obiectivului - nu este cazul.

VI.4. Protectia impotriva radiatiilor

Nu este cazul

VI.5. Protectia solului si subsolului

Sursele de poluanti pentru sol si subsol

In perioada executiei lucrarilor de constructie, principalele surse de poluare a solului sunt reprezentate de :

- scurgeri accidentale de produse petroliere, fie de la mijloacele de transport cu care se transporta diverse materiale, fie de la utilajele folosite ;
- depozitarea necontrolata a materialelor si deseurilor rezultate ca urmare a desfasurarii activitatilor zilnice in cadrul organizarii de santier ;
- depunerea prafului pe sol in urma precipitatiilor.

In perioada functionarii obiectivului = un management neadecvat al deseurilor generate, prin stocarea temporara in spatii neamenajate;

Lucrarile si dotarile pentru protectia solului si subsolului

In perioada realizarii investitiei:

- amenajarea unor spatii corespunzatoare pentru depozitarea temporara a deseurilor si materialelor rezultate ca urmare a desfasurarii activitatii In perioada de realizare a lucrarilor proiectului ;
- este interzisa stocarea temporara a deseurilor, imediat dupa producere direct pe sol, sau in alte locuri decat cele special amenajate pentru colectarea si stocarea temporara a acestora ;
- se va urmari transferul cât mai rapid al deseurilor din zona de generare catre zonele de depozitare, evitându-se stocarea acestora un timp mai indelungat in zona de producere si astfel, aparitia a unor depozite neorganizate si necontrolate de deseuri ;
- asigurarea unui regim de intretinere tehnica ridicat pentru toate echipamentele si utilajele tehnice din dotare prin efectuarea reviziile tehnice la termenele prevazute in documentatiile tehnice si prin realizarea tuturor interventiilor care se impun (schimburile de ulei, inlocuirea acumulatorilor uzati, a anvelopelor scoase din uz etc.) doar in unitati specializate autorizate;
- utilizarea prompta de material absorbant in vederea indepartarii unor eventuale scapari de produse petroliere.

In perioada functionarii obiectivului:

- un management riguros al deseurilor generate prin instruirea tuturor persoanelor care deservesc activitatea, in scopul colectarii acestora in recipienti si spatii special amenajate, in vederea predarii spre eliminare/valorificare catre operatori autorizati din punct de vedere al protectiei mediului.

VI.6. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Nu este cazul

VI.7. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

Investitia propusa respecta regulamentul de urbanism

VI.8. Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament

In perioada executarii lucrarilor de constructii se preconizeaza generarea urmatoarelor categorii de deseuri:

- deseuri menajere (cod 20.03.01) - acestea vor fi colectate in recipiente inchise, tip europubele, si stocate temporar in spatii special amenajate pâna la preluarea acestora de catre serviciul de salubritate al localitatii;
- deseuri provenite din lucrari de constructii (grupa 17.01) - se vor colecta pe categorii, in spatiu special amenajat, astfel încât sa poata fi preluate si transportate de operatori autorizati in vederea valorificarii sau eliminarii prin depozite autorizate.

In perioada functionarii obiectivului:

- deseuri menajere (cod 20.03.01) - acestea vor fi colectate in recipiente inchise, tip europubele si stocate temporar in spatii special amenajate pana la preluarea acestora de catre serviciul de salubritate al localitatii;

CONSTRUIRE IMOBIL P+1E - LOCUINTA UNIFAMILIALA, PATRU IMOBILE P+1E - SPATII DE CAZARE, IMPREJMUIRE TEREN+CAMERA EXCHANGE

- deseuri de ambalaje (coduri 15.01.01, 15.01.02, 15.01.04, 15.01.07) – se vor colecta selectiv, in spatii special amenajate si inscriptionate, in vederea valorificarii prin operatori autorizati.

VI.9. Gospodarirea substantelor si preparatelor chimice periculoase

Nu este cazul.

VII. PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI

In conditiile in care se aplica masurile de diminuare a impactului asupra factorilor de mediu apa, aer, sol, zgomot, nu este necesara monitorizarea calitatii factorilor de mediu in perioada derularii lucrarilor de constructii cat si in perioada functionarii obiectivului.

Se impune respectarea cerintelor HG 856/2002, privind intocmirea evidentei gestiunii deseurilor generate, a Legii nr. 211/2011 privind regimul deseurilor iar in ce priveste apa uzata generata, respectarea standardelor de calitate impuse de NTPA 002/2005.

VIII. JUSTIFICAREA INCADRARI PROIECTULUI, DUPA CAZ, IN PREVEDERILE ALTOR ACTE NORMATIVE NATIONALE CARE TRANSPUN LEGISLATIA COMUNITARA (IPPC, SEVESO, COV, LCP, Directiva cadru –apa, Directiva – cadru a deseurilor, etc)

Nu este cazul.

IX. LUCRARI NECESARE ORGANIZARII DE SANTIER

Organizarea de santier se va realiza strict pe suprafata detinuta de beneficiar, iar lucrarile necesare organizarii de santier vor fi lucrari specifice de constructii, cu o durata limitata in timp (pana la finalizarea lucrarilor de constructii), si care vor respecta atat masurile de protectie a mediului cat si celelalte norme specifice acestui tip de activitate.

Pe perioada derularii lucrarilor se va asigura imprejmuirea terenului si se vor amenaja spatii speciale pentru stocarea temporara a deseurilor generate, pana la predarea acestora spre eliminare/valorificare catre operatori autorizati. Spatiul administrativ pe perioada organizarii de santier va fi asigurat de un modul tip container si o toaleta ecologica.

X. LUCRARI DE REFACERE / RESTAURARE A AMPLASAMENTULUI LA FINALIZAREA INVESTITIEI .

Vor fi prevazute masurile necesare ca pe timpul executiei lucrarilor de constructii sa fie afectate suprafete minime de teren – doar cele prevazute prin proiectul tehnic, pe suprafata detinuta de beneficiar, iar dupa terminarea acestora surplusul de pamant va fi evacuat si depozitat in locurile indicate prin autorizatia de constructie. La incheierea lucrarilor, suprafetele ocupate temporar vor fi aduse la starea initiala.

Aspecte referitoare la inchiderea/dezafectarea/demolarea obiectivului

In cazul demolarii obiectivului, la incetarea activitatii, se va proceda astfel:

- inainte de inceperea lucrarilor de desfiintare a obiectivului se vor obtine toate avizele, acordurile si autorizatiile necesare, conform legii ;
- se va asigura colectarea selectiva a tuturor deseurilor rezultate in diferite etape ale activitatii de demolare, evitandu-se amestecarea acestora;
- toate deseurile rezultate, colectate selectiv si stocate temporar in spatii special amenajate, se vor preda operatorilor autorizati pentru eliminare/valorificare;
- se va asigura dezafectarea tuturor conductele, instalatiile si echipamentele ce asigura necesarul de utilitati al obiectivului si sigilarea acestora;
- se va asigura aducerea amplasamentului la starea initiala (teren liber) sau in functie de destinatia ulterioara a terenului.

Modalitati de refacere a starii initiale/reabilitare in vederea utilizarii ulterioare a terenului

Dupa caz, in functie de decizia privind destinatia ulterioara a terenului, se vor stabili modalitatile de refacere a terenului.

XI. ANEXE. PIESE DESENATE

- 1-Plan de situatie
- 2- Plan de incadrare in zona
3. Avizele obtinute pentru proiect

Intocmit,
ing. Ciutacu A.