

**MEMORIU DE PREZENTARE  
PENTRU OBTINEREA ACORDULUI DE MEDIU**  
conform Normativului de Conținut – cf. HG 445/ 2009 și OUG 135/2010

**PROIECT:**

**„CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICA, IMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE  
SANTIER si SPATII VERZI”**

Oraș Techirghiol, Str. Oituz, nr.15, Județul Constanța, nr. cad.108831

**BENEFICIAR:**

S.C. PACO ELAN & CO S.R.L.

**PROIECTANT:**

CONCEPT PLAN ARHITECTURĂ S.R.L.

Târgu Jiu, Str. Tudor Vladimirescu nr.65, cam.26, Județul Gorj

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

Prezentul memoriu de prezentare s-a întocmit cu respectarea conținutului cadru prezentat în Anexa nr. 5 a Ordinului nr. 135/2010 emis de Ministerul Mediului și Pădurilor, privind aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluării impactului asupra mediului pentru proiecte publice și private.

### **I. DATE GENERALE**

#### **I.1 Denumirea lucrării: „CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICA, IMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE SANTIER si SPATII VERZI”**

PROIECT PROPUȘ PENTRU FINANTARE NERAMBURSABILA:

Programul Operațional Regional 2014-2020

Axa prioritară 2 - Îmbunătățirea competitivității întreprinderilor mici și mijlocii

Prioritatea de investiții 2.1 – Promovarea spiritului antreprenorial, în special prin facilitarea exploatarei economice a ideilor noi și prin încurajarea creării de noi întreprinderi, inclusiv prin incubatoare de afaceri

**I.2 Amplasament:** Oraș Techirghiol, Strada Oituz, nr.15, Județul Constanța, nr. cad.108831.

Proiectul constă în edificarea unei pensiuni P+1E cu racord la utilități, căi de acces și împrejmuire parțială pe un teren cu suprafața de 544 mp, deținut de către S.C. PACO ELAN & CO S.R.L. și situat în intravilanul orașului Techirghiol, pe strada Oituz, nr. 15, nr. cad.108831, Județul Constanța.

**I.3 Proiectant:** CONCEPT PLAN ARHITECTURĂ S.R.L.

Târgu Jiu, Str. Tudor Vladimirescu nr.65, cam.26, Județul Gorj

**I.4 Beneficiari:** S.C. PACO ELAN & CO S.R.L., cu sediul în Oraș Techirghiol, Str. Oituz, nr.15, Județul Constanța, 0722393962, reprezentată prin CEARA DUMITRU – PAUL, cu domiciliu în Oraș Techirghiol, Str. Oituz, nr.15, Județul Constanța, 0722393962

### **II. DATE SPECIFICE PROIECTULUI**

#### **II.1 Oportunitatea investiției**

##### **• Scopul și importanța obiectivului de investiții**

În prezent, terenul studiat se află în afara zonelor protejate, de interdicție temporară sau definitivă de construire, a zonelor de interes public, nu a fost scos din circuitul civil în baza vreunui act normativ de trecere în proprietate de stat, nu este grevat de sarcini sau servituți totale sau parțiale.

Motivele care au determinat demararea acestei investiții au la bază considerente de ordin turistic, tehnic și economic, Orașul Techirghiol fiind cunoscut ca o zonă turistică în curs de dezvoltare. Prin intermediul investiției ce se va realiza se așteaptă o îmbunătățire a serviciilor turistice în zonă și creșterea capacității existente de cazare pe plan local.

Necesitatea și oportunitatea realizării investiției decurge și din tendințele înregistrate pe piața națională și internațională:

- relansarea turismului românesc
- finanțarea investițiilor în infrastructura de turism
- contextul social-economic al zonei
- potențialul turistic deosebit al litoralului românesc
- creșterea preferinței turiștilor pentru zona litorală

### • Utilitatea publică și modul de încadrare în planurile de urbanism și amenajare a teritoriului

Construcția propusă va adăposti funcțiunea de pensiune în regim de proprietate privată. Prin lucrările propuse, construcția se va încadra în prevederile Documentației de urbanism impuse prin PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 56, 17.06.1999; POT propus=44 %; CUT propus=0,85, regimul de înălțime propus P+1E,  $H_{max}=7,00m$ .

## II.2 Descrierea proiectului

### • Descrierea caracteristicilor fizice ale proiectului

Imobilul propus va adăposti o pensiune cu 6 camere și două apartamente, dintre care o camera și un apartament la parter și cinci camere și un apartament la etaj. Accesul se va realiza dinspre strada Oituz.

Clădirea se va dezvolta pe două niveluri și va conține următoarele funcțiuni:

- la parter: vestibul, recepție, grup sanitar (separat pe sexe), sală mese, living room, bucătărie, un apartament, o camera de cazare, camera pentru centrala termică și oficiu cu vestiar. Intrarea destinată publicului a fost prevăzută cu o rampă de acces pentru persoanele cu dizabilități de mișcare. Depozitarea deșeurilor se va face în europubele etanșe, acestea fiind amplasate pe o platformă betonată situată în apropierea accesului în incintă care este destinat numai evacuării regulate a acestora prin intermediul unei firme specializate.

- la etaj: coridor de nivel, oficiu, un apartament și cinci camere de cazare.

Structura de rezistență va fi alcătuită din cadre din beton armat cu planșee din beton armat pe fundații din beton armat. Închiderile vor fi realizate din zidărie de blocuri BCA, iar compartimentările interioare vor fi alcătuite tot din zidărie de blocuri de BCA. Acoperirea este de tip terasă necirculabilă, termoizolată și hidroizolată, bordată de un atic de zidărie de BCA. Construcția va fi branșată la rețelele de utilitate publică existente în zonă (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, telefoane).

Se va asigura o termoizolare și hidroizolare corespunzătoare a construcției prin utilizarea unor materiale de calitate.

Tâmplăria va fi realizată din profile din PVC cu geam tip termopan.

Suprafața construită va fi de 236.00 mp, iar suprafața desfășurată va fi de 460.00 mp. Regimul de înălțime va fi P+1E. Rezultă următorii indicatori:

$S_c = 236,00$  mp                      Dimensiuni maxime: 13,05x24,45m

$S_d = 460,00$  mp                      Nr. locuit parcare: 2 locuri

$S_{terase} = 52,00$  mp                       $H_{max} = 7,00m$

$S_{spatii\ verzi} = 118,00$  mp

$S_{alei} = 120,00$  mp

$S_{teren} = 544,00$  mp

POT = 44%

CUT = 0,85

### **III. SURSE DE POLUANTI ȘI PROTECTIA FACTORILOR DE MEDIU**

#### **III.1 Protecția calității apelor**

Cerința referitoare la igiena apei implică condițiile privind distribuția apei într-un debit suficient, în condițiile satisfacerii criteriilor de puritate necesară apei potabile, dar și condițiile privind evacuarea apei menajere.

Construcția va fi racordată la rețelele de utilitate publică existente, amenajare cu apă, respectiv canalizare.

Alimentarea cu apă potabilă se va face prin racord la branșamentul existent la rețelele existente, iar calitatea nu va fi alterată, întrucât nu există surse de poluare a apei în apropierea construcției.

Apele uzate menajere sunt evacuate în rețeaua de canalizare a orașului Techirghiol, de unde merg în stația de epurare.

Poluarea mediului natural, respectiv a apelor subterane sau a solului cu ape uzate provenite din sistemul de canalizare a clădirilor se va asigura prin respectarea prevederilor STAS 1481 referitoare la concentrația maximă admisă a substanțelor nocive. Prioritar va fi și asigurarea unor condiții de calitate a conductelor exterioare de canalizare: rezistența la solicitări mecanice, impermeabilitatea, rezistența la acțiunea apelor uzate sau subterane agresive și a apelor cu temperaturi de peste 40 de grade Celsius, să reziste la eroziunea suspensiilor din apă, să aibă o suprafață interioară cât mai netedă.

Evitarea riscului emisiei de mirosuri dezagreabile se asigură prin măsuri de prevenire a scăparilor de gaze nocive.

Evitarea interconexiunii între apele uzate și apa potabilă se asigură prin rezolvarea corectă a sistemelor de canalizare și alimentare cu apă cf. normativ I 9, STAS 1795 și STAS 3051.

#### **III.2 Protecția aerului**

Igiena aerului implică asigurarea calității aerului în spațiile interioare, respectiv crearea unei ambianțe atmosferice optime, astfel încât să nu existe degajări de substanțe poluante provenite din exteriorul sau interiorul clădirii (sol, materiale de construcții, activități curente, etc.)

Pentru încălzirea spațiilor și prepararea apei calde se vor utiliza două centrale termice electrice, racordate la rețeaua de distribuție electrică a orașului Techirghiol.

Igiena aerului implică asigurarea calității aerului în spațiile interioare, respectiv crearea unei ambianțe atmosferice optime, astfel încât să nu existe degajări de substanțe poluante provenite din exteriorul sau interiorul clădirii (sol, materiale de construcții, activități curente, etc.)

Asigurarea igienei finisajelor interioare:

- evitarea emisiei de gaze toxice: sunt interzise finisajele realizate din materiale ce conțin substanțe toxice ce pot emite gaze nocive, periculoase pentru sănătate.

- evitarea formării ciupercilor: se vor lua măsuri pentru evitarea formării condensului prin rezolvarea corectă a închiderii exterioare și asigurarea unei ventilații corespunzătoare.

Asigurarea unei ventilații corespunzătoare:

- ventilație naturală - 0,5...1 mc/h

- ventilație mecanică (bucătărie / săli restaurant) - 45 ... 120 mc/h. Pentru zona bucătăriei se vor prevedea hote acționate electric, prevăzute cu tubulatură și coș de evacuare în vederea evacuării aburului tehnologic și a mirosurilor rezultate în spațiul de preparare.

### **III.3 Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

Asigurarea ambianței acustice în încăperile de locuit: nivel de zgomot interior (provenit din exteriorul încăperii) - max.35 dB.

Cerința privind protecția împotriva zgomotului implică conformarea elementelor delimitatoare ale spațiilor astfel încât zgomotul perceput de către ocupanți să se păstreze la un nivel corespunzător condițiilor în care sănătatea să nu fie periclitată, asigurându-se totodată un confort minim acceptabil.

#### **Criterii, parametri și niveluri de performanță:**

- Asigurarea izolării acustice a spațiilor la zgomot aerian pe orizontală: indice de izolare al peretelui (valoare admisibilă):

- la încăperi de locuit

• față de exterior a clădirii: nivel zgomot admisibil -  $L_p = 35$  db, nivel zgomot perturbator -  $L_z = 60$ , indice de izolare  $R_w = 41$  db.

• față de celelalte încăperi ale imobilului: nivel zgomot admisibil -  $L_p = 35$  db, nivel zgomot perturbator -  $L_z = 75$ , indice de izolare  $R_w = 51$  db.

- la orice încăpere a construcției

• față de încăperi vecine adiacente sau față de coridoare, holuri, casa scării: nivel zgomot admisibil -  $L_p = 35$  db, nivel zgomot perturbator -  $L_z = 75$ , indice de izolare  $R_w = 51$  db.

- Asigurarea izolării acustice a spațiilor la zgomot aerian sau de impact - pe verticală

- față de exteriorul clădirii (nivel zgomot perturbator 60 dB(A))

• pentru zgomotul aerian  $R_w = 41$  dB(A)

• pentru zgomotul de impact  $L_n = 57$  dB(A)

- față de celelalte încăperi - nivel zgomot perturbator - 75 dB(A)

• pentru zgomotul aerian  $R_w = 51$  dB(A)

• pentru zgomotul de impact  $L_n = 62$  dB(A)

- la orice încăpere a construcției față de încăperi vecine adiacente sau față de coridoare, holuri, casa scării - nivel de zgomot perturbator 75 dB(A)

• pentru zgomotul aerian  $R_w = 51$  dB(A)

• pentru zgomotul de impact  $L_n = 62$  dB(A)

- față de coridoare, casa scării, alte spații similare - nivel de zgomot perturbator 75 dB(A)

• pentru zgomotul aerian  $R_w = 51$  dB(A)

• pentru zgomotul de impact  $L_n = 62$  dB(A)

Asigurarea îmbunătățirii izolării la zgomotul de impact corespunzătoare pardoselilor - indice de ameliorare la zgomot de impact  $\Delta I_i$  ( $\Delta E_i$ ) se va stabili în funcție de tipul încăperilor și pardoselilor utilizate conform normativului C125 și STAS 6156, astfel încât prin adiționare cu indicele de izolare  $R_w$  al planșeului să se realizeze valoarea admisibilă a indicelui pentru ansamblul planșeu și pardoseală.

### **III.4 Protecția împotriva radiațiilor** - nu este cazul.

### **III.5 Protecția solului și a subsolului**

- conținutul și concentrația maximă admisă a substanțelor nocive trebuie să respecte prevederile STAS 1481

- condiții de calitate a conductelor exterioare de canalizare:

• să reziste la solicitări mecanice

• să fie impermeabile

- să reziste la acțiunea apelor uzate sau subterane agresive și a apelor cu temperaturi de peste 40 grade Celsius.
- să reziste la eroziunea suspensiilor din apă
- să aibă o suprafață interioară cât mai netedă

**III.6 Protecția ecosistemelor terestre și acvatice** – nu este cazul.

**III.7 Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public** – nu este cazul.

### **III.8 Gospodărirea deșeurilor**

Igiena evacuării gunoaielor implică soluționarea optimă a colectării și depozitării deșeurilor menajere, astfel încât să nu fie periclitată sănătatea oamenilor.

- Asigurarea capacității de colectare a deșeurilor menajere: contract cu firmă de salubritate.

- Se va amenaja un punct gospodaresc pe o platforma betonată închisă, dotată robinet de apă și sifon de pardoseală racordat la canalizarea imobilului. Platforma va fi închisă cu panouri PVC sau tablă,

- Gunoiul se va depozita, în pubele cu capace etanșe (tip Europubele), astfel încât să se împiedice:

- emisia de mirosuri dezagreabile
- prezența insectelor și animalelor
- poluarea apei sau solului
- crearea focarelor de infecție

**III.9 Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase** – nu este cazul

## **IV. LUCRĂRI DE CONSTRUCȚIE ECOLOGICĂ**

Cerința privind refacerea și protecția mediului presupune realizarea produsului de construcții (clădire de locuit) astfel încât pe toată durata de viață (execuție, exploatare, postutilizare) să nu afecteze în nici un fel echilibrul ecologic.

Pentru asigurarea protecției mediului inconjurator vor fi interzise:

- evacuarea în atmosferă a substanțelor dăunătoare peste limitele stabilite prin reglementările în vigoare (STAS 12574);

- aruncarea sau depozitarea deșeurilor menajere în afara amplasamentelor amenajate;

- evacuarea de ape uzate, precum și descărcarea de reziduuri și orice alte materiale toxice în ape de suprafață sau subterane;

- producerea de zgomote și vibrații cu intensitate peste limitele admise prin normele legale.

## **V. LUCRĂRI NECESARE ORGANIZĂRII DE ȘANTIER**

Lucrările provizorii necesare organizării incintei constau în împrejmuirea terenului aferent proprietății printr-un gard. Accesul în incintă se va face prin două porți, una pentru personal și cealaltă pentru mașini. Se vor amenaja o magazie pentru depozitarea materialelor și un vestiar pentru muncitori și scule și se va asigura alimentarea cu apă potabilă și amenajarea unui grup sanitar. Materialele de construcție, precum cărămizile, nisipul, se vor putea depozita și în incinta proprietății, în aer liber, fără măsuri deosebite de protecție. Se va asigura existența unui tablou electric, punct PSI – în apropierea imediată a unei surse de apă, un platou de depozitare a materialelor.

Din punct de vedere a protecției mediului, se vor lua măsuri specifice pe perioada realizării construcției:

- evitarea poluării accidentale a factorilor de mediu pe toată durata execuției

- managementul deșeurilor rezultate din lucrările de construcții va fi în conformitate cu legislația specifică de mediu și va fi atât în responsabilitatea titularului de proiect, cât și a constructorului ce realizează lucrările

- se vor amenaja spații ce au ca destinație depozitarea temporară a deșeurilor rezultate în timpul realizării construcțiilor, în conformitate cu OUG 78/2000 privind regimul deșeurilor; acestea vor fi transportate și depozitate pe bază de contract cu unitățile și în amplasamentul stabilit de Primăria Techirghiol.

- nu se vor depozita materii prime, materiale sau deșeuri în afara perimetrului amenajar al obiectivului

La executarea lucrărilor se vor respecta normele în vigoare sanitare, PSI, de protecție a muncii și de gospodărire a apelor și deșeurilor.

Nu se vor realiza lucrări de întreținere și reparații ale utilajelor și mijloacelor de transport în cadrul obiectivului de investiții; alimentarea cu carburant se va realiza numai prin unități specializate autorizate.

## **VI. PREVEDERI PRIVIND MONITORIZAREA MEDIULUI** – nu este cazul.

## **VII. UTILITĂȚI**

### **VII.1 Instalația de alimentare cu apă**

Alimentarea cu apă se va face din rețeaua publică existentă în zonă prin bransament existent.

Traseele rețelei de apă au fost alese astfel încât să treacă cât mai aproape de consumatori și să fie amplasate în afara zonelor carosabile, de garare sau staționare a mijloacelor auto.

Prin amplasarea în plan și pe verticală a conductelor exterioare de apă se vor respecta distanțele față de conducta de canalizare, de cablurile electrice și de cablurile telefonice, conf. STAS 8591/17, 16. Montarea conductelor de apă se face la sub cota limitei de îngheț cf. STAS 6054, în canale de protecție prevăzute cu camion de control și cu baze pentru colectarea apei provenite de la posibile conducte defecte sau prin infiltrații și/sau neetanșeități.

Vana de ramificație de la conducta principală de apă se va monta în cămin vizibil, conf. STAS 4163.

La trecerea prin pereți și planșee, conductele și coloanele de apă se vor monta în tuburi de protecție (manșoane). Partea superioară a manșoanelor de protecție în încăperile dotate cu instalații sanitare (băi, bucătărie) va depăși nivelul pardoselii finite cu 2-3 cm. Se vor prevedea piese de etanșare asigurându-se limita de rezistență la foc prevăzută prin norme. Coloanele vor fi mascate cu elemente de acoperire ușor demontabile pentru a asigura condiții de igienă, estetică, pentru revizii și reparații. Conductele instalațiilor interioare de apă se vor monta asigurându-se golirea printr-un număr minim de dispozitive și armături și vor fi prevăzute cu robinete de închidere și reglaj.

Instalația de alimentare cu apă este realizată printr-o rețea de conducte de cupru (1/2 " și 3/4 ") cu fittinguri, armături și robinete pentru apa rece și apa caldă menajeră furnizată de centrala termică.

Calculul de dimensionare a conductelor s-a întocmit conf. STAS 1478/90 tab.6

## **VII.2 Instalatia de canalizare**

Evacuarea apelor uzate menajere se va face la rețeaua publică de canalizare existentă în zonă.

La instalația interioară de canalizare toate recipientele de ape uzate (chiuvetele, spălătoarele, băile, lavoarele) vor avea închideri hidraulice – sifoane pentru ca aerul viciat din rețeaua de canalizare să nu intre în interiorul clădirii. Coloana de canalizare va fi prevăzută cu o coloană de tiraj (de ventilație) prin prelungirea acesteia peste nivelul acoperișului.

Instalația exterioară de canalizare captează în rigole apa pluvială adunată pe suprafața terenului și de pe terasa construcției cu coloanelor verticale de colectare și distribuite în rigole perimetrare, prevăzute cu sisteme de curățare.

Execuția instalațiilor sanitare se va face în concordanță cu celelalte instalații. Lucrările de izolații ale conductelor vor fi începute numai după efectuarea probelor de presiune, după curățirea și protejarea suprafețelor cu straturi anticorozive. Se vor respecta prevederile din normativul C142.

Canalizarea va fi realizată prin conducte de PVC ( $\phi 100$ ,  $\phi 200$ ), care evacuează apele reziduale spre canalizarea stradala.

## **VII.3 Instalatia electrică**

Clădirea va fi racordată la rețeaua de distribuție existentă și va fi echipată cu instalații electrice de iluminat, forță, prize, curenți slabi, de protecție împotriva tensiunilor accidentale, în concordanță cu prevederile Normativ 17/98, I 18/98, I 20/2000.

Instalația va avea 2 componente:

- instalație electrică monofazată pentru iluminatul artificial;
- instalație trifazată pentru instalațiile specifice activităților desfășurate în spațiile de preparare și consumatorii de forță.

Iluminatul artificial se realizează printr-o instalație electrică monofazată – prin sistem incandescent clasic, care va asigura min.60 lucși, în funcție de utilizarea spațiului.

Instalația electrică este realizată din conductoare de Cu  $\Phi$  1,5 mm pentru iluminare și  $\Phi$  2,5 mm pentru prize, protejate în tuburi din PVC (IPEY) îngropate  $\Phi$  14 mm -  $\Phi$  16 mm, tablou electric cu siguranțe automate, doze și aparataj specific.

Instalația electrică este realizată în circuite separate de lumină și priză.

Siguranțele folosite la tablourile de alimentare pentru parter și etaj sunt fuzibile, ultrarapide, monobloc.

Construcția va fi prevăzută cu instalații de paratrăznet și de împământare, la acestea din urmă fiind legate toate prizele prevăzute.

## **VII.4 Instalatia de încălzire**

Încălzirea spațiilor și asigurarea apei calde se va face prin două centrale electrice murale amplasate la parter într-o încăpere special prevăzută în acest scop (aria acesteia fiind de 5.93 mp și având un volum de 17.00 mc și o suprafață vitrată de 1.40 mp).

Prin instalația de încălzire se vor asigura următorii parametri ai factorilor de microclimat :

- temperatura 18-24 °C
- umiditatea aerului 35-65 %
- mișcarea aerului în încăpere nu va depăși 0,1-0,3 m/s
- temperatura interioară a pereților nu va diferi cu mai mult de 4 °C față de cea a aerului.



Instalatia de incalzire va fi prevazuta cu un acumulator de agent termic si radiatoare de otel, conducte din cupru, armături și fittinguri racordate la centrala termică. Apa caldă menejeră pentru băi și bucătărie va fi furnizată un sistem auxiliar de panouri solare pentru preparare apa calda si boilere electrice.

Pentru alimentarea centralelor electrice pentru incalzire se va asigura o instalatie electrica trifazată separată.

#### **VI.5 Amenajări exterioare și indicatori generali**

- suprafată teren = 544 mp
- suprafată construită = 236.00 mp
- suprafată desfasurată = 460.00 mp
- suprafată trotuare/platforme = 120.00 (22.0%)
- suprafată terase = 52.00
- suprafată spații plantate = 118.00 (21.7%)
- regim de înălțime: P+1E

#### **VII. Lucrări de refacere a aplasamentului la finalizarea investitiei, în caz de accidente și/sau la încetarea activității, în măsura în care aceste informații sunt disponibile**

În funcție de starea terenului la finalizarea proiectului, se va realiza replantarea și reintroducerea unor forme asemănătoare de folosință a terenului, iar acolo unde este cazul, se va realiza acoperirea completă cu vegetație în etapa de funcționare, cu specii autohtone, în scopul refacerii comunităților de plante.

Nu este cazul de poluări accidentale.

Întocmit,  
Arh. BOBEI NICOLAE

