

CONSTRUIRE IMOBIL PARTER- ALIMENTATIE PUBLICA, MODIFICARE IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER

MEMORIU DE PREZENTARE

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

Proiect

<<CONSTRUIRE IMOBIL PARTER- ALIMENTATIE PUBLICA, MODIFICARE IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER>>

Amplasament

*Municipiul Constanta, B-dul Tomis Nr.500 A
(zona Popas Cismea)*



Beneficiar

SC ROBINIA PARC SRL

Elaborat

PFA PETRO VASILE

Decembrie 2016

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

CONSTRUIRE IMOBIL PARTER- ALIMENTATIE PUBLICA, MODIFICARE IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER

- 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 PARTER- ALIMENTATIE PUBLICA, MODIFICARE IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER

I. DENUMIREA PROIECTULUI

< **CONSTRUIRE IMOBIL PARTER- ALIMENTATIE PUBLICA, MODIFICARE IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER** >

II. TITULAR

Beneficiarul investitiei:

SC ROBINIA PARC SRL
Persoana de contact : Bogdan Varvorea Tel: 0726 694 097

Amplasamentul obiectivului

B-dul Tomis nr. 500 A , Municipiul Constanta

Proiectant:

Bichilie D. Mihnea Alexandru – Birou Individual de Arhitectura

III. DESCRIEREA PROIECTULUI

III.1. Date generale

Noul obiectiv de investitie va consta in construirea unui imobil cu regim de inaltime **Parter**, ce va avea destinatie de spatiu pentru alimentatie publica.

Proiectul se incadreaza in < **PUZ- PALAZU MARE 3 – CONSTANTA** > , aprobat prin **HCL Nr. 121/16.05.2011**

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 dominate de un cadru natural asupra caruia isi pune amprenta Lacul Siutghiol si vecinatatea acestuia cu zona litorala.

Oportunitatea investitiei este determinata de urmatoorii factori:

- Cresterea semnificativa a potentialului turistic in zona litorala Mamaia
- Dezvoltarea infrastructurii si a facilitatilor ce vor permite turistilor sa beneficieze de conditii cat mai bune si diversificate in ceea ce priveste petrecerea vacanțelor in zona litoralului aferent statiunii Mamaia.
- Prestarea de diverse servicii de alimentatie publica si entertainment

Decembrie 2016

CONSTRUIRE IMOBIL PARTER- ALIMENTATIE PUBLICA, MODIFICARE IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER

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

III.3. Descrierea lucrarilor propuse prin proiect

Scopul proiectului este ca, pe terenul in suprafata de **5619 mp** detinut de beneficiar in baza **ACT DE DARE IN PLATA** autentificat sub **Nr.555 /26 IULIE 2016**, sa se realizeze investitia <<CONSTRUIRE IMOBIL PARTER- ALIMENTATIE PUBLICA, MODIFICARE IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER>>, destinata pentru alimentatie publica.

Amenajarile cuprind:

- Construirea unui imobil cu regim de inaltime – parter- cu functiunea de alimentatie publica
- Accese auto,alei,parcari
- Alei pietonale si spatii verzi prevazute cf.HCJ 152/2013 .
- Imprejmuiri

III.4. Elemente specifice caracteristice proiectului propus

III.4.1. Caracteristile constructive

Structura de rezistența proiectata este in sistem mixt cadre din beton armat monolit si zidarie portanta din BCA 25 cm.

Sistemul de fundare este tip fundatii continue din beton armat.

Cladirea se afla în zona de calcul seismic g cu un coeficient de seismicitate $K_s = 0.16$

Perioada de colt $T_c = 0.7s$ (conform hartii si tabelelor din normativul P100 – '92, pentru zona Constanta).

Planseele vor fi executate din beton armat si ferme semicurbate din lemn.

Invelitoarea va fi realizata din acoperis termo-hidroizolat iar terasa va fi necirculabila.

INCADRAREA PROIECTULUI

Constructia se incadreaza la Categoria C de importanta (conform HGR nr. 766/1997) si in Clasa III de importanta (Conform Codului de proiectare seismica P100/1-2013).

CONSTRUIRE IMOBIL PARTER- ALIMENTATIE PUBLICA, MODIFICARE IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER

FINISAJE INTERIOARE

DENUMIREA	PARDOSELI	PERETI	TAVANE
P01 LOBBY	piatra naturala	vopsitorie lavabila	vopsitorie lavabila
P02 RESTAURANT	mocheta	vopsitorie lavabila	vopsitorie lavabila
P03 TERASA DESCOPERITA	-	-	-
P04 HOL	gresie	vopsitorie lavabila	vopsitorie lavabila
P05 GRUP SANITAR	gresie	faianta de 0.00 pana la 1.80	vopsitorie lavabila
P06 GRUP SANITAR	gresie	faianta de 0.00 pana la 1.80	vopsitorie lavabila
P07 GRUP SANITAR	gresie	faianta de 0.00 pana la 1.80	vopsitorie lavabila
P08 BAR	gresie	vopsitorie lavabila	vopsitorie lavabila
P09 DEPOZITARE BAR	gresie	vopsitorie lavabila	vopsitorie lavabila
P10 HOL	gresie	vopsitorie lavabila	vopsitorie lavabila
P11 GRUP SANITAR	gresie	faianta de 0.00 pana la 1.80	vopsitorie lavabila
P12 OFICIU	gresie	vopsitorie lavabila	vopsitorie lavabila
P13 SPALATOR	gresie	faianta de 0.00 pana la 1.80	vopsitorie lavabila
P14 BUCATARIE RECE	gresie	faianta de 0.00 pana la 1.80	vopsitorie lavabila
P15 BUCATARIE CALDA	gresie	faianta de 0.00 pana la 1.80	vopsitorie lavabila
P16 DEPOZITARE OUA SI COLONIALE	gresie	vopsitorie lavabila	vopsitorie lavabila
P17 HOL	gresie	vopsitorie lavabila	vopsitorie lavabila
P18 GRUP SANITAR	gresie	faianta de 0.00 pana la 1.80	vopsitorie lavabila
P19 VESTIAR	gresie	vopsitorie lavabila	vopsitorie lavabila
P20 DUS	gresie	faianta de 0.00 pana la 1.80	vopsitorie lavabila
P21 VESTIAR	gresie	vopsitorie lavabila	vopsitorie lavabila
P22 PREPARARE LEGUME	gresie	faianta de 0.00 pana la 1.80	vopsitorie lavabila
P23 PREPARARE PESTE	gresie	faianta de 0.00 pana la 1.80	vopsitorie lavabila
P24 PREPARARE CARNE	gresie	faianta de 0.00 pana la 1.80	vopsitorie lavabila
P25 HOL	gresie	vopsitorie lavabila	vopsitorie lavabila
P26 DEPOZITARE LEGUME	gresie	vopsitorie lavabila	vopsitorie lavabila
P27 DEPOZITARE PESTE	gresie	vopsitorie lavabila	vopsitorie lavabila
P28 DEPOZITARE CARNE	gresie	vopsitorie lavabila	vopsitorie lavabila

FINISAJE EXTERIOARE

Pereți	zidarie B.C.A. 30 cm salon si 25 cm acces, bai si anexe, tencuiela structurata(alba), placaj piatra naturala
Tâmplărie	P.V.C. cu miez metalic (alb)
Învelitoare	terasa necirculabila

CONSTRUIRE IMOBIL PARTER- ALIMENTATIE PUBLICA, MODIFICARE IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER

III.4.2. Descrierea functionala

Imobilul propus a se realiza va avea urmatoarea structura functionala:

Parter	
P01 LOBBY	Su = 19.68 mp
P02 RESTAURANT	Su = 281.88 mp
P03 TERASA DESCOPERITA	Su = 63.85 mp
P04 HOL	Su = 2.70 mp
P05 GRUP SANITAR	Su = 11.44 mp
P06 GRUP SANITAR	Su = 4.80 mp
P07 GRUP SANITAR	Su = 11.44 mp
P08 BAR	Su = 10.64 mp
P09 DEPOZITARE BAR	Su = 3.10 mp
P10 HOL	Su = 5.75 mp
P11 GRUP SANITAR	Su = 2.61 mp
P12 OFICIU	Su = 8.93 mp
P13 SPALATOR	Su = 4.35 mp
P14 BUCATARIE RECE	Su = 6.83 mp
P15 BUCATARIE CALDA	Su = 23.51 mp
P16 DEPOZITARE OUA SI COLONIALE	Su = 11.89 mp
P17 HOL	Su = 4.32 mp
P18 GRUP SANITAR	Su = 2.22 mp
P19 VESTIAR	Su = 2.22 mp
P20 DUS	Su = 1.67 mp
P21 VESTIAR	Su = 3.84 mp
P22 PREPARARE LEGUME	Su = 2.70 mp
P23 PREPARARE PESTE	Su = 2.70 mp
P24 PREPARARE CARNE	Su = 2.70 mp
P25 HOL	Su = 5.94 mp
P26 DEPOZITARE LEGUME	Su = 2.70 mp
P27 DEPOZITARE PESTE	Su = 2.70 mp
P28 DEPOZITARE CARNE	Su = 2.70 mp
P29 DEPOZITARE FRIG	Su = 3.84 mp

AMENAJARI EXTERIOARE CONSTRUCTIEI

Accesul pietonal si auto la teren se face pe latura de vest din drumul existent la 23.00m din axul b-dul Tomis(DN2A) iar cel secundar tot pe latura de vest din drumul existent la 130.00m din axul b-dul Tomis(DN2A) .

CONSTRUIRE IMOBIL PARTER- ALIMENTATIE PUBLICA, MODIFICARE IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER

LOCURI DE PARCARE PROPUSE

Locuri de parcare propuse: 36 locuri cu dimensiunea de 2,50x5,00 m.
Suprafata aferenta parcarilor din interiorul parcelei este de 450.00m²
Suprafata destinata circulatiilor carosabile din interiorul parcelei este de 318.00m²

SISTEMATIZARE INCINTA

Din punct de vedere al sistematizarii incintei aceasta va cuprinde accese auto interioare, alei pietonale, spatii de parcare, imprejmuire, si spatii verzi.

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.

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 reseaua existenta in zona conform avizului distribuitorului de energie electrica.

Alimentarea cu apa se va realiza prin racordare la reseaua orasului existenta in zona.

Evacuarea apelor uzate se va face intr-un bazin vidanjabil cu capacitate de 145 mc , avand urmatoarele dimensiuni :

- Inaltimea (H) = 3,50 m,
- Lungimea (L) =7,50 m si
- Latimea (l) = 5,50 m.

In ceea ce priveste asigurarea agentului termic instalatiile termice proiectate rezolva incalzirea și necesarul de apa calda menajera pentru spatiile aferente imobilului. Agentul termic si apa calda menajera vor fi preluate de la boilerile electrice amplasate in bucatarie, grup sanitar, bar si vestiar. In bucataria calda va fi amplasata o termocentrala murala pe gaze naturale ce va deservi aragazele.

Necesarul de caldura pentru incalzirea spatiilor este:

Total Qinc = 41125 kcal/h

Decembrie 2016

Necesarul de caldura pentru preparare apa calda menajera este:

Total Q_{acm} = 4250 kcal/h

Incalzirea tuturor spatiilor se face cu corpuri de încălzire statice, radiatoare din aluminiu care folosesc agentul termic, apa calda 90 °C/ 70 °C .

Instalatia de incalzire interioara se realizeaza cu conducte din PPR și fittinguri din acelasi material. Aerisirea instalatiei se face cu robineti automati de aerisire montati pe corpurile de încălzire.

La proiectarea instalatiei s-a respectat Normativul pentru proiectarea și executarea instalatiilor de încălzire centrala I 13 /'95 , G.P. 051-2000 .

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 B-dul Tomis (DN2A) 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 de co-vizibilitate; mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, 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 din statii de distributie carburanti autorizate.

CONSTRUIRE IMOBIL PARTER- ALIMENTATIE PUBLICA, MODIFICARE IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER

Categoriile de lucrari implicate de proiect sunt:

- Excavatii si lucrari de executie fundatii;
- Executarea de elemente structurale si constructii metalice
- Finisaje interioare si exterioare
- Lucrari de instalatii (sanitare, electrice si termice, telefonie)
- Racorduri la retelele de utilitati.
- Amenajari accese auto interioare si parcare
- Amenajari alei pietonale si spatii verzi

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 III 2017.

III.5. Relatia cu alte proiecte existente sau planificate

Proiectul propus se incadreaza in trama arhitecturala existenta momentan in zona Popas Cismea , fiind amplasat langa obiective , de asemenea, cu functiune de alimentatie publica , dar totodata se inscrie deja in categoria de functiuni prevazute de planurile de urbanism si amenajare a teritoriului.

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 respecta prevederile planurilor de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate, zona in care se incadreaza amplasamentul fiind destinata functiunilor mixte (conform CU 2934/03.10.2016): institutii si servicii publice supramunicipale si municipale; sedii ale unor organisme extrateritoriale; servicii de sanatate (spitale, camine de batrani, policlinici, cabinete medicale); servicii financiar – bancare si de asigurari, posta/telecomunicatii, servicii manageriale, tehnice si profesionale (birouri); cercetare/dezvoltare, edituri, servicii media, centre de informare, biblioteca/mediatica, activitati asociative diverse; servicii profesionale, hoteluri, **alimentatie publica (restaurant, cofetarii, cafenele, baruri)**, comert, expozitii, recreere (casino, dans, centre de recreera/spa, sport in spatii acoperite); show-roomuri auto, benzinarii, activitati de manufacturare si depozitare mic-gros legate de polul tertiar, parcare multietajate , locuire. Proiectul se incadreaza in parametrii prevazuti de strategia conturata de planurile de urbanism si amenajare a teritoriului in ceea ce priveste viitoarea dezvoltare a zonei in care se regaseste amplasamentul.

CONSTRUIRE IMOBIL PARTER- ALIMENTATIE PUBLICA, MODIFICARE IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER

III.8. Alte autorizatii cerute pentru proiect

In vederea realizarii proiectului propus au fost emise urmatoarele documente :

- Certificatul de Urbanism nr. 2934/03.10.2016 emis de Primaria Constanta
- Avizele atasate la prezenta

IV. Localizarea proiectului

Terenul, în suprafața de 5619,00 mp este situat în intravilanul Municipiului Constanta ,B-dul Tomis Nr.500 (zona Popas Cismaea) .

Vecinatările terenului sunt urmatoarele :

- **Nord: Lot 1**
- **Sud : DN2A**
- **Est : Lot 2**
- **Vest : drum**

Coordonatele Stereo 70 care delimiteaza amplasamentul sunt redate in tabelul de mai jos:

TABEL DE COORDONATE STEREO 1970 AL PUNCTELOR DE CONTUR

Nr.punct	Coordonate puncte de contur	
	X	Y
14	310379.598	786195.322
15	310375.712	786198.295
8	310395.424	786220.905
7	310425.690	786196.770
6	310374.730	786138.320
5	310366.160	786128.490
4	310336.810	786094.820
3	310316.890	786110.740
2	310300.229	786124.064
16	310345.260	786175.694
17	310354.015	786168.700
18	310369.895	786183.673

CONSTRUIRE IMOBIL PARTER- ALIMENTATIE PUBLICA, MODIFICARE IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER

IV.1. 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

Nu este cazul.

IV.2. Folosițele actuale și planificate ale terenului atât pe amplasament, cât și pe zone adiacente acestuia

Prin Certificatul de Urbanism nr. 2934/ 03.10.2016 emis de Primăria Constanța se prevede:

Regimul juridic:

Terenul este situat în intravilanul Municipiului Constanța, B-dul Tomis Nr. 500A, și este proprietatea d-lui Varvorea Petre în baza contractului de dare în plată autentificat sub nr. 555/26.07.2016.

Regimul economic:

Folosirea actuală a terenului este: restaurant și camping Popas Cismea ; oficiu, grup sanitar, rezervor, casuta oficiu- conform înscrisurilor din Extrasul de Carte Funciara nr. 245637/27.07.2016.

Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate:

- institutii și servicii publice supramunicipale și municipale;
- sedii ale unor organisme extrateritoriale;
- servicii de sănătate (spitale, camine de bătrani, policlinici, cabinete medicale);
- servicii financiar – bancare și de asigurări, posta/telecomunicații, servicii manageriale, tehnice și profesionale (birouri);
- cercetare/dezvoltare, edituri, servicii media, centre de informare, bibliotecă/mediatică, activități asociative diverse;
- servicii profesionale, hoteluri, **alimentație publică (restaurant, cofetării, cafenele, baruri)**, comerț, expoziții, recreere (casino, dans, centre de recreere/spa, sport în spații acoperite);
- show-roomuri auto, benzinării, activități de manufacturare și depozitare mic-gros legate de polul terțiar, parcuri multietajate, locuire.

Regimul tehnic:

Suprafața teren

- din acte St = 5619,00 mp

- din măsurători St = 5619,00 mp

Decembrie 2016

CONSTRUIRE IMOBIL PARTER- ALIMENTATIE PUBLICA, MODIFICARE IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER

SITUATIE EXISTENTA:

In momentul de fata , pe suprafata de 5619,00mp exista constructii (C1-oficiu ; C2- grup sanitar; C11-oficiu; C9 casuta;) preluate cu ocazia intocmirii actelor de intrare in posesie a terenului de 5619,00 mp.

In acest context se poate vorbi de o **suprafata construita existenta de 258,00 mp** care induce amplasamentului coeficientii urbanistici **POT = 4,60 %** si **CUT = 0,04**.

SITUATIE PROPUSA PRIN PROIECT:

Din motive economice si functionale, beneficiarul a exclus din proiect construirea piscinei, si ca urmare, bilantul teritorial, caracteristicile constructive cat si indicatorii urbanistici reflecta strict situatia in care nu se mai construiesc piscina .

Astfel, avem :

Suprafata construita totala– $SC_{TOTAL}=SC_{EXISTENT} + SC_{PROPUS PRIN PROIECT} = 258,00mp+599,01mp = 857,01 mp$

Suprafata desfasurata totala – $SD_{TOTAL} = 857,01 mp$

Inaltimea maxima – $H= 6,24 m$

POT = 15,25 %

CUT = 0,16

SITUATIE SINTETICA PRIVIND BILANTUL TERITORIAL-CARACTERISTICILE CONSTRUCTIVE-INDICATORII URBANISTICI AFERENTI PROIECTULUI

Bilant teritorial

	existent [mp]	cf.proiect [mp]	total[mp]	%
Suprafata construita	258,00	599,01	857,01	15,26
accese auto, alei, parcare	-	1397,40	1397,40	24,87
spatii verzi cf. HCJ 152/2013	-	3364,59	3364,59	59,87
Total	258,00	5361,00	5619,00	100,00

Nota – suprafata de spatiu verde se compune din amenajamentele interioare= 47,42 % (plantate cu Acer palmatum, Taraxacum officinale si gazon peisajer) si imprejmuire din gard verde = 12,45 % (pe o lungime de 350.00 m si latime de 2.00 m), **ceea ce totalizeaza un procent de 59,87 % spatiu verde (fata de 50% prevazut de HCJ 152/2013).**

CONSTRUIRE IMOBIL PARTER- ALIMENTATIE PUBLICA, MODIFICARE IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER

Caracteristici constructive

- Suprafata teren = 5619.00 mp (din acte si masuratori
- S construita totala existent= 258.00 mp
- S construita totala propus = 857,01 mp
- S desfasurata totala existent = 258.00 mp
- S desfasurata totala propus = 857,01 mp
- S utila totala existent = 193.50mp
- S utila totala propus = 728.16mp
- Regim de inaltime = parter

Indicatorii urbanistici

	Aprobat	Existent	Propus
POT	60,00 %	4,60 %	15,25%
CUT	3	0,04	0,16

IV.3. Areale sensibile

Amplasamentul proiectului propus nu se afla in limitele vreunui areal supus prezervarii. Terenul in cauza se afla la o distanta cca. 190 m fata de situl Natura 2000 ROSPA 0057 Lacul Siutghiol.

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

CONSTRUIRE IMOBIL PARTER- ALIMENTATIE PUBLICA, MODIFICARE IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER

care se transporta 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.

Agentul termic si apa calda menajera vor fi generate de boilerele electrice amplasate in bucatarie, grup sanitar, bar si vestiar, cat si de o centrala murala pe gaze naturale ce va deservi sectorul de bucatarie.

Necesarul de caldura pentru incalzirea spatiilor este:

Total Q_{inc} = 41125 kcal/h

Necesarul de caldura pentru preparare apa calda menajera este:

Total Q_{acm} = 4250 kcal/h

Incalzirea tuturor spațiilor se va face cu corpuri de încălzire statice, radiatoare din aluminiu care folosesc agentul termic, apa caldă 90 °C/ 70 °C .

Clădirea va fi climatizată cu 15 sisteme multisplit tip duct de 6x48000 BTU fiecare,avand o putere totală de 75kW.

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, cat si respectarea unor masuri privind reducerea emisiilor de praf pe perioada lucrarilor.. 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 realizarii 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 :

- 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 (alimentatie publica) , 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 a functionarii obiectivului.

V.5. Impactul potential asupra biodiversitatii

Amplasamentul proiectului propus nu se afla in areal protejat. 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). Situl Natura 2000 ROSPA 0057 Lacul Siutghiol se afla la distanta apreciabila,iar activitatea de edificare a obiectivului nu va fi de o asemenea anvergura incat sa transmita vectori de perturbare asupra biodiversitatii aferente .

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 negativ 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 transporta diverse materiale, fie de la utilajele si echipamentele de constructie folosite precum si datorita depozitarii 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

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

CONSTRUIRE IMOBIL PARTER- ALIMENTATIE PUBLICA, MODIFICARE IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER

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 clientilor. .

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 parametri 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. Obiectivul nu este dotat cu echipamente pentru furnizarea energiei termice care sa degaje noxe.

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;
- 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 INCADRARII 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.

Totodata, in vederea igienizarii utilajelor si mijloacelor de transport care vor circula pe DN2A, pe amplasament se vor amenaja urmatoarele :

- rampa spalare roti
- rigola captare ape impurificate provenind de la spalarea rotilor
- separator de produse petroliere
- bazin de retentie a apei filtrate

Apa filtrata va fi utilizata in activitatea curenta (preparare mortare,tencuieli,etc.)

Pentru depozitarea materialelor si sculelor necesare in activitatea curenta se va instala un container.

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 amenajate ,dupa caz, ca spatii verzi .

Aspecte referitoare la inchiderea/dezafectarea/demolarea obiectivului

Ipotetic vorbind, 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.

In fapt, durata de existenta a obiectivului realizat va fi pe termen nelimitat.

CONSTRUIRE IMOBIL PARTER- ALIMENTATIE PUBLICA, MODIFICARE IMPREJMUIRE TEREN SI
ORGANIZARE DE SANTIER

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

Semnatura

Decembrie 2016