

Investitie: **CONSTRUIRE IMOBIL P+4E – LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER, IMPREJMUIRE TEREN**
Adresa: orasul Navodari, Trup Mamaia Nord – trup 4 (NNs 158/5), Lot 12, jud. Constanta
Beneficiar: **S.C. A&G CENTER S.R.L. reprezentata prin ZANĂ CONSTANTIN si ZANĂ AURORA, BARTOLOMEU ADRIANA, POSTOLACHE IONEL-NECULAI**

MEMORIU JUSTIFICATIV
necesar obtinerii AVIZ AGENTIA DE PROTECTIA MEDIULUI

I. DATE GENERALE:

1.1. Denumirea proiectului de investitii:

„ CONSTRUIRE IMOBIL P+4E – LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER, IMPREJMUIRE TEREN ”

1.2. Amplasamentul proiectului si adresa obiectivului:

Terenul studiat, în suprafața de 500.00 mp, conform actelor de proprietate este situat în orasul Navodari, Trup Mamaia Nord – trup 4 (NNs 158/5), Lot 12, jud. Constanta.

Date din documentațiile topografice și de cadastru:

- S= 500.00 mp, intravilan, acces direct din Prelungirea D17;
- nr. cadastral al parcelei: 108824;
- regim juridic: contract de vanzare-cumparare, contract de asociere in participatiune.

Terenul pe care se vor executa construcțiile are următoarele vecinătăți:

- N: parcela: Lot 8 – liber de constructii, Lot 1 – liber de constructii.
- S: strada: Prelungirea D17.
- E: parcela: Lot 13 – constructie P+4E(functiunea de imobil de locuinte colective) in curs de executie amplasata la 1.00m fata de limita de proprietate; intre imobilul proiectat si cel existent se propune o distanta de 6.00m.
- V: parcela: Lot 11 – constructie P+4E(functiunea de imobil de locuinte colective) in curs de executie amplasata la 4.00m fata de limita de proprietate; intre imobilul proiectat si cel existent se propune o distanta de 6.00m.

1.3. Date de identificare a beneficiarului proiectului de investitii:

a. denumire titulari:

S.C. A&G CENTER S.R.L. reprezentata prin ZANĂ CONSTANTIN si ZANĂ AURORA, BARTOLOMEU ADRIANA, POSTOLACHE IONEL-NECULAI

b. adresa titularului:

ZANĂ CONSTANTIN, domiciliu in mun. Constanta, str. Dionisie cel Mic, nr. 52C, et. 5, ap. 26, jud. Constanta, CI seria KT nr. 960111, CNP 1790120131257.

c. reprezentanti legali / imputerniciti cu date de identificare:

Orice reprezentant legal al beneficiarului, imputernicit de acestia.

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

S-a avut in vedere ca prin volumetria generala, destinatia imobilului proiectat si calitatile estetice ale finisajelor exterioare, sa se creeze o imagine arhitecturala adecvata zonei de amplasament. Se vor respectate aliniamentele, retragerile si inaltimile maxime impuse prin certificatul de urbanism si/sau documentatia de urbanism in vigoare. Vecinatatile si retragerile fata de limitele de proprietate sunt cuprinse in planul de situatie (plansa A.01).

1.5. Incadrarea in alte activitati existente:

Terenul este liber de constructii.

1.6. Bilant teritorial:

Suprafata terenului este de **500.00mp.**

Imobilul (C1) proiectat cu regim inaltime P+4E va avea:

- **suprafata construita la sol proiectata: 224.00 mp**
- **suprafata construita proiectata cu proiectia incaperilor in consola etaje: 247.90 mp**
- **suprafata desfasurata proiectata: 1238.00mp**

Coeficientii urbanistici pentru situatia studiata sunt:

P.O.T. existent	= 0.000%	P.O.T. proiectat	= 49.58%
C.U.T. existent	= 0.000	C.U.T. proiectat	= 2.432

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 constructiilor fiind «bloc de locuinte». Pe teren se va amenaja o suprafata de spatii verzi de 43.40mp, si pe terasa imobilului o suprafata de 106.60mp, cumuland un total de 150.00mp. 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 9 locuri de parcare cu acces direct la strada Prelungirea D17.

In partea de nord-est a terenului se prevede o platforma betonata 1.20 x 4.00m pentru depozitare menajera in pubele ecologice.

Accesul pietonal si accesul auto pe parcela se vor realiza din strada Prelungirea D17 in partea de sud a terenului.

II. DESCRIEREA SUMARA A PROIECTULUI:

Prezenta documentație, întocmită în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 si Legea nr. 10/1995 actualizata cu Legea nr. 177/2015, cuprinde piesele scrise si desenate pentru faza de proiectare P.A.C. si se referă la realizarea lucrarilor de construire a unui imobil cu destinatia de locuinte colective la etaje si spatii comerciale la parter, regim de inaltime P+4E, conform cerintelor beneficiarilor.

Potrivit P100/1-2013, imobilul se încadrează în clasa **III** de importanță, particularitatile seismice ale amplasamentului caracterizandu-se prin valoarea acceleratiei de varf **ag = 0.20g** si perioada de colt **Tc = 0.7 sec**. Categoria de importanță a construcției este **C**.

Imobilele ce urmează a se construi se încadrează în regimul de înălțime redus, fiind o construcție: **P + 4E** cu inaltime maxima : **Hmax = 20.55m** -fata de cota terenului amenajat - C.T.A.

Disponerea generala pe niveluri a functiunilor se prezinta astfel:

- **Parter:**
Hol + Casa scarii, spatii comerciale, 2 unitati locative.
- **Etaj 1, 2, 3, 4:**
Hol + Casa scarii, 4 unitati locative (pe nivel).
- **Terasa circulabila peste etajul 4.**

- **Sistem constructiv:**
 - sistem constructiv: fundatii - alcatuite din radier si grinzi din BA; structura - cadre și planșee din BA;
 - sistem acoperire: terasa hidroizolata si termoizolata.
 - inchideri perimetrare: zidarie din caramida sau BCA 25cm + termoizolatie polistiren 5cm.
 - compartimentările interioare; pereți cu rol nestructural din zidărie de 20cm si 15cm.

- **Finisajele interioare** sunt alcatuite din:
 - zugraveli lavabile in camere;
 - faianta pana la inaltimea +2,10m in bai;
 - pardoseală gresie in bucatarie, bai;
 - pardoseala din parchet laminat in camere;
 - tamplarie interioara din lemn;

- **Finisajele exterioare** sunt alcatuite din:
 - tencuieli exterioare drișcuite si zugrăvite cu vopsea lavabilă;
 - tamplarie exterioara din PVC, cu geam termopan;
 - balustrade din inox cu sticla la balcoane si terasa.

De asemenea se doreste si imprejmuirea terenului cu gard din zidarie intarita cu samburi si centuri, inaltimea maxima de 2.20m.

III. MODUL DE ASIGURARE AL UTILITATILOR:

In prezent zona nu dispune de utilitati. Încălzirea spațiilor interioare ale construcției se va asigura prin centrală termică proprie.

Instalații:

1. Alimentarea cu apa:

Alimentarea cu apa se va face din rețeaua de apa proiectata aferenta parcelarii intr – un cămin apometric, atunci cand aceasta retea se va realiza.

2. Evacuarea apelor uzate:

Apele uzate menajere se evacueaza gravitational prin tuburi de PVC.

Sistemul de canalizare pentru evacuarea apelor menajere se va realiza de catre o firma specializata, la cererea beneficiarului, pana la finalizarea executiei imobilului. De asemenea se va realiza racordarea de catre RAJA.

3. Alimentarea cu energie electrica:

Racordul electric se va realiza conform avizului FRE prin branșare la sistemul de distributie existent in apropierea amplasamentului. In zona amplasamentului prezentat nu exista retea de distributie publica joasa de tensiune 0.40kV amplasata la o distanta cel mult sau egala cu 100ml fata de limita de proprietate a terenului studiat.

4. Asigurarea apei tehnologice:

Nu e cazul.

5. Asigurarea agentului termic:

Incalzirea imobilului si producerea apei calde menajere se va face cu centrale proprii pe gaz.

IV. AREALE SENSIBILE:

Nu este cazul.

V. 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:

- a) In timpul executiei constructorul se va angaja sa respecte Normele de diminuare a efectelor asupra mediului aferente obiectivului, care prezinta urmatorii parametrii:
- puzele 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 asbest, 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.
- b) Vegetatia, ecosistemele terestre sau acvative 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 periodic de firme specializate. Obiectivul de investitie nu constituie 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 reverseibilitatea 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;

VI. 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 reseaua 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 prevedea 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 freatice – 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;
- lucrarile, dotarile si masurile pentru protectia biodiversitatii, monumentelor naturii si ariilor protejate – nu este cazul;

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

- identificare obiectivelor de interes public, distanta fata de asezarile umane, respectiv fata de monumentele istorice si de arhitectura, alte zone asupra carora exista instituit un regim de restrictii, zone de interes traditional – nu sunt afectate monumente de nici un fel;
- lucrarile, dotarile si masurile pentru protectia asezarilor umane si a obiectivelor protejate si/sau de interes public – se va realiza delimitarea si marcarea corespunzatoare a zonei pe durata executiei lucrarilor;

8. Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament:

- tipurile si cantitatile de deseuri de orice natura rezultate: deseurile menajere vor fi colectate selectiv in pubele speciale si preluate de o firma specializata, depozitarea temporara pe amplasament, realizandu-se pe o platforma betonata, pozitionata pe latura de nord-est a amplasamentului;
- modul de gospodarie a deseurilor – in cazul organizarii de santier materialele rezultate se vor depozita in cadrul lotului studiat pe platforme betonate sau pietruite, dupa caz. Deseurile rezultate din procesul de executie vor fi colectate selectiv, vor fi preluate de o firma specializata, si transportate catre groapa de gunoi indicata de Primarie. Este interzisa depozitarea deseurilor sau materialelor de constructii pe spatiile publice;

9. Gospodarirea substantelor si preparatelor chimice periculoase:

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

VII. PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI:

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

VIII. JUSTIFICAREA INCADRARII PROIECTULUI, DUPA CAZ, IN PREVEDERILE ALTOR ACTE NORMATIVE NATIONALA CARE TRANSPUN LEGISLATIA COMUNITARA:

Nu este incadrata in alte acte normative.

IX. 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 Sud 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 poluanti 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 poluanti 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;

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

- lucrarile propuse pentru refacerea amplasamentului la finalizarea investitiei, in caz de accidente si/sau la incetarea activitatii –se vor planta arbori si arbusti in zonele care ofera spatiu liber; se va reface iarba prin imprastirea in zonele afectate a semintelor de gazon;
- aspecte referitoare la prevenirea si modul de raspuns pentru cazuri de poluari accidentale – in cazul unor poluari accidentale din retelele de canalizare existente sau propuse se vor anunta concomitent autoritatea proprietara a retelelor si autoritatea de mediu;
- aspecte referitoare la inchiderea/dezafectarea/demolarea instalatiei – nu este cazul;
- refacerea starii initiale/reabilitare pentru utilizarea ulterioara a terenului se va face prin: demolare controlata, deseuri selectionate pe categorii, transportarea la zonele de colectare a deseurilor, aducerea la strarea intiala prin nivelarea terenului;
- 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 constructiilor fiind «bloc de locuinte». Pe teren se va amenaja o suprafata de spatii verzi de 43.40mp, si pe terasa imobilului o suprafata de 106.60mp, cumuland un total de 150.00mp. Se vor planta arbori « abies alba/brad, quercus pedunculiflora/stejar brumariu » si 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