

MEMORIU DE PREZENTARE
conform ANEXA 5

1/4

I.DENUMIRE PROIECT: EXTINDERE CORP C1 SI CONSTRUIRE C2 CLADIRI TURISTICE

Adresa : : jud. Constanta, oras Eforie Sud , str. Stefan cel Mare, nr.7.

II.TITULAR PROIECT:

- manager/ beneficiar: S.C. ELETON S.R.L.
- responsabil pentru protectia mediului : S.C. ELETON S.R.L.
- nr. de telefon : 0724936029

III.DESCRIEREA PROIECTULUI

Rezumat al proiectului:

Conform Certificatului de Urbanism nr. 104 din 21.03.2017 eliberat de Primaria orasului Eforie. Terenul cu suprafata de 447, 00 mp.(masuratori) este situat in intravilanul orasului Eforie Sud, str. Stefan cel Mare nr. 7, jud. Constanta.

Situatia existenta

Situatia juridica – reglementari

Beneficiarul a intrat in posesia terenului si a constructiilor existente potrivit Contractului de supraficie anexat in copie Xerox.

Regimul economic – Destinatia terenului – Curti, Constructii

Descrierea terenului:

Teren de forma dreptunghiulara cu S = 447, 00 mp. (29,32 m. x 15,24m) adiacent la str. Stefan cel Mare cu latura mare si orientat Est- Vest.

Vecinatati – terenul se invecineaza la sud cu strada Stefan cel Mare, accesul la teren facandu-se din aceasta; la Nord cu S.C. EXTON SRL, lot 927 si Avramescu Petra lot 844; la Est cu Stanescu Alexandrina lot 845; la Vest cu Hossu Libia lot 926. Terenul este delimitat la strada de o imprejmuire (gard) transparenta formata din stalpi de zidarie si grilaj metalic in stare buna, care necesita doar lucrari de intretinere (zugraveli si vopsitorii); in stanga terenul este delimitat partial de un gard de zidarie cu lungimea de 10,00 m si calcanul anexei cu lungimea de 4,64m.+0,59 m calcanul cladirii vecine; pe limita din spate pe lungimea de 29,32 m se va construi un gard opac din zidarie cu h = 2,00/2,50m; pe latura din dreapta terenul va fi delimitat de calcanul constructiei noi pe lungimea de 6,30m si in continuare spre strada de un gard opac din zidarie cu h = 2,00/2,50m. cu lungimea de 7,14m.

Regimul de inaltime in zona: S+P+2Et

Utilitati: imobilul este functional, fiind racordat la retelele existente – electrice, apa, canalizare

Sistem constructiv existent: fundatii de beton, planseu de beton la parter^{2/4}cota +/- 0,00, zidarie portanta de caramida plina, planseu de lemn (grinzi) peste parter – cota + 2,80 si peste etaj – cota +5,60. Acoperisul este terasa necirculabila.

Situatia propusa

a) Corp "C1"

Motivul interventiei de reamenajare a imobilului este acela de marirea capacitatii de cazare a turistilor in conditii decente, avand la dispozitie camere spatioase cu grup sanitar propriu si balcoane, bucatarie de vara cu terasa descoperita conf. propunerii.

Ca urmare se propune consolidare, recompartimentarea si supraetajarea cladirii existente, rezultand o constructie noua P+2Et. + pod.

Lucrarile prevazute a fi executate sunt urmatoarele conf. expertizei tehnice si propunerilor de consolidare cuprinse in aceasta.

Lucrari pregatitoare- desfacerea terasei, desfacerea planseului de peste etaj, desfacerea planseului de lemn de peste parter, demolarea zidurilor etajului, demolarea partii de constructie initiale pe latura de nord care prezinta fisuri majore pe toata inaltimea constructiei.

Lucrari noi – consolidarea fundatiilor continute de sub ziduri, consolidarea zidurilor parterului cu armatura din plase metalice sudate, samburi, grinzi, buiandrugi si planseu de beton armat peste parter la cota +2,80 si peste etajul 1 la cota +5,60 inclusiv extinderea parterului a constructiei existente cu zidarie din blocuri de BCA conf. propunere pe latura nordica in zona demolata; peste etajul 2 se va construi un planseu din lemn.

- acoperisul se va realiza pe o structura din lemn (sarpanta pe scaune)si va fi alcatuita din: cosoroabe, popi, pane, clesti, contravanturi, capriori, astereala, membranu hidrófuga, termoizolatie de vata minerala de 10 cm grosime.

Toate eleméntele de lemn ale peretilor, planseelor si sarpantei vor fi tratate cu substante ignifuge si fungicide.

- Invelitoarea acoperisului va fi construita cu olane din argila arsa

Finisaje interioare: pardoseli- parchet lamelar lipit pe sapa de ciment in holuri, camere, scara interioara de acces la etaje, placaje gresie si faianta in grupurile sanitare, zugraveli lavabile la pereti.

Finisaje exterioare : termosistem de 10 cm grosime, tencuieli decorative, placaje cu piatra naturala (calcar de Baschioi), balustrade din fier forjat la balcoane.

Tamplaria intertioara: usi de lemn stratificat sau profile PVC si geam termoizolant prevazute cu obloane cu lamele reglabile.

Alcatuirea functionala: parter – hol primire, scara acces la etaje, 1 ap. 2 camere si grup sanitar, 1 camera si grup sanitar propriu, hol secundar si oficiu; etaj 1 – 4 camere si grupuri sanitare proprii; etaj 2 – 4 camere si grupuri sanitare proprii.

Corp “C2” nou (P+1Et.+ pod)

Cladirea va fi amplasata pe teren conf. planului de situatie astfel:

retrasa la 1,80m fata de latura din spate, pe limita de proprietate din dreapta (calcan) avand lungimea de 6,30m, la distanta de 4,25m de cladirea existenta pe teren, prezentand o fatada opaca(calcan) cu lungimea de 6,30m conf. proiect

Lucrari de executie privind:

Structura: fundatii BA, zidarie portanta din blocuri BCA – exterioara de 30cm si interioara de 25cm, plansee la parter si peste parter, samburi, grinzi si buiandrugi din beton armat si planseu de lemn peste etaj, conf. proiectului de structura

Acoperisul va fi de tip sarpanta de lemn pe scaune in doua ape decalate in plan vertical, conf. proiect si va fi tratata cu substante ignifuge si fungicide.

Invelitoarea va fi din olane arse, pastrand specificul zonei.

Cladirea se va izola termic cu placi si saltele din vata minerala in pod.Imobilul va fi amplasat conf. planului de amplasament cu calcan pe limita de proprietate cu lotul nr. 845 (Stanescu Alexandrina) – latura estica – si retras fata de latura nordica la 0,60m, respectiv 1,80m.

Peretii exteriori vor fi construiti din blocuri BCA cu grosimea de 30 cm+termosistem de 10cm grosime, tencuiti si zugraviti.

Finisaje exterioare:placaje cu piatra naturala (calcar de Baschiori), tencuieli de exterior conf. proiect, balustrade din fier forjat.

Finisaje interioare:pardoseli placi gresie, parchet lamelar lipit pe sapa, placaje cu faianta- bai si bucatarie, zugraveli lavabile.

Tamplaria interioara: usi de lemn; tamplarie exterioara: ferestre si usi din lemn stratificat sau profile PVC cu geam termoizolant prevazute cu obloane cu lamele reglabile.

Alcatuire functionala:parter – terasa acoperita, living, 2 camere cu grupuri sanitare proprii, bucatarie; etaj – 3 camere cu grupuri sanitare proprii si balcoane orientate spre sud, hol de acces in camere. Accesul la etaj se face pe scara exterioara de beton inchisa cu tamplarie usoara din profile PVC amplasata conf. propunerii pe latura nordica cu latimea de 1,20m alipita de caldirea principala.

Suprafete – A teren = 447,00mp.

corp “C”1- constructia modificata (P+2Et.+pod)

Ac.=102,47mp. Acd= 307,41 mp.

corp “C2” – constructie noua(P+1Et.+pod)

Ac.= 90,81mp. Acd = 90,81mp
Ac. (C1+C2)= 193,28mp, Acd (C1+C2)= 481.15mp
Anexa (P) Ac. =14,37mp
Ac. Total =10247+90,81+14,37=207,65mp
Acd. Total = 307,41+173,74=481,15mp
P.O.T. = 207,65:447,00=46,4%
C.U.T. = 481,15:447,00=1,07

Bilant teritorial : A teren= 447,00m din care:

Ac.("C1+C2") = 193,28mp
Anexa = 14,37mp
Platforma beton = 42,60mp
Aleii pietonale = 19,25mp
Spatiu verde = 177,50mp

Vecinatatile terenului sunt urmatoarele:

Nord – vecin: teren prop. S.C Exton SRL

Sud – str.Stefan cel Mare

Est – vecin: teren oras Techirghiol

Vest- vecin: teren oras Techirghiol

Profilul si capacitatile de productie:

Profilul:

Investitia va fi realizata pe persoana juridică, si are ca obiectiv construirea si ulterior exploatarea cladirii sub functiunea de cazare.

Capacitatea de productie:

Nu exista activitati de productie in cadrul investitiei prezentate.

Descrierea proceselor de productie ale proiectului, produse si subproduse obtinute.

Nu exista activitati de productie in cadrul investitiei prezentate.

Descrierea fluxurilor tehnologice existente:

Nu este cazul.

Descrierea proceselor de productie ale proiectului propus:

Nu exista activitati de productie in cadrul investitiei prezentate.

Materiile prime: Nu este cazul.

Energie si combustibili:

In functionarea imobilului se va folosi energie electrica pentru aparate electrocasnice, iluminat si de aer conditionat. O microcentrala cu energie electrica si panouri solare vor fi instalate pentru asigurarea apei calde. Apa curenta pentru consumul locatarilor se va face prin racord la reseaua RAJA.

Racordarea la retelele utilitare existente in zona.

- Alimentarea cu energie electrica

Se va realiza prin conectare la reseaua existenta conform aviz S.C. ENEL DISTRIBUTIE DOBROGEA

- Incalzirea

Cladirea va functiona doar in perioada estivala, neavand nevoie de incalzire.

-Alimentarea cu apa

Se va realiza prin racordul la reseaua existenta din zona conform aviz S.C. RAJA S.A.

-Evacuarea apelor uzate

Evacuarea apelor uzate se va face in reseaua de canalizare existenta, conform conform acord RAJA S.A.

Descrierea lucrarilor de refacere a amplasamentului in zona afectata de executia investitiei.

Refacerea amplasamentului dupa construire se va realiza conform proiectului tehnic de executie iar suprafetele de teren ramase libere se vor amenaja si intretine ca spatii verzi.

Căi noi de acces sau schimbări ale celor existente

Se vor folosi caile de acces existente (strada proiectata). Nu se creeaza cai noi de acces.

Resursele naturale folosite în construcție și funcționare

Nu se folosesc resurse naturale in faza de constructie sau de functionare.

Relatia cu alte proiecte existente sau planificate.

Nu este cazul.

Detalii privind alternativele care au fost luate in considerare .

Nu este cazul.

Alte activitati care pot aparea ca urmare a proiectului

6/4

(de exemplu, extragere agregate, asigurarea unor noi surse de apa, surse sau linii de transport al energiei, cresterea numarului de locuinte, eliminarea apelor uzate si a deseurilor) .

Nu este cazul.

Alte avize cerute de proiect

- Aviz tehnic ENEL DOBROGEA
- Aviz tehnic S.C. RAJA S.A.
- Aviz MINISTERUL TURISMULUI
- Aviz ISU DOBROGEA
- Aviz SANATATEA POPULATIEI
- Aviz ROMTELECOM

Localizarea proiectului

Amplasamentul se afla situat in orasul Eforie Sud, strada Stefan cel Mare ,nr.26C jud. Constanta, sau identificat prin planul de situatie, cadastral, încadrare în zonă.

Accesul principal pietonal si auto se va face din partea de Sud.

Este respectata distanta fata de granite conform codului civil.

Distanța față de granițe pentru proiectele care cad sub incidența Convenției privind evaluarea impactului asupra mediului în context transfrontieră, adoptată la Espoo la 25 februarie 1991, ratificată prin Legea nr. 22/2001:

Nu este cazul

Folosințele actuale și planificate ale terenului atât pe amplasament, cât și pe zone adiacente acestuia

Folosinta actuala a terenului in cauza si a celor vecine este curti constructii (Cc). Nu se modifica destinatia acestor terenuri.

Politici de zonare si folosire a terenului

Conform PUG aprobat de Primaria Techirghiol. Terenurile sunt destinate constructiilor cu caracter de locuinte colective si cazare in regim sezonier.

Arealele sensibile

Nu este cazul.

Detalii privind orice variantă de amplasament care a fost luată în considerare

Nu este cazul.

O scurtă descriere a impactului potențial, cu luarea în considerare a următorilor factori:

- *impactul asupra populației, sănătății umane, faunei și florei, solului, folosințelor, bunurilor materiale, calității și regimului cantitativ al apei, calității aerului, climei, zgomotelor și vibrațiilor, peisajului și mediului vizual, patrimoniului istoric și cultural și asupra interacțiunilor dintre aceste elemente. Natura impactului (adică impactul direct, indirect, secundar, cumulativ, pe termen scurt, mediu și lung, permanent și temporar, pozitiv și negativ);*

Deoarece zona în care se va executa lucrarea este în curs de dezvoltare și este amenajată (cai de acces, utilități etc) pentru a permite și a facilita construcția de clădiri, precum și existența altor clădiri în construcție sau finalizate în zona, lucrarea în cauză are impact redus asupra terenului și vecinătăților, iar impactul asupra sănătății umane este minim.

Se poate crea disconfort datorită lucrărilor de construcție, săpăturilor și circulației autovehiculelor necesare lucrărilor de construire, dar acestea au un caracter izolat și frecvența redusă.

Natura impactului este directă și pe termen scurt și mediu asupra terenului studiat și minimă asupra vecinătăților. Lucrările în cauză vor avea un caracter pozitiv asupra zonei studiate și vecinătăților imediate datorită faptului că lucrările de sistematizare verticală și de amenajare vor îmbunătăți starea actuală a terenului (teren viran liber de construcții sau plantații).

- *extinderea impactului (zona geografică, numărul populației/habitatelor/speciilor afectate);*
Impactul va avea caracter local izolat (în limitele amplasamentului studiat)

- *magnitudinea și complexitatea impactului;*

Impactul va fi redus, construcția în cauză fiind de marime medie și complexitate redusă, nefiind necesare tehnica și echipamente complexe de execuție și funcționare.

- *probabilitatea impactului;*

Probabilitatea impactului este redusă

- *durata, frecvența și reversibilitatea impactului;*

Impactul va fi pe termen scurt, aproximativ 18 de luni de la data începerii construcțiilor, și va avea un caracter temporar, pe durata execuției lucrării. Terenul se va aduce la starea inițială după terminarea lucrărilor.

- *măsurile de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului;*

Se vor lua măsurile necesare de protecție și control a lucrărilor de construcție astfel încât să se asigure protecția mediului înconjurător conform legislației în vigoare.

- *natura transfrontieră a impactului.*

Nu este cazul.

IV. SURSE DE POLUANTII SI INSTALATII PENTRU RETINEREA, EVACUAREA SI DISPERSIA POLUANTILOR IN MEDIU

1. Protecția calității apelor

In faza de execuție

Pentru execuția investiției se va folosi apă din rețeaua zonala prin bransament local, iar apa rezultată va fi evacuată în rețeaua de canalizare.

Din procesul de construire nu vor rezulta substante care sa modifice calitatea apei, astfel ca se estimeaza un impact nesemnificativ asupra factorului de mediu apa.

In faza de functionare

Nu se foloseste apa in procese tehnologice.

Apa menajera va fi evacuata in reteaua de canalizare , la bucătări chiveta este prevazută cu separator de grasimi. Impactul functiunii de cazare, prezentate in cadrul obiectivului, asupra apelor de suprafata si a panzei freatice din zona in conditiile respectarii instructiunilor de lucru, este nesemnificativ asupra factorului de mediu apa.

Protecția calității apelor:

Apa potabila va fi asigurata din sistemul RAJA ,iar apele uzate vor fi perluate de sistemul de canalizare , la bucatarie chivera este prevazuta cu separator de grasimi , apele pluviale colectate cu ajutorul rigolelor.

2. Protectia aerului

In faza de executie

In aceasta faza sunt generate in aer urmatoarele emisii de poluanti:

- pulberi din activitatea de manipulare a materialelor de constructie, si din tranzitarea zonei de santier,
- gaze de ardere provenite din procese de combustie.

Estimarea emisiilor de poluanti pe baza factorilor de emisie s-a facut conform metodologiei **OMS 1993** si **AP42-EPA**. Sistemul de constructie fiind simplu (structura cu cadre din beton armat), nivelul estimat al emisiilor din sursa dirijata se incadreaza in V.L.E. impuse prin legislatia de mediu in vigoare. O mare parte din materiale vor fi prefabricate si montate local, rezultand ca sursele de emisie nederijata ce pot aparea in timpul punerii in opera sa fie foarte mici si prin urmare, nu produc impact semnificativ asupra factorului de mediu aer.

In faza de functionare

Data fiind functiunea de cazare in aceasta faza nu sunt generate in aer decat urmatoarele emisii de poluanti:

- gaze de ardere provenite din traficul auto.

Nivelul estimat al emisiilor in aceasta faza nu produce un impact defavorabil al factorului de mediu aer, incadrandu-se in legislatia in vigoare.

3. Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor .

In faza de executie

In aceasta faza, sursele de zgomot si vibratii sunt produse atat de actiunile propriu-zise de munca mecanizata cat si de traficul auto din zona de lucru.

Aceste activitati au un caracter discontinuu, fiind limitate in general numai pe perioada zilei.

Zona de lucru este o zona cu caracter de cazare sezonier si prin urmare nu sunt afectate zonele de locuit. Se vor respecta zilele de odihna legale si intervalul orelor de lucru permis in timpul zilei.

Prin organizarea santierului sunt prevazute faze specifice in graficul de lucru astfel incat procesul de construire sa nu constituie o sursa semnificativa de zgomot si vibratii.

In faza de functionare

In cadrul functionarii imobilului nu se produc zgomote si vibratii care sa aiba un impact semnificativ asupra factorului de mediu zgomot si vibratii.

Asigurarea izolarii la zgomotul aerian se face cu respectarea Normativului C 125 – 2005 privind proiectarea si executarea masurilor de izolare fonica si a tratamentelor acustice in cladiri.

4. Protectia impotriva radiatiilor.

In faza de executie

Nu exista surse generatoare de radiatii.

In faza de functionare

Nu exista surse generatoare de radiatii.

5. Protectia solului si a subsolului

In faza de executie

In aceasta faza nu exista surse de poluare care sa aiba un impact semnificativ asupra solului si subsolului. In urma executiei se vor decoperta resturile de balast ramase in zonele de spatii verzi si se va completa cu pamant vegetal in vederea replantarii.

In faza de functionare

Protectia solului si a subsolului se va realiza prin betonarea aleiilor pietonale si prin refacerea si intretinerea spatiilor verzi. Se vor lua masuri stricte de etansare a instalatiilor exterioare pentru eliminarea pierderilor ce ar putea destabiliza solul.

6. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Nici in faza de executie, nici in cea de functionare nu rezulta poluanti care sa afecteze ecosistemele acvatice si terestre .

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

Zona de lucru fiind situata in apropierea zonelor de locuit , va functiona impreuna cu acestea, ne existand factori de poluare a asezarilor umane si a altor obiective de interes public.

8. Gospodarirea deșeurilor generate pe amplasament .

In faza de executie

Deseurile rezultate din procesul de construire cuprind resturi inerte precum:

- pamant din excavatii,
- moloz,
- pietris,
- material lemnos si resturi metalice, ambalaje hartie, etc.

Aceste deseuri vor fi colectate in containere specifice de unul din operatorii locali specializati in salubritate.

In faza de functionare

In urma functiunii de locuire rezulta urmatoarele deseuri:

- deseuri din hartie si carton;
- deseuri din sticla,
- deseuri ambalaje de polistiren si folie PVC;
- deseuri menajere.

Deseurile menajere se vor depozita in europubele amplasate pe o platforma betonata in cadrul incintei de unde vor fi evacuate periodic de firme specializata in salubritate, cu care s-a incheiat un contract prealabil. Colectarea si depozitarea deșeurilor menajere se face in Europubele etanse din PPR depozitate pe o platforma gospodareasca impermeabila, inchisa. Platforma se va amenaja pe latura nordica a constructiei la nivelul solului si se vor stabili termene de ridicare prin contract cu firma de salubritate. Cantitatea de gunoi evacuată va fi considerată de min. 1 kg/persoana/zi (în condițiile asigurării golirii periodice a pubelelor).

Depozitarea resturilor reciclabile se va face in cadrul incintei, in containere individuale, diferite pentru fiecare material reciclabil si se vor stabili termene de ridicare cu o firma specializata in acest sens.

9. Gospodarirea substantelor si preparatelor chimice periculoase. In faza

de executie

In cadrul procesului de construire nu sunt folosite substante si preparate chimice periculoase care sa afecteze factorii de mediu.

In faza de functionare

In cadrul functionarii locuintelor nu sunt folosite substante si preparate chimice periculoase care sa afecteze factorii de mediu.

V. PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI

- Nu este cazul

VI. Justificarea încadrării proiectului, după caz, în prevederile altor acte normative naționale care transpun legislația comunitară (IPPC, SEVESO, COV, LCP, Directiva Cadru Apă, Directiva Cadru Aer, Directiva Cadru a Deșeurilor etc.):

- Nu este cazul

VII. LUCRARI NECESRE ORGANIZarii DE SANTIER

Organizarea de santier pentru lucrarile solicitate se va asigura in incinta, fara a afecta proprietatile vecine si retele edilitare existente. Graficul de lucrari va avea fazele determinante stabilite conform programului de control, anexa a documentatiei tehnice.

Pentru organizarea executiei se propun urmatoarele:

- - gard din plasa metalica sudata $h = 2,0$ m ce cuprinde tot perimetrul
- - amplasarea unei baraci pentru vestiar muncitori
- - 1 buc. wc ecologic.
- - la punctul de acces in santier va exista punct de curatare a pneurilor de noroi
- - la varf de activitate vor fi in santier 10 muncitori.
- - perioada de desfasurare a activitatii va fi de 36 luni de la inceperea lucrarilor.
- - programul de lucru va fi de 8-10 ore zilnic - intimpul betonarilor 12 ore dar nu mai tarziu de ora 20.
- - toate locurile cu risc de accidente vor fi imprejmuite si semnalizate corespunzator existand persoana specializata pentru aceasta activitate.
- - va fi amenajat un punct de prim ajutor dotat cu trusa sanitara.
- va fi amplasat un pichet de incendiu dotat corespunzator si toate baracile vor fi dotate cu extintoare.

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

Se reface terenul afectat de saptaturile pentru fundatie si de organizarea, de santier, aducandu-se la starea initiala. Lucrarile de refacere a amplasamentului se vor realiza conform cerintelor proiectului tehnic de executie si proiectului de sistematizare a curtii.

IX. ANEXE – piese desenate

- Certificat de urbanism
- Plan de incadrare in zona
- Plan de situatie cu amplasarea cladirii

Intocmit,

Ing. Ida Maria