

Memoriu de prezentare

***Construire imobil P+4E- apartamente de vacanta si comert la parter si imprejmuire teren*,
jud. Constanta, oras Navodari, zona Mamaia Nord**

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Denumirea proiectului:

*** Construire imobil P+4E- apartamente de vacanta si comert la parter si imprejmuire teren***, amplasat in jud. Constanta, oras Navodari, zona Mamaia Nord, Trup 3/1/2, str. D25, Tf 158/6 - Lot 1/1/2/1/1/1 + Lot 1/1/2/1/1/2 + Lot 1/1/2/1/2

2. Titular:

LEAUTA VALENTIN, LEAUTA ADELA
RADU CONSTANTIN, RADU AURELIA-ELENA
oras Navodari, str. D16, nr. 7, jud. Constanta

3. Descrierea proiectului

Amplasamentul proiectului se afla in intravilanul localitatii Navodari, jud. Constanta.

Terenul a fost obtinut de beneficiari conform Act de Dezmembrare si partaj cu sulta , avand Incheierea de Autentificare nr. 1235 din 26.10.2016..

Conform certificatului de urbanism nr. 11/25.01.2017, emis de catre Primaria Orasului Navodari, terenul este liber de constructii. Destinatia terenului stabilita prin documentatii de urbanism (PUZ Litoral Mamaia Nord) este de *„functiuni pentru locuire si turism (mixta), hoteluri si pensiuni cu facilitati de turism balnear, restaurante si spatii pentru alimentatie publicainchise, acoperite si descoperite, comert cu amanuntul specific turismului sezonier, spatii pentru agrement si sport, servicii de uz cotidian specifice functiunii principale”*.

Vecinatatile amplasamentului sunt:

- la nord: proprietate privata S.C. Ramisia Lux Invest SRL si S.C. Vicsam Invest S.R.L.
- la sud: proprietate privata Leauta Valentin si Radu Constantin
- la est: I.E. 112052
- la vest: strada proiectata I.E. 113591 - D25

Suprafata terenului este de 1364 mp.

Se propun urmatoorii indicatori urbanistici:

Sc existent= 0 mp

Sc propusa= 682,00 mp

Memoriu de prezentare

***Construire imobil P+4E- apartamente de vacanta si comert la parter si imprejmuire teren*,
jud. Constanta, oras Navodari, zona Mamaia Nord**

Sd existent= 0 mp Sd propusa = 3410 mp (inclusiv console)

Spatii verzi propuse= 32,8% echivalent din suprafata terenului;

POT propus= 50%

CUT propus= 2,50

Prin proiect se propune realizarea unei constructii , avand regim de inaltime de P+4E , cu aria construita de 520 mp (+162 mp proiectie console) si functiunea de apartamente de vacanta si spatiu comercial la parter , astfel :

- PARTER : AC= 520 mp

Hol acces locatari- 22,47 mp , hol si casa scarii- 9,38 mp si 14,83 mp , lift persoane , coridor 1 -19,94 mp si coridor 2- 15,43 mp .

Spatiu comercial cu acces din exterior- 32,19 mp, cu grup sanitar de 4,38 mp. Magazinul va comercializa produse de plaja sau produse specifice functiunii turistice .

La parter se vor realiza 7 apartamente : 5 garsoniere si 2 apartamente de 2 camere.

Garsonierele vor avea AU =43,48 mp (hol de 3,51 mp ,baie de 4,35 mp si garsoniera de 25,91 mp).

Apartament de 2 camere are AU=45,54 mp (hol de 3,89 mp, camera de zi de 24,91 mp cu bucatarie inglobata , dormitor de 12,23 mp , baie de 4,51 mp) .

Apartament de 2 camere -are AU= 45,54 mp (hol de 3,89 mp, camera de zi de 24,91 mp cu bucatarie inglobata , dormitor de 12,23 mp , baie de 4,51 mp) .

La intrare se va realiza un podest cu 3 trepte si o rampa pentru persoane cu handicap cu balustrada metalica (inox sau aluminiu eloxat).

- ETAJ 1 (Idem 2,3,4)

Etajul 1 va avea AU =681,88 mp si balcoane de 102,42 mp; va cuprinde casa scarii de 21,58 mp, lft persoane coridor de 23,53 mp si 20,43 mp si 9 apartamente, astfel:

8 apartamente de 2 camere si 1 apartament de 3 camere: apartament de 2 camere (AU= 55,10 mp , cu hol de 3,98 mp, baie de 4,38 mp, camera de zi cu bucatarie de 31,58 mp , dormitor de 13,27 mp si balcon de 3,96 mp); Apartamentele din capetele imobilului au AU = 47,30 mp , respectiv 54,44 mp .

Se vor realiza, in total = 43 apartamente : 5 garsoniere

34 apartamente. de 2 camere

4 apartamente. de 3 camere

Memoriu de prezentare

***Construire imobil P+4E- apartamente de vacanta si comert la parter si imprejmuire teren*,
jud. Constanta, oras Navodari, zona Mamaia Nord**

Invelitoarea este terasa necirculabila, cu acces prin chepeng metalic din casa scarii - palierul etajului 4. Se vor realiza scurgeri pluviale. Constructia se va realiza din cadre BA, zidarie de BCA de 25 cm cu termosistem de 10 cm, plansee din BA de 12 cm , invelitoare-terasa necirculabila, tamplarie PVC cu geam termoizolant, finisaje superioare, instalatie electrica, sanitara, termica, telefonie, internet.

S-au prevazut trotuare de protectie in jurul constructiei de 1m latime , 26 locuri de parcare, spatii verzi (cu loc de joaca pentru copii) in suprafata de 447,50 mp, reprezentand 32,80% din suprafata teren .

Materialele utilizate pentru finisaje:

- la pardoseli cu trafic precum holuri, comert, coridoare, trepte, contratrepte si podeste, grupuri sanitare pardoselile se vor executa din gresie portelanata, antiderapanta;

-pardoselile din camere de zi si dormitoare vor fi din parchet laminat;

-peretii si plafoanele, exceptandu-le pe cele din placi gipscarton modulate finisate in fabrica, se vor finisa cu vopsitorii plastice -lavabile, pe substrat anorganic,pe gleturi acrilice cu agregat corespunzator.

In spatii comerciale se vor realiza si finisaje de caliatate superioara, tip stuco venetiano, in culori pastel. In bai se vor placa peretii cu faianta, la h= 2,10 m la fel si la bucatarii, front de lucru. Balcoanele si terasele circulabile, se vor placa cu gresie portelanata de exterior antiderapante.

Peretii exteriori se vor finisa cu tencuieli structurate- siliconice.

Parapetul de la balcoane se va realiza din profile din aluminiu eloxat : mana curenta de 50 mm , montantii verticali din bare de 40 mm cu pereti dublii, bare orizontale de 300 mm si panouri din sticla securizata.

Se va asigura racordarea cladirii la retelele hidroedilitare centralizate din orasul Navodari (alimentare cu apa potabila, canalizare, gaze naturale, energie electrica).

Se vor realiza facilitatile necesare pentru colectarea selectiva a deseurilor produse.

Se vor asigura zonele de spatii verzi necesare, pana la incidenta echivalenta a 32,8% din suprafata terenului proprietate, dupa cum urmeaza:

- pe terase prin amenajare de spatii verzi, jardiniere, aranjamente floristice, etc.
- la nivelul solului se va amenaja spatiu verde, vegetatie arbustiva (talie mica), aranjamente floristice (ghivece si aranjament perimetral).

Memoriu de prezentare

***Construire imobil P+4E- apartamente de vacanta si comert la parter si imprejmuire teren*,
jud. Constanta, oras Navodari, zona Mamaia Nord**

- Imprejmuirea terenului (gardul) poate fi dublata de o perdea de gard viu, trandafiri cataratori, iedera.

Irigarea se va realiza manual pentru toate aranjamentele de pe proprietate.

Pentru amenajari se vor alege specii din cele recomadate in Anexa la Hotararea Consiliului Judetean nr. 152/2013.

Pe perioada de implementare a proiectului organizarea de santier este amenajata in limita terenului detinut de beneficiar.

Alimentare cu apa, asigurarea apei tehnologice

Alimentarea cu apa se va realiza prin racordarea la reseaua de alimentare cu apa administrata de RAJA SA. Apa va fi utilizata pentru asigurarea necesitatilor igienico-sanitare si a apei menajere in obiectiv.

Nu este nevoie de alimentare cu apa tehnologica.

Evacuare ape uzate

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza in reseaua de canalizare oraseneasca.

Asigurare agent termic

Se va produce apa calda menajera si agent termic cu centrala termice murale pe gaze naturale.

Asigurare energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din reseaua de medie tensiune a orasului.

Gestionarea deseurilor

Cantitatile de deseuri generate in perioada de constructie sunt dependente de sistemele constructive utilizate si de modul de gestionare a lucrarilor. Pentru toate deseurile generate se va realiza sortarea la locul de productie si depozitarea temporara in incinta.

Deseurile rezultate in urma desfasurarii activitatilor de constructie-montaj, (codificate conform HG nr.856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase, Anexa 2) sunt urmatoarele:

- *deseuri menajere* (20 03 01), generate din activitatea angajatilor; se vor depozita in container si si vor fi predate pe baza de contract catre serviciul de salubritate al localitatii; volumul va varia zilnic, functie de numarul echipelor implicate in lucrari;

Memoriu de prezentare

***Construire imobil P+4E- apartamente de vacanta si comert la parter si imprejmuire teren*,
jud. Constanta, oras Navodari, zona Mamaia Nord**

- *deseuri reciclabile*: deseuri de hartie si carton (20 01 01), deseuri de ambalaje de plastic (15 01 02), pentru care se recomanda colectarea si depozitarea separata, in recipiente adecvate, special destinate, urmand a fi predate catre societati autorizate, in vederea valorificarii;
- *deseuri de constructii*: pamant si piatra rezultata din excavatii (17 05 04), deseuri metalice (17 04 05), resturi de beton (17 01 01), lemn (17 02 01); fractiunile reciclabile se vor valorifica prin unitati autorizate; deseurile inerte vor fi depozitate intr-un depozit de deseuri inerte.

Deseurile de constructie rezultate in general din activitatea de edificare a cladirilor pe amplasament sunt reprezentate in proportie de 78-80% de deseuri inerte (betoane, elemente de zidarie).

Pentru toate deseurile reciclabile se vor asigura facilitati de depozitare sub forma de containere metalice, pentru colectarea selectiva si valorificarea ulterioara prin unitati autorizate.

Functionarea obiectivului va genera deseuri de tip menajer si deseuri de ambalaje. Se vor asigura facilitatile necesare pentru colectarea selectiva.

Evacuarea deseurilor menajere se va realiza in baza unui contract incheiat cu operatorul de salubritate autorizat din orasul Navodari.

Descrierea impactului potential

Tinand cont de tipul de activitate propusa prin proiect si de destinatia terenului aprobata prin documentatii de urbanism se preconizeaza ca acest tip de obiectiv nu va avea impact semnificativ asupra calitatii factorilor de mediu din zona influenta, urmand sa se inregistreze o usoara presiune doar in timpul lucrarilor de constructie.

Factor de mediu apa

Conform caracteristicilor proiectului propus, nu se prevede prelevarea de apa din sursa subterana sau de suprafata din zona amplasamentului, deci nu se vor inregistra efecte asupra hidrologiei zonei si nici nu vor fi afectate in secundar alte activitati dependente de aceasta resursa.

Nu se vor evacua ape uzate neepurate si nici ape uzate epurate in emisar natural, deci nu va exista potential impact asupra calitatii apelor de suprafata indusa de o astfel de actiune.

Pe amplasament nu vor exista rezervoare de combustibil, uleiuri sau alte substante cu potential poluator ridicat pentru apele de suprafata sau subterane, in caz de deversare .

Memoriu de prezentare

***Construire imobil P+4E- apartamente de vacanta si comert la parter si imprejmuire teren*,
jud. Constanta, oras Navodari, zona Mamaia Nord**

Tinand cont de caracteristicile apelor uzate generate (menajere), exista premisele necesare ca aceste ape sa respecte la evacuarea in reseaua de canalizare indicatorii de calitate impusi de NTPA 002/2005.

In perioada de implementare a proiectului se vor genera de pe santier ape uzate de tip menajer de la facilitatile igienico-sanitare asigurate pentru personalul muncitor.

Factor de mediu aer

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, se va inregistra influenta asupra calitatii aerului pe perioada de constructie, ca urmare a excavarii si manipularii pamantului. De asemenea, mijloacele de transport si utilajele folosite pentru realizarea lucrarilor vor genera poluanti caracteristici arderii combustibililor in motoare (NOx, SOx, CO, pulberi, metale grele, etc.). Regimul emisiilor acestor poluanti este, ca si in cazul emisiilor de pulberi generate de excavari, dependent de nivelul activitatii zilnice, prezentand o variabila substantiala de la o zi la alta, de la o faza la alta a procesului de constructie.

O sursa de praf suplimentara este reprezentata de eroziunea vantului, fenomen care insoteste lucrarile de constructie. Fenomenul apare datorita existentei suprafetelor de teren expuse actiunii vantului, urmare a decopertarii solului.

Se apreciaza ca nu vor exista influente majore, cuantificabile, in ceea ce priveste calitatea aerului in zona urmare a lucrarilor de constructie care se vor desfasura.

Dupa finalizarea obiectivului se va inregistra presiune suplimentara asupra acestui factor de mediu in cazul arderii combustibilului in centrala termica. Dat fiind ca se va folosi gazul natural, impactul generat asupra calitatii aerului va fi minimizat (compartiv cu varianta de utilizare a altor tipuri de combustibili conventionali).

Factor de mediu sol/subsol

Se va inregistra impact negativ redus, pe termen scurt, urmare a fenomenelor de tasare in zonele ocupate temporar pentru implementarea proiectului.

Impactul in zona construita se va inregistra pe termen lung, perioada de viata a constructiei.

Factor de mediu biodiversitate

Din punct de vedere al amplasarii proiectului fata de ariile naturale cu statut special de conservare, acesta se situeaza in afara acestora.

Memoriu de prezentare

***Construire imobil P+4E- apartamente de vacanta si comert la parter si imprejmuire teren*,
jud. Constanta, oras Navodari, zona Mamaia Nord**

Cea mai apropiata arie protejata este ROSPA0076 Marea Neagra, la peste 100m de latura de est a amplasamentului.

Zona prezinta o vegetatie caracteristica supralitoralului (vegetatie ierboasa, vegetatie lemnoasa). Speciile de importanta conservativa și asociatiile vegetale valoroase lipsesc. Vegetatia specifica se caracterizeaza prin antropizare si ruderalizare. Vegetatia ierboasa este caracterizata prin prezenta speciilor ruderales si segetale, fiind influentata din punct de vedere calitativ de ariditatea intregii zone.

Pe perioada de implementare a proiectului, fiind lucrari limitate in timp si intr-o zona antropizata, nu se prognozeaza un impact negativ semnificativ asupra calitatii biodiversitatii din zona.

Pe perioada de functionare a obiectivului nu se vor inregistra presiuni suplimentare semnificative asupra factorului de mediu biodiversitate fata de situatia prezenta.

Peisajul

In timpul realizarii lucrarilor peisajul va fi afectat de prezenta utilajelor si a echipelor de muncitori, de organizarea de santier.

Efect de modificare a peisajului actual il va avea edificarea constructiei, dar pe termen lung, pe toata perioada de viata a obiectivului. Nu se va inregistra impact negativ vizual final al obiectivului, dat fiind tipul de proiect si raportarea la caracteristicile zonei .

Mediul social si economic

Activitatea propusa nu va avea impact asupra caracteristicilor demografice ale populatiei locale, nu va determina schimbari determinante de populatie in zona.

4. Surse de poluanti si instalatii pentru retinerea, evacuarea si dispersia poluantilor in mediu

Protectia calitatii apelor

Asa cum s-a mentionat si anterior, proiectul nu implica evacuarea de ape uzate sau epurate in emisar natural. Evacuarea apelor uzate se va realiza in reseaua de canalizare centralizata.

In perioada de implementare a proiectului se vor adopta masuri pentru evitarea eroziunii hidraulice a suprafetelor excavate sau a depozitelor temporare de pamant, precum si a materialelor solubile sau antrenabile cu apa.

Memoriu de prezentare

***Construire imobil P+4E- apartamente de vacanta si comert la parter si imprejmuire teren*,
jud. Constanta, oras Navodari, zona Mamaia Nord**

Personalul va fi instruit corespunzator. Utilajele ce vor deservi activitatile desfasurate vor trebui sa detina toate inspectiile tehnice necesare care sa ateste functionarea corespunzatoare a tuturor echipamentelor ce pot genera scurgeri de lubrifianti sau produse petroliere. In aceste conditii riscul producerii unui accident poate fi considerat minim, iar probabilitatea producerii unei poluari cu hidrocarburi va fi redusa.

Se vor asigura toaleta ecologice pentru personal in perioada de implementare a proiectului.

Protectia aerului

Pe perioada de implementare a proiectului se vor utiliza echipamente si utilaje de generatie recenta, prevazute cu sisteme performante de minimizare si retinere a poluantilor in atmosfera.

Se impune adaptarea vitezei de rulare a mijloacelor de transport la calitatea suprafetei de rulare. De asemenea, in sezonul cald, umectarea periodica a depozitelor de pamant excavat poate determina minimizarea cantitatilor de praf raspandite in atmosfera.

Protectia impotriva zgomotelor si vibratiilor

Se impune utilizarea de echipamente si utilaje performante, care sa genereze nivele minime de zgomot.

Protectia solului si subsolului

Activitatea se va desfasura strict in zona avizata prin actele de reglementare obtinute pentru investitie.

Se va interzice efectuarea de interventii la mijloacele de transport si echipamente la locul lucrarii pentru a evita scapari accidentale de produs petrolier si se va achizitiona material absorbant. Se va interveni prompt in cazul scurgerilor de produse petroliere, pentru a evita migrarea lor pe portiunile de sol.

Suprafetele prevazute in proiect a fi afectate temporar vor fi reabilitate si redade circuitului initial. La finalul lucrarilor de constructie nu trebuie sa existe pe amplasament alte suprafete ocupate definitiv decat cele necesare functionarii obiectivului.

Se vor amenaja spatiile verzi in incinta obiectivului in cuantumul prevazut de HCJ 152/2013 pentru spatii cu destinatie rezidentiala.

Memoriu de prezentare

***Construire imobil P+4E- apartamente de vacanta si comert la parter si imprejmuire teren*,
jud. Constanta, oras Navodari, zona Mamaia Nord**

Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Masurile propuse pentru minimizarea zgomotului si protectia aerului si apei au efecte pozitive si in cazul protectiei ecosistemelor terestre pe perioada de amenajare a obiectivului si functionarii organizarii de santier.

Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

Toate masurile definite pentru protectia aerului, protectia impotriva zgomotului sunt masuri cu efecte si in cazul protectiei asezarilor umane.

In perioada executarii lucrarii de constructie a obiectivului se va avea in vedere aspectul salubru al utilajelor folosite, semnalizarea lucrarilor si asigurarea unui ritm corespunzator de lucru cu efecte asupra minimizarii timpului necesar pentru implementare.

Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament

Se vor asigura dotarile necesare pentru colectarea deseurilor generate, atat pe perioada de implementare a proiectului, cat si in perioada de functionare, precum si contracte cu societati autorizate sa preia deseurile generate in vederea valorificarii/eliminarii, dupa caz.

Printre masurile cu caracter general ce trebuie adoptate in vederea asigurarii unui management corect al deseurilor produse in perioada executarii lucrarilor de amenajare, se numara urmatoarele:

- ◆ evacuarea ritmica a deșeurilor din zona de generare in vederea evitarii formarii de stocuri si cresterii riscului amestecarii diferitelor tipuri de deseuri;
- ◆ alegerea variantelor de reutilizare si reciclare a deseurilor rezultate, ca prima optiune de gestionare si nu eliminarea acestora la un depozit de deseuri;
- ◆ se vor respecta prevederile si procedurile H.G. 1061/2008 privind transportul deseurilor periculoase si nepericuloase pe teritoriul Romaniei;
- ◆ se interzice abandonarea deseurilor si/sau depozitarea in locuri neautorizate;
- ◆ se va institui evidenta gestiunii deseurilor in conformitate cu H.G. 856/2002, evidentiindu-se atat cantitatile de deseuri rezultate, cat si modul de gestionare a acestora.

Pentru fiecare tip de deșeu generat se vor amenaja sisteme temporare de stocare corespunzatoare, astfel incat sa nu existe riscul poluarii factorilor de mediu.

Gospodarirea substantelor si preparatelor chimice periculoase

Nu este cazul .

5. Prevederi pentru monitorizarea mediului

Pe perioada de implementare a proiectului se va avea in vedere raportarea modului de gestionare a deseurilor si a surplusului de pamant excavat, precum si a apelor uzate evacuate de pe santier.

6. Justificarea incadrarii proiectului, dupa caz, in prevederile altor acte normative nationale care transpun legislatia comunitara (IPPC, SEVESO, COV, LCP, etc.)

Nu este cazul.

7. Lucrari necesare organizarii de santier

In scopul realizarii obiectivului proiectat organizarea de santier se amenajeaza in cadrul terenului detinut de beneficiar.

Funciunile organizarii de santier sunt:

- ◆ parcare pentru autovehiculele si depozitare temporara pentru echipamentele si utilajele utilizate in timpul implementarii planului;
- ◆ depozitare temporara pentru materiale de constructii (piatra sparta, nisip, etc);
- ◆ dupa caz, zona depozitare echipamente si materiale marunte in eurocontainer;
- ◆ zona administrativa pentru personalul implicat in realizarea investitiei; se vor asigura facilitatile igienico-sanitare necesare.

Dupa finalizarea lucrarilor, amplasamentul OS va fi adus la starea initiala, astfel incat sa se asigure reutilizarea terenului.

8. Lucrari refacere amplasament la finalizarea investitiei, in caz de accidente si/sau la incetarea activitatii, in masura in care aceste informatii sunt disponibile.

Dupa finalizarea perioadei de exploatare a obiectivului urmeaza etapa de dezafectare, care va fi data de durata de functionare a imobilului . Aceasta presupune dezafectarea constructiilor, golirea si curatarea structurilor subterane (conducte), curatarea terenului de posibile resturi de materiale de constructie, umplerea excavatiilor cu pamant de calitate similară cu cel din zona invecinata acestora.

Memoriu de prezentare

***Construire imobil P+4E- apartamente de vacanta si comert la parter si imprejmuire teren*,
jud. Constanta, oras Navodari, zona Mamaia Nord**

Lucrarile de dezafectare se vor face in conditii de protectie pentru calitatea factorilor de mediu si in conformitate cu cerintele de avizare ale legislatiei de mediu.

Beneficiar,

LEAUTA VALENTIN, LEAUTA ADELA

RADU CONSTANTIN, RADU AURELIA-ELENA

Data: martie 2017