

MEMORIU DE PREZENTARE
Conform Anexa 5 din Ordinul MMP 135/2010

1. Date generale, localizarea proiectului/modificării și titular

1.1. Denumirea proiectului:

SCHIMBARE DE DESTINATIE CORPURI C1 SI C2 IN IMOBIL CU DESTINATIE TURISTICA. CONSTRUIRE RESTAURANT PARTER DIN STRUCTURA USOARA SI CONSTRUIRE IMOBIL PARTER CU DESTINATIE DE SPATIU TEHNIC.

1.2. Amplasamentul proiectului, inclusiv vecinătățile și adresa obiectivului

Obiectivul propus urmează să se realizeze pe un teren în suprafața de 1445 mp, conform actelor.

Terenul este situat în intravilanul Orașului Navodari, str. Taberei nr. 1, lot 20, jud. Constanta.

Imobilul este în proprietatea S.C. Transilvania Tour S.R.L., dobândit prin Contract de vânzare cumpărare nr. 2103/03.07.2012 .

Folosirea actuală a terenului este, conform PUZ, teren categoria de folosință „CC” cu destinația de „zonă de locuințe, spații de cazare și dotări aferente”.

Vecinătățile sunt următoarele:

- Nord – Lot 21, proprietatea S.C. Transilvania Tour S.R.L.;
- Sud – teren proprietatea S.C. Transilvania Tour S.R.L.;
- Est – Lot 30/1 proprietatea S.C. Transilvania Tour S.R.L.;
- Vest – Alee Acces(Lot 29).

1.3. Date de identificare a titularului/beneficiarului proiectului:

a) Denumirea titularului: S.C. Transilvania Tour S.R.L.

b) Adresa titularului, telefon, fax, adresa de e-mail: Jud. Constanta, oraș Navodari, str. Hanului nr. 17, Casa de Vacanță (C2), camera nr. 1, telefon: 0729604774

c) Proiectant: Arh. Lupu Mihai Cosmin – telefon: 0745177931

1.4. Bilanțul teritorial - suprafața totală, suprafața construită (clădiri, accese), suprafața spațiilor verzi, număr de locuri de parcare (dacă este cazul)

Suprafața terenului este de 1445 mp.

Suprafața construită existentă = 658,00 mp

Suprafața desfășurată existentă = 1401.00mp

Suprafața construită propusă = 62.00mp

Suprafața desfășurată propusă = 62.00mp

Suprafața construită propusă totală = 720.00mp

Suprafata desfasurata propusa total = 1463.00mp

POT existent = 45,54%

CUT existent = 0,97

POT propus = 49,83%

CUT propus = 1,012

Indicii urbanistici rezultati din proiect se incadrează în indicii specificati în Certificatul de urbanism nr. 202/10.03.2017, eliberat de Primăria Navodari.

2. Descrierea proiectului:

În prezent pe terenul studiat se afla doua constructii cu o suprafata construita de 658, 00 mp, cu un regim de inaltime P+1E si P+2E, ce indeplinesc functiuni de birouri, locuinte de serviciu cu dotari aferente.

Pe acest teren, Beneficiarul urmareste:

a) Schimbarea de destinatie a imobilelor, astfel:

- Corp C1 (P+1E) din birouri si locuinte de serviciu in imobil cu destinatie turistica.
- Corp C2 (P+2E) din locuinte de serviciu in imobil cu destinatie turistica.

b) Construire imobil – restaurant Parter din structura usoara si construire imobil Parter – Spatiu Tehnic

Pentru imobilul – restaurant, cu regim de inaltime parter din structura usoara de lemn, fundatia este alcatuita din stalpi continui de beton simplu si elevatie din beton armat si un soclu de zidarie de caramida de 90 cm. Acoperisul din structura de lemn cu invelitoare din tigla metalica maro in sistem o apa.

Pentru imobilul- Spatiu Tehnic, cu regim de inaltime parter din structura din zidarie portanta, fundatia este alcatuita din stalpi continui de beton simplu si elevatie din beton armat si va avea functiunea de spatiu tehnic. Acoperisul din structura de lemn cu invelitoare din tigla metalica maro in sistem o apa.

Imobilele vor avea gradul de rezistenta la foc III si riscul de incendiu mic, sub 420 MJ.

Pe parcursul executiei, organizarea de santier si activitatile ce se vor petrece pe parcursul construirii vor degrada in foarte mica masura terenul proprietate, organizarea de santier fiind organizata in asa fel incat sa nu blocheze sau sa afecteze in vreun fel vecinatatile, impactul asupra populatiei neexistand, zona nefiind locuita.

În organizarea de santier caile existente de acces nu vor suferi modificari si nu vor fi afectate.

La executie se vor folosi doar materiale uzinate, cantitatea mica de pamant si moloz rezultata in urma sapaturilor si a lucrarilor de constructie va fi transportata imediat in vederea degajarii terenului.

Pe parcursul executiei lucrarilor se va consuma apa potabila si electricitate, utilitati existente la acest moment.

Constructiile vor fi realizate cu metode si tehnologii specifice uzuale, neexistand proceduri de complexitate deosebita.

Astfel, lucrarile pentru structura celor doua constructii vor include cofrare, armare, betonare, zidarie , tamplarie, iar lucrarile pentru finisare vor include tencuire, gletuire, termoizolare, finisare, pardoseli, montare tamplarie, montare instalatii electrice, termice si sanitare, montare invelitoare.

Executia nu va pune probleme speciale, constructia fiind gandita pentru a putea fi realizata cu tehnologii uzuale si muncitori cu medie calificare.

Materialele necesare si combustibilul necesar(daca e cazul) vor fi aprovizionate in cantitatile specifice fiecarei etape de lucrari in parte , fara a necesita depozitarea temporara a acestora pe amplasament.

Constructiile sunt in concordanta cu reglementarile locale si PUZ, iar urmarirea in timp a acestora se va face conform legislatiei in vigoare.

Dupa terminarea lucrarilor de construire, terenul se va aduce imediat la stadiul de inainte de inceperea executiei (beneficiarul are in vedere amenajarea ulterioara a terenului aferent constructiei, in sensul amenajarii de locuri de parcare(daca este cazul), spatii verzi, va planta arbori si arbusti care sa produca umbra si un aspect deosebit.

La acest moment , amplasamentul este racordat la retelele pentru alimentare cu apa, energie electrica, energia termica fiind asigurata ulterior construirii cu ajutorul unei centrale termice cu functionare pe lemn si peleti, beneficiarul urmand sa obtina, prin firma autorizata, toate avizele necesare impuse de normativele in vigoare.

Evacuarea apelor menajere urmeaza sa se efectueze ulterior prin bransament la reseaua de canalizare a orasului Navodari.

Impactul imobilelor propuse a se construi asupra mediului se considera a fi foarte mic, atat pe perioada executiei, cat si pe perioada de exploatare.

Poluarea Sonora va fi minima si va exista doar pe parcursul executiei, insa deranjul nu va fi, neexistand vecini in zona. Pe parcursul exploatarei cladirii nu vor exista surse de zgomote sau vibratii, iar peisajul si mediul vizual nu va fi afectat.

3. Surse de poluanti si Instalatii pentru retinerea, evacuarea si dispersia poluantilor in mediu

3.1. Protectia calitatii apelor

Lucrarile proiectate nu influenteaza regimul apelor de suprafata si/sau subterane din zona, iar probabilitatea de aparitie a impactului asupra apelor de subteran este foarte mica, prevandu-se toate masurile de prevenire a aparitiei impactului.

Destinatia constructiilor va fi de imobil – structura de cazare si alimentatie publica cu dotarile tehnice aferente, motiv pentru care nu exista surse de poluare nici in momentul constructiei (se schimba doar destinatia) si nici din momentul intrarii in exploatare, toate apele uzate urmand a fi evacuate ulterior in reseaua de apa si canalizare a orasului Navodari, in baza unui contract incheiat de beneficiar cu RAJA S.A. Constanta.

3.2. Protectia calitatii aerului

Pe perioada de executie a lucrarilor, sursele de poluare a aerului vor fi constituite din emisii minore de praf , rezultate din activitatea lucrarilor de constructive si de traficul mai intens pe perioada constructiei(utilaje de constructive, de incarcare si descarcare

pământ și moloz, etc), dar se apreciază că acestea au un impact redus asupra calității atmosferei din zona de lucru și cele adiacente acestora.

Activitățile specifice funcțiunii nu pun probleme deosebite de protecție a calității aerului, imobilul propus va fi dotat cu C.T. modernă pe lemne și peleti, în conformitate cu normativele specifice în vigoare, nivelul fumului și gazelor arse nu va depăși nivelul acceptat de indicatorii optimi de mediu. Centrala termică va fi supusă reviziilor tehnice. Concluzionând, sursele potențiale de poluare a aerului pe perioada de exploatare sunt ne semnificative.

3.3. Protecția împotriva zgomotului și/sau vibrațiilor

Activitățile ce se vor desfășura nu constituie surse de poluare sonoră. Zgomotele și vibrațiile de pe parcursul execuției sunt însă inevitabile. Poluarea sonoră va fi minimă și va exista doar pe parcursul execuției (nu se va depăși valoarea limită de expunere la zgomot de 87 Db, conform HG 493/2006), însă deranjul nu va fi, neexistând vecini în zonă.

Pe parcursul exploatării clădirii nu vor exista surse de zgomote sau vibrații, iar peisajul și mediul vizual nu va fi afectat.

3.4. Protecția împotriva radiațiilor

Nu este cazul.

3.5. Protecția solului și a subsolului

Sursele potențiale de poluare sunt:

- Traficul utilajelor de transport și construcție, care pot genera eventuale poluanți gazoși (monoxid de carbon, de plumb, oxid de azot, dioxid de carbon și praf);
- Eventuale pierderi accidentale de carburanți, uleiuri, ciment sau alte materiale poluante, în timpul manipulării și/sau stocării acestora;
- Depozitarea necontrolată și necorespunzătoare a deșeurilor tehnologice și menajere.

În timpul lucrărilor de construcție problema poluării solului se poate pune numai în zona de lucru, dar aceasta va fi minimă sau inexistentă, având în vedere că proiectul se referă, în principal, la schimbarea destinației unor imobile existente și în secundar la construirea unor noi imobile mici și din material ușor și nepoluant.

Se apreciază faptul că în perioada de exploatare, sursele de poluare sunt nerelevante, luându-se măsuri complementare pentru minimizarea impactului imobilelor asupra solului și subsolului, instalațiile interioare și exterioare de alimentare cu apă fiind protejate împotriva exfiltrărilor.

Apele uzate nu conțin cantități mari de grăsimi și uleiuri și vor fi evacuate ulterior în rețeaua de canalizare a orașului Navodari.

3.6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Nu este cazul, având în vedere că amplasamentul proiectului ce urmează a se realiza este situat în intravilanul orașului Navodari, pe terenul proprietatea beneficiarului și nu se află în arie naturală protejată.

Totuși beneficiarul va contribui semnificativ la protecția mediului prin plantarea de copaci și prin realizarea multor spații verzi.

3.7. Protecția așezărilor umane

Relația cu terenurile și construcțiile învecinate este reglementată prin certificatul de urbanism valabil. Proiectul nu pune probleme de protecție a așezărilor umane, întrucât

terenurile invecinate sunt proprietatea beneficiarului, in zona nu exista obiecte de patrimoniu cultural sau istoric care pot fi afectate in vreun fel de proiectul propus.

3.8. Gospodarirea deseurilor

Pe perioada executiei (construire), in conformitate cu prevederile H.G. 856/2002, Constructorul are obligatia sa realizeze evidenta lunara a gestiunii deseurilor, respectiv producerii, stocarii provizorii, tratarii si transportului, reciclarii si depozitarii definitive a deseurilor.

Deseurile rezultate in urma lucrarilor de construire sunt reprezentate prin:

a) Deseuri menajere – cod 200301.

Aceste deseuri rezultate in urma lucrarilor sunt nesemnificative si vor fi preluate de catre o societate de salubritate in baza unui contract incheiat anterior inceperii lucrarilor.;

b) Deseuri din constructii:

- Cod 1701 – beton, caramizi, tigle si materiale din ceramica;
- Cod 1704 – metale(inclusiv aliajele lor);
- Cod 1707 – amestecuri de deseuri de la constructii;
- Cod 1709 – alte deseuri de la constructii

Aceste deseuri se vor degaja imediat dupa producerea lor, fiind transportate de firme specializate in locurile special de depozitare.

Ulterior, in perioada de exploatare, deseurile rezultate(menajere si selectate – hartie si carton(150101), plastic(150102), sticla(150107) se vor depozita separat pe o platforma betonata in europubele, de unde vor fi ridicate de catre firme specializate in baza unui contract.

3.9. Gospodarirea substantelor toxice si periculoase

Nu este cazul.

4. Prevederi pentru monitorizarea mediului

Pentru perioada executiei lucrarilor , antreprenorul va monitoriza cantitatile de deseuri rezultate, tinand evident gestiunii acestora conform H.G. 856/2002.

In timpul exploatarei, deoarece imobilele –structuri de cazare si activitatile asociate nu produc poluanti, nu este necesara amplasarea unor aparate de monitorizare.

Totusi, periodic, se vor verifica retelele de alimentare cu apa si de canalizare, astfel incat sa nu existe exfiltratii din acestea. In acest scop, se vor amplasa pe traseele acestora cit mai multe puncte de vizitare/verificare.

Deseurile rezultate(menajere si selectate – hartie si carton(150101), plastic(150102), sticla(150107) se vor depozita separat pe o platforma betonata in europubele, de unde vor fi ridicate de catre firme specializate in baza unui contract.

5. Justificarea Incadrarii Proiectului, dupa caz, in prevederile altor acte normative care traspun legislatia comunitara

Nu este cazul.

6. Lucrari necesare Organizarii de santier

Fiind vorba, in principal, de schimbare de destinatie, completata de construirea a doua mici imobile(restaurant si spatiu ethnic), terenul permite organizarea de santier.

Spatiile necesare muncitorilor si proiectantilor sunt existente, inclusive grupuri sanitare.

Pamantul rezultat in urma realizarii constructiei va fi evacuat imediat dupa excavare. Daca situatia de la fata locului o va permite, se va pastra o parte din materialul extras, pentru amenajarile exterioare peisagistice si spatii verzi. Se vor folosi placi de cofrare speciale, asigurate de constructor pentru realizarea fundatiei, suprastructurii cladirilor.

Dupa finalizarea lucrarilor de rezistenta, placile de cofrare nu vor ramane pe teren, fiind transportate de constructor, urmand a se incepe lucrarile de zidarie.

Pentru calare si betonare, pompa se va amplasa in incinta terenului, astfel incat sa nu deranjeze circulatia pe strazile adiacente.

Pentru finisaje, materialele se vor aduce in functie de lucrarile executate.

Dupa terminarea executiei, terenul se va curata de resturile de materiale ramase. In situatia in care este necesar, se va inlocui stratul superficial al pamantului cu un strat de pamant vegetal.

Prin propunerile descrise mai sus impactul asupra mediului pe parcursul executiei va fi redus la minim.

Executia nu presupune emiterea de poluanti in mediu, pentru a fi necesar controlul acestora.

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

Se estimeaza o perioada de utilizare a constructiei de aprox. 80 ani. Pana la implinirea acestei perioade este posibil ca legislatia sa se modifice semnificativ, masurile propuse astazi pentru refacerea amplasamentului urmand a nu mai avea relevanta.

Accidentele constructiei posibil a se produce, vor fi urmate de demolarea cladirii, insa terenul va intra in circuitul constructibil imediat dupa aceasta. Totusi, este posibil ca orice accident grav sa poata duce la consolidarea cladirii, ceea ce scoate eliberarea terenului din posibilitatile ulterioare. Indiferent in care din variante ne vom afla, terenul nu va fi eliberat definitiv nici dupa terminarea duratei de viata a cladirii, experienta spunandu-ne ca o zona odata construita ramine in circuitul constructibil.

Intocmit

S.C. Transilvania Tour S.R.L..