

MEMORIU JUSTIFICATIV

necesar obtinerii AVIZ AGENTIA DE PROTECTIA MEDIULUI

I. DATE GENERALE:

1.1. Denumirea proiectului de investitii:

**MODIFICARE PROIECT IN CURS DE EXECUTIE AUTORIZAT CONFORM
A.C. 1362/13.08.2013 „ CONSTRUIRE IMOBIL PARTER-RESTAURANT, INVESTITIE
REALIZATA DE SC SORIAD SRL CONFORM CONTRACT DE ASOCIERE
NR.2582/05.07.2005 ” PRIN EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CU 2-3E ETAJE, ETAJ
3 MAX.50% DIN SUPRAFATA ETAJULUI 2, CU FUNCTIUNEA DE ALIMENTATIE
PUBLICA LA PARTER SI APARTAMENTE LA ETAJE – INVESTITIE REALIZATA DE
SC AS 77 MAMAIA SRL CONFORM ACT ADITIONAL NR. 4484/31.08.2015 LA
CONTRACTUL DE ASOCIERE NR.2582/05.07.2005**

1.2. Amplasamentul proiectului si adresa obiectivului:

Statiunea MAMAIA, Zona Hotel Dorna, Lot R1-13, jud. Constanta

1.3. Date locuinta si teren:

La cererea beneficiarului se propune intocmirea unui proiect de modificare in curs de executie autorizat conform A.C. 1362/13.08.2013 prin care se dorea construirea unui imobil parter cu functiunea de restaurant, investitie realizata de S.C. SORIAD S.R.L.

Beneficiarul doreste reconfigurarea, extinderea si modificarea regimului de inaltime pentru imobil de la P la P+2E+3Ep cu pastrarea functiunii de restaurant la parter si amenajare apartamente de locuit pe cele trei etaje propuse.

Terenul pe care se va amplasa constructia este situat in statiunea Mamaia, Zona Hotel Dorna, Lot R1-13, jud. Constanta, are o suprafata de 445,00 mp. Terenul se invecineaza dupa cum urmeaza:

- la Nord – teren C.L. Constanta – alee acces proiectata;
- la Sud – teren C.L. Constanta;
- la Est – teren C.L. Constanta - parcare;
- la Vest – teren C.L. Constanta;

1.4. Date de identificare a beneficiarului proiectului de investitii:

a. denumire titular:

- R.A.E.D.P.P. CONSTANTA PENTRU S.C. AS 77 MAMAIA S.R.L.;

b. adresa titularului:

-

c. reprezentanti legali / imputerniciti cu date de identificare:

- MIHAILA STEFAN si BANDI ADRIAN SORIN;

1.5. Incadrarea in planurile de urbanism / amenajarea teritoriului si / sau alte scheme / programe:

Constructia se va amplasata pe terenul aflat in proprietatea domeniului privat al Municipiului Constanta, transmis in administrarea RAEDPP si pus la dispozitia S.C. AS 77 MAMAIA S.R.L. prin contract de asociere nr. 2582/05.07.2005 si act aditional nr.448/31.08.2015 la contractul de asociere.

1.6. Incadrarea in alte activitati existente:

Pe teren s-au executat fundatii in baza autorizatiei de construire nr. 1362/13.08.2013.

1.7. Bilant teritorial:

Suprafata terenului este de **445.00mp**.

Imobil parter existent realizat pana in faza de fundatii are o suprafata constructia de 255.76 mp si o suprafata desfasurata de 255.76 mp.

Imobilul propus P+2E+3Ep va avea **suprafata constructia propusa de 272,65 mp** si **suprafata constructia desfasurata de 995,70 mp**.

Coeficientii urbanistici pentru situatia studiata sunt:

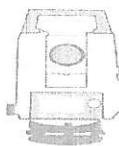
P.O.T. existent = 57.47%

C.U.T. existent = 0.574

P.O.T. propus = 61,27%

C.U.T. propus = 2,237

Se propune amenajarea de spatii verzi cu rol decorativ si de protectie in suprafata de cel putin 30% din totalul suprafetei de teren conform HCJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta – destinatia constructiei fiind «bloc de locuinte». Pe teren se va amenaja o suprafata de spatii verzi de 44.45mp, iar la nivelul teraselor de la



etajul 3 se va amenaja o suprafata de 89.05mp de spatii verzi. Acestea vor cumula o suprafata de spatii verzi de 133.50mp, care reprezinta 30% din suprafata terenului. Se vor planta arbori « abies alba/brad, querqus pedunculiflora/stejar brumariu » si flori « hydrangea macr/hortensie, lavandula/lavanda ».

Circulație staționară este rezolvată în cadrul parcelei prin amenajarea a 5 locuri de parcare cu acces direct la strada proiectată.

In partea de sud-est a terenului se prevede o platforma betonată 1.30x3.00m pentru depozitare menajera in pubele ecologice.

Accesul pietonal si accesul auto pe parcela se vor realiza din drumul existent in partea de nord-est a terenului.

II. DESCRIEREA SUMARA A PROIECTULUI:

La cererea beneficiarului se propune intocmirea unui proiect de modificare in curs de executie autorizat conform A.C. 1362/13.08.2013 prin care se dorea construirea unui imobil parter cu functiunea de restaurant, investitie realizata de S.C. SORIAD S.R.L.

Beneficiarul doreste reconfigurarea, extinderea si modificarea regimului de inaltime pentru imobil de la P la P+2E+3Ep cu pastrarea functiunii de restaurant la parter si amenajare apartamente de locuit pe cele trei etaje propuse.

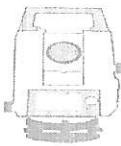
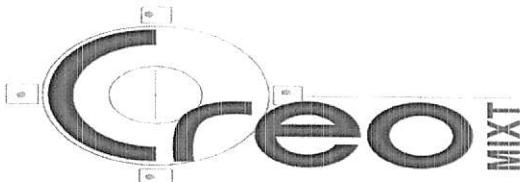
Pe teren s-au executat fundatiile in baza autorizatiei de construire nr. 1362/13.08.2013 emisa de Primaria Municipiului Constanta pentru beneficiarul anterior S.C. SORIAD S.R.L., documentatia tehnica in acest scop fiind intocmita de S.C. ICARD S.R.L., iar verificarea la exigentele de rezistenta si stabilitate a fost facuta de ing. Dumitrel Ionescu. Lucrările la acest obiectiv au fost intrerupte, stadiul fizic de executie actual fiind realizarea in totalitate a radierului de beton armat si grinzelor de fundatie pana la nivelul inferior al placii suport al pardoselii parterului, inclusiv placa suport a pardoselii parterului.

O expertiza a fost intocmita, la cererea beneficiarului, pentru executia, in perspectiva, pe fundatiile existente a unui imobil cu regim de inaltime maxim de P+4E, in certificatul de urbanism fiind aprobată in prezent executia unui imobil cu P+2E+3E retras maxim 50% raportat la suprafata etajului 2.

Constructia propusa P+2E+3Ep va cuprinde urmatoarele spatii functionale :

- la parter :

- Sala de masa;
- Hol + Casa scarii;
- Lift;
- Terasa acoperita;
- Bucatarie;
- Depozitare;
- Hol 1;
- Hol 2
- Oficiu;



PROIECTARE CADASTRU SI CONSTRUCTII CIVILE

Constanta, Str.Dacia Nr.31; Tel/ fax.0241657545;

Tel.0241619712:

creomixt@yahoo.com

J13/2927/1993

CUI RO 4130135



- Vestiar;
- Sas 1, 2, 3;
- Grup sanitar 1, 2, 3;
- Receptie;
- Bar;

Sutila parter = 226.45 mp

- la etajul 1:

- Hol + Casa scarii;
- Hol;
- Lift;
- Oficiu;
- Camera 1, 2, 3, 4, 5;
- Baie 1, 2, 3, 4, 5;

Sutila etaj 1 = 236.00 mp

- la etajul 2:

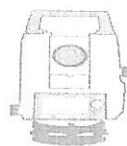
- Hol + Casa scarii;
- Hol;
- Lift;
- Oficiu;
- Camera 6, 7, 8, 9, 10;
- Baie 6, 7, 8, 9, 10;

Sutila etaj 2 = 236.00 mp

- la etajul 3retras:

- Hol + Casa scarii;
- Hol;
- Lift;
- Camera 11, 12;
- Baie 11, 12;

Sutila etaj 3 = 105.15 mp



Conform Normativului de calcul antiseismic P100-1/2013, constructia propusa se incadreaza in **clasa a III-a** de importanta si expunere, particularitatile seismice ale amplasamentului caracterizandu-se prin valoarea acceleratiei de varf **ag = 0.20g** si perioada de colt **Tc = 0.7 sec**, respectiv in categoria de importanta „C” – normala.

Fundatiile sunt din radier general de beton armat de 35cm grosime, cu grinzi de beton armat 60x1.20m continue in axele cadrelor de beton armat ale cladiri, pe deschideri maxime de 7.00m interax in care sunt incastrati stalpii cadrelor de beton armat ai structurii. Fundarea este realizata pe stratul de nisip marin, prin intermediul unui pat de piatra sparta compactata de 50cm grosime asezat pe un covor geogrila TENSAR. Peste patul de piatra sparta este asternut un strat de beton de egalizare de 10 cm grosime.

Suprastructura propusa va fi alcatauita din cadre si diafragme de beton armat. Pentru situatia cu regim de inaltime P+4E (in perspectiva) stalpii vor fi consolidati prin camasuire cu beton armat de 10cm grosime pe fiecare latura, realizand astfel stalpi cu sectiunea de 70x70cm. Grinzile si plansele se vor realiza din beton armat, grinzile vor avea sectiunea maxima de 35x65cm datorita interaxului de 7.00m iar plansele vor avea o grosime maxima de 17cm.

La partea superioara se va realiza o terasa necirculabila termoizolata si hidroizolata.

Finisajele interioare sunt alcătuite din:

- zugraveli lavabile in camere;
- faianata pana la inaltimea +2,10m in bai;
- pardoseala gresie in bucatarie, bai;
- pardoseala din mocheta in camere;
- tamplarie interioara din lemn;

Finisajele exterioare sunt alcătuite din:

- tencuieli exterioare drisuite si zugravite cu vopsea lavabila de calitate superioara;
- tamplarie exterioara din PVC, cu geam termopan;
- balustrada din inox cu sticla;
- placare cu piatra decorativa;

III. MODUL DE ASIGURARE AL UTILITATILOR:

1. Alimentarea cu apa:

Alimentarea cu apa se face din reteaua de apa existenta in zona, conducta de distributie apa ø110mm PEHD racordata la caminul de vana existent, printr-un cāmin apometric.

2. Evacuarea apelor uzate:

Apele uzate menajere se evacueaza gravitational prin tuburi de PVC. Acestea vor fi deversate in colectorul menajer existent pe b-dul Mamaia.

Apele manajere uzate rezultate din bucataria restaurantului se vor preepura inainte de deversarea lor in sistemul de canalizare prin montarea unui separator de grasimi.

3. Alimentarea cu energie electrica:

Racordul electric se va realiza conform avizului FRE prin branșare la reteaua existentă in zona.

4. Asigurarea apei tehnologice:

Nu e cazul.

5. Asigurarea agentului termic:

Incalzirea imobilului si producerea apei calde menajere se va face cu o centrala proprie.

III. AREALE SENSIBILE:

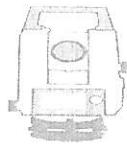
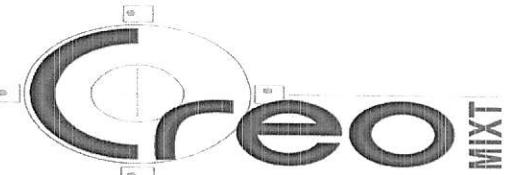
Nu este cazul.

IV. DESCRIERE A IMPACTULUI POTENTIAL:

Impactul asupra zonei si a populatiei va fi mic, in zona existand deja o dezvoltare considerabila a cartierului. Sanatatea populatiei nu va fi afectata. Asupra faunei si florei impactul va fi mic. Proprietatile solului, calitatea apei si a aerului nu vor fi afectate. Nu se produc zgomote mari si vibratii atat pe durata executiei cat si pe durata de exploatare a investitiei.

Prevederi preliminare:

- In timpul executiei constructorul se va angaja sa respecte Normele de diminuare a efectelor asupra mediului aferente obiectivului, care prezinta urmatorii parametrii:
 - pubele degajabile;
 - zgomot generat de utilajele de constructii;
 - procesul de gestionare a deseurilor;
 - evacuarea apelor uzate;
 - evacuarea dejectiilor;
 - curatirea pneurilor utilajelor inainte de intrarea pe drumurile publice;
 - identificarea materialelor de constructii periculoase de tip asbestos, vopseluri pe baza de plumb, etc. si inlocuirea acestora cu materiale de calitate nepericuloasa;
 - protejarea traficului pietonal;
 - aplicarea normelor de protectia mediului si respectarea normelor de protectie a muncii.
- Vegetatia, ecosistemele terestre sau acvatice nu sunt afectate in nici un fel de realizarea obiectivului proiectat. Deseurile vor fi colectate selectiv, in europubele si containere pe platformele amenajate in apropierea blocului vor fi preluate in mod



PROIECTARE CADASTRU SI CONSTRUCTII CIVILE

Constanta, Str.Dacia Nr.31: Tel/ Fax.0241657545:

Tel.0241619712:

creomixt@yahoo.com

JI3/2927/1993

CUI RO 4130135



periodic de firme specializate. Obiectivul de investitie nu constitue factor poluant. Lucrarile de constructii fiind de natura civila / drumuri, de categorie normala „C” – conf. H.G. nr. 766/1997, nu vor prezenta nici un pericol de poluare asupra mediului.

- c) Zona adiacenta suprafetei studiate va fi amenajata cu plantatii de arbori si arbusti, covoare florale, etc, acolo unde acest lucru este posibil.
- d) Amplasamentul propus cu destinatia de imobil de locuinte nu prezinta un factor important de poluare asupra mediului inconjurator, nivelul de noxe generate de traficul auto, zgomot, vibratii,etc., fiind minime, imobilul propus avand functiunea de locuinte.
 - extinderea impactului – nu este cazul;
 - magnitudinea si complexitatea impactului – mica;
 - probabilitatea impactului – mica;
 - durata, frecventa si reverseabilitatea impactului – continua pe durata de existenta a obiectivului / variabila in functie de perioada din zi sau noapte / reversibila;
 - masuri de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului – canalizare evacuare a apei pluviale si menajere prin tuburi PPR;
 - natura transfrontiera a impactului – nu este cazul;

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

1. Protectia calitatii apelor:

- sursele de poluanti pentru ape, locul de evacuare sau emisarul – pot exista doar accidental, datorita degradarii instalatiilor sanitare;
- statii si instalatii de epurare sau preepurare a apelor uzate prevazute – nu este cazul; apele uzate sunt evacuate gravitational pana la reteaua pluviala existenta; apele uzate menajere si cele pluviale pot fi colectate separat.

2. Protectia calitatii aerului:

- surse de poluanti pentru aer – exista posibilitatea unei poluari foarte reduse a aerului din emisiile echipamentelor pentru incalzire.
- instalatii pentru retinerea si dispersia poluantilor in atmosfera – echipamentele pentru incalzire se vor prevede cu filtre speciale in functie de tipul de centrale termice folosite.

3. Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor:

- surse de zgomot si de vibratii – pot aparea doar in faza de executie, dar acestea vor fi limitate prin solutii tehnice.
- amenajarile si dotarile pentru protectia impotriva zgomotului si vibratiilor – in functie de solutia tehnica adoptata;

4. Protectia impotriva radiatiilor:

- sursele de radiatii – nu este cazul, obiectivul nu va fi niciodata subiectul emisiei de radiatii;
- amenajarile si dotarile pentru protectia impotriva radiatiilor – nu este cazul;

5. Protectia solului si a subsolului:

- sursele de poluanti pentru sol, subsol si ape freatici – se rezuma doar la poluari accidentale din eventualele degradari ale instalatiilor sanitare;
- lucrari si dotarile pentru protectia solului si a subsolului – retelele de instalatii sanitare si canalizare propuse vor fi verificate si reparate periodic pentru a evita scurgerile accidentale indelungate. Colectarea apelor pluviale si menajere se va face separat.

6. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice:

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

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

- proiectul propus intra sub incinta art. 28 din OUG nr.57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei salbatice, cu modificările și completările ulterioare, amplasamentul se află la o distanță de aproximativ 6 m față de limita sitului Natura 2000, ROSPA 0057 Lacul Siutghiol;
- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția asezarilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public – se va realiza delimitarea și marcarea corespunzătoare a zonei pe durata executiei lucrarilor;

8. Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament:

- tipurile și cantitatile de deseuri de orice natură rezultate: deseurile menajere vor fi colectate selectiv în pubele speciale și preluate de o firmă specializată, depozitarea temporară pe amplasament, realizându-se pe o platformă betonată, poziționată în zona de sud-est a amplasamentului;
- modul de gospodarire a deseurilor – nu este cazul;

9. Gospodarirea substanelor si preparatelor chimice periculoase:

- substantele si preparatele chimice periculoase utilizate si / sau produse – nu sunt;
- modul de gospodarie a substanelor si preparatelor chimice periculoase si asigurarea conditiilor de protectie a factorilor de mediu si a sanatatii populatiei – nu este cazul;

VI. PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI:

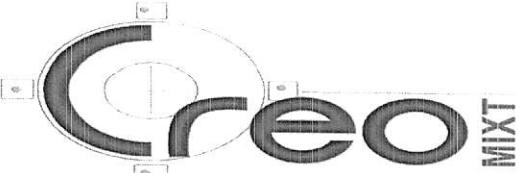
- dotari si masuri prevazute pentru controlul emisiilor de poluanți in mediu – nu este cazul, nu se prevad masuri speciale pentru monitorizarea mediului;

VII. JUSTIFICAREA INCADRARII PROIECTULUI, DUPA CAZ, IN PREVEDERILE ALTOR ACTE NORMATIVЕ NATIONALА CARE TRANSPUN LEGISLATIA COMUNITARA:

Nu este incadrata in alte acte normative.

VIII. LUCRARI NECESARE ORGANIZARII DE SANTIER:

- organizarea de santier se va realiza doar prin delimitarea zonelor de parcare a utilajelor specializate pentru executia pe timp de noapte, respectiv pentru amplasarea baracii pentru muncitori si a magaziei de materiale;
- se va amplasa o toaleta ecologica pentru muncitorii de pe santier in cadrul organizarii de santier;
- organizarea de santier va fi pozitionata pe latura de Nord a terenului studiat, pe zona in care va fi executata ulterior parcare auto, si va ocupa o suprafata maxima de 100.00mp.
- materialele de constructie ce vor fi depozitate in cadrul organizarii de santier, va asigura cantitatea necesara pentru cate o singura zi de executie.
- impactul asupra mediului a organizarii de santier este mic;
- nu sunt surse de polunati si instalatii pentru retinerea, evacuarea si dispersia poluantilor in mediu in timpul organizarii de santier. In cadrul organizarii de santier se vor amplasa toalete ecologice;
- nu se emit poluananti in urma organizarii de santier, altii in afara de cei rezultati din executia lucrarilor de C+M, eventualele deseuri fiind colectate selectiv si preluate de o firma specializata in acest sens;



PROIECTARE CADASTRU SI CONSTRUCTII CIVILE

Constanta, Str.Dacia Nr.31 : Tel/ Fax.0241657545:

Tel.0241619712:

creomixt@yahoo.com

JI3/2927/1993

CUI RO 4130135



IX. LUCRARI DE REFACERE A AMPLASAMENTULUI LA FINALIZAREA INVESTITIEI, IN CAZ DE ACCIDENTE SI / SAU LA INCETAREA ACTIVITATII:

- lucrările propuse pentru refacerea amplasamentului la finalizarea investiției, în caz de accidente și/sau la închiderea activității – se vor planta arbori și arbusti în zonele care oferă spațiu liber; se va refa iarba prin împărtășirea în zonele afectate a semintelor de gazon.
- aspecte referitoare la prevenirea și modul de răspuns pentru cazuri de poluari accidentale – în cazul unor poluari accidentale din retelele de canalizare existente sau propuse se vor anunța concomitent autoritatea proprietara a retelelor și autoritatea de mediu;
- aspecte referitoare la închiderea/dezafectarea/demolarea instalației – nu este cazul;
- refacerea stării initiale/reabilitare pentru utilizarea ulterioară a terenului se va face prin: demolare controlată, deseuri selecționate pe categorii, transportarea la zonele de colectare a deseuriilor, aducerea la strângerea inițială prin nivelarea terenului;
- se propune amenajarea de spații verzi cu rol decorativ și de protecție în suprafața de cel puțin 30% din totalul suprafeței de teren conform HCJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța – destinația construcției fiind «bloc de locuințe». Pe teren se va amenaja o suprafață de spații verzi de 44.45mp, iar la nivelul teraselor de la etajul 3 se va amenaja o suprafață de 89.05mp de spații verzi. Acestea vor cumula o suprafață de spații verzi de 133.50mp, care reprezintă 30% din suprafața terenului.
- plantele propuse pentru sadire, respectă prevederile HCJC 152/2013, fiind recomandat să se planta arbori « abies alba/brad, querqus pedunculiflora/stejar brumariu » și flori « hydrangea macr/hortensie, lavandula/lavanda ».

OBSERVATII

Autorizația de construire se va obține de către beneficiar de la Primăria Orasului Navodari, în baza proiectului (faza D.T.A.C) și a avizelor solicitate de către serviciul de urbanism al primăriei prin Certificatul de Urbanism, obținerea avizelor revine beneficiarului. Beneficiarul este obligat să respecte amplasamentul construcției, regimul de înălțime precum și elementele funcționale și estetice ale proiectului. Beneficiarul este obligat să anunțe primăria și Inspectoratul de Stat în Construcții înainte de începerea lucrărilor de execuție a imobilului.

Orice modificare sau completare se poate face numai cu acordul scris al proiectantului - S.C. CREO MIXT S.R.L. Prezenta documentatie poate fi folosita numai in scopul pentru care a fost elaborata.

**PROIECTANT GENERAL:
S.C. CREO-MIXT S.R.L.**

**ÎNTOCMIT:
Arh. Dan Pavel**

