

## MEMORIU

necesar obtinerii AVIZ AGENTIA DE PROTECTIA MEDIULUI pentru  
„ **CONSTRUIRE TREI IMOBILE P+7E+Eth (CASA LIFT SI CAMERA  
HIDROFOR) LOCUINTE COLECTIVE CU BIROURI SI SPATII PARCARE LA  
PARTER, IMPREJMUIRE TEREN – ETAPA I + II + III** ”

### I. DATE GENERALE:

#### 1.1. Denumirea proiectului de investitii:

„ **CONSTRUIRE TREI IMOBILE P+7E+Eth (CASA LIFT SI CAMERA HIDROFOR)  
LOCUINTE COLECTIVE CU BIROURI SI SPATII PARCARE LA PARTER,  
IMPREJMUIRE TEREN – ETAPA I + II + III** ”

#### 1.2. Amplasamentul proiectului si adresa obiectivului:

Terenul studiat, în suprafața de 3257.00 mp, conform actelor de proprietate este situat în orasul Navodari, sola 29, parcela A 158/5, trup 5(D), lot1/1+lot 1/2/1, jud. Constanta.

Date din documentațiile topografice și de cadastru:

- S= 3257.00 mp, intravilan, acces direct din Aleea D29
- nr. cadastral al parcelei:
- regim juridic: contract de vanzare.

Terenul pe care se vor executa construcțiile are următoarele vecinătăți:

- N: Aleea D 29;
- S: parcela: IE:115032, IE:115618, IE:115617 – libere de constructii;
- E: parcela: IE:112390, IE:109914 – libere de constructii;
- V: parcela: IE:109767, IE:109768 – libere de constructii;

#### 1.3. Date de identificare a beneficiarului proiectului de investitii:

##### a. denumire titulari:

POSTOLACHE IONEL – NECULAI, POSTOLACHE OANA-LIDIA, ENCIU IONUT-CRISTIAN, ENCIU ELIZA, CHIRU MARCELA

##### b. adresa titularului:

Postolache Ionel - Neculai, domiciliu in str. Pescarilor nr. 61, bl. FZ23, sc.A, et.3, ap.15, mun. Constanta, jud. Constanta, C.I. seria KT, nr. 759076, CNP 1771226190130;

##### 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 imobilelor proiectate 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.02).

#### **1.5. Incadrarea in alte activitati existente:**

Terenul este liber de constructii.

#### **1.6. Bilant teritorial:**

Suprafata terenului este de **3257.00mp.**

Imobilele (C1, C2, C3) proiectate cu regim inaltime P+7E+Eth vor avea:

**-suprafata construita proiectata (cu proiectia la sol a etajului curent):**

$$= 554.40\text{mp} + 354.55\text{mp} + 554.40\text{mp} = \underline{\underline{1463.35 \text{ mp}}}$$

**-suprafata construita proiectata (la sol):**

$$= 482.55\text{mp} + 309.40\text{mp} + 482.55\text{mp} = 1274.50 \text{ mp}$$

**-suprafata desfasurata proiectata: = 7 x 1463.35mp + 1 x 1274.50 = 11517.95mp.**

Coeficientii urbanistici pentru situatia studiata sunt:

P.O.T. existent = 0.000%

**P.O.T. proiectat = 44.93%**

C.U.T. existent = 0.000

**C.U.T. proiectat = 3.536**

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 238.45mp, si pe terasa imobilelor C1 si C3 o suprafata cumulata de aproximativ 740mp. Toate suprafetele de spatii verzi vor fi de 978.45mp. 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 minim 100 locuri de parcare cu acces direct la aleea D29.

In partea de nord a terenului se prevad doua platforme betonate cu o suprafata de 23.50mp pentru depozitare menajera in pubele ecologice.

Accesul pietonal si accesul auto pe parcela se vor realiza din aleea existenta in partea de nord 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 trei imobile cu destinatia de locuinte colective la etaje si birouri cu spatii parcare la parter, regim de inaltime P+7E+Eth, conform cerintelor beneficiarului Postolache Ionel - Neculai.

Potrivit P100/1-2013, imobilele 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 mediu, fiind construcții: **P + 7E+ Eth** cu inaltime maxima : **Hmax = 29.00m** - fata de cota terenului amenajat - C.T.A.

Disponerea generala pe niveluri a functiunilor se prezinta astfel:

- **Parter:**  
Hol + Casa scarii, birouri, spatii de parcare, 4 unitati locative.
- **Etaj 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7:**  
Hol + Casa scarii, 10 unitati locative pe nivel pentru imobilele C1 si C3 si 6 unitati locative pe nivel pentru imobilul C2.
- **Etaj tehnic si terasa circulabila peste etajul 7.**
- **Terasa necirculabila peste etajul tehnic.**
  
- **Sistem constructiv:**
  - sistem constructiv: fundatii - 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.

- ✓ **Lucrările de executie si proiectare se vor realiza in trei etape distincte, pentru fiecare etapa se va obtine o autorizatie de construire separata.**

### **III. MODUL DE ASIGURARE AL UTILITATILOR:**

In prezent zona nu dispune de utilitati. Încălzirea spațiilor interioare ale construcției se vor asigura prin centrale termice proprii.

Instalații:

#### **1. Alimentarea cu apa:**

In prezent zona nu dispune de rețele de alimentare cu apa. Alimentarea cu apa se va face pe cheltuiala beneficiarului prin realizarea rețelilor in lungul strazii , de la cel mai apropiat punct de bransare existent al rețelei de alimentare cu apa. In interiorul lotului propriu se va executa un camin apometric.

#### **2. Evacuarea apelor uzate:**

Apele uzate menajere se evacueaza gravitational prin tuburi de PVC.

Apele manajere uzate se vor deversa in trei bazine vidanjabile de 25-30mc/bazin, amplasate pe teren. Dupa realizarea rețelilor de canalizare in zona, imobilul se va bransa si la aceste rețele.

#### **3. Alimentarea cu energie electrica:**

In prezent zona nu dispune de sistem de distributie cu energie electrica, astfel ca bransarea se va face pe cheltuiala beneficiarului de la cel mai apropiat punct al rețelei de energie electrica, in lungul strazii si conform cu indicatiile si avizul ENEL.

#### **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 combustibil gazos. Pana la realizarea rețelilor de alimentare cu gaze naturale in zona, incalzirea imobilului se va face cu calorifere sau centrale alimentate cu energie electrica.

#### **6. Colectarea si depozitarea gunoiului menajer:**

Gunoii menajer se va depozita pe doua platforme betonate pozitionate pe latura de Nord a amplasamentului, in europubele pentru colectare selectiva. Colectarea gunoiului se va face de catre o firma specializata, avand grija sa fie respectata colectarea selectiva a deseurilor.

### **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 urmatoorii parametrii:
  - pubele 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 – evacuare a apelor menajere prin tuburi PPR catre bazinul vidanjabil proiectat. Apele pluviale de pe terasele imobilului vor fi dirijate prin burlane catre spatiile verzi existente pe amplasament;
  - 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 – apele uzate sunt evacuate gravitational pana la bazinul vidanjabil; apele pluviale colectate de pe terasa imobilului vor fi dirijate prin burlane pana la spatiile verzi de pe amplasament.

### **2. Protectia calitatii aerului:**

- surse de poluanti pentru aer – va exista un nivel foarte redus de poluare a aerului din emisiile echipamentelor pentru incalzire. Centralele termice pe gaz vor detine certificate de calitate si agemente de functionare si vor fi verificate periodic, conform prevederilor in vigoare. Pe durata lucrarilor de executie, sursele de poluanti pentru aer pot fi sub forma de pulberi si gaze de esapament ale utilajelor de constructii.
- 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. Pulberile ce se pot degaja in aer vor fi limitate prin udarea in prealabil a materialelor ce pot genera astfel de degajari (doar daca acest lucru este posibil din punct de vedere tehnologic), iar utilajele de constructii vor fi dotate cu filtre specifice.

### **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 freatiche – se rezuma doar la poluari accidentale din eventualele degradari ale instalatiilor sanitare, respectiv la scurgeri accidentale de combustibili, de la utilajele de executie;
- 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. Apele pluviale vor fi dirijate prin burlane catre spatiile verzi de pe amplasament. Se interzice cu desavarsire realizarea de lucrari de intretinere a utilajelor de executie in cadrul amplasamentului (schimburi de ulei, alimentari cu combustibili, etc), iar organizarea de santier va fi dotata cu materiale absorbante a scurgerilor de uleiuri si combustibili.



#### **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 din constructii si demolari, rezultate in urma lucrarilor de executie se incadreaza in urmatoarele categorii:**
  - 17 01 01 – beton – in cantitati foarte reduse ce pot aparea pe zonele de spalare a pompei de beton;
  - 17 01 02 – caramizi – resturi rezultate in urma taierii blocurilor de zidarie pentru realizarea compartimentarilor proiectate – cantitati reduse;
  - 17 02 01 – lemn – resturi rezultate din taierea cofrajelor refolosibile – cantitati reduse;
  - 17 02 03 – materiale plastice – resturi rezultate din ambalajele produselor de constructii – cantitati reduse;
  - 17 04 05 – fier si otel – resturi rezultate in urma fasonarii barelor de armatura / armaturi ramase in urma executiei – cantitati reduse;
  - 17 05 04 – pamant si pietre fara continut periculos – rezultat in urma lucrarilor de sapatura – aproximativ 50-60mc;
  - 17 08 02 – materiale de constructie pe baza de gips, necontaminate - resturile rezultate in urma lucrarilor de compartimentare – in cantitati foarte reduse;
  - 17 09 04 – amestecuri de deseuri de la constructii si demolari, necontaminate si nepericuloase – amestecuri de moloz, in cantitati reduse;
  - **deseurile municipale si asimilabile din comert, industrie, institutii, inclusiv fractiuni colectate separat, rezultate in urma functionarii obiectivului si a caror cantitate se determina in momentul punerii in functiune a investitiei, se incadreaza in urmatoarele categorii:**
    - 20 01 01 – hartie si carton;
    - 20 01 02 – sticla;
    - 20 01 11 – textile;
    - 20 01 39 – materiale plastice;
    - 20 03 01 – deseuri municipale amestecate;
    - 20 03 04 – namoluri din fosele septice;

- modul de gospodarire a deseurilor:
  - deseurile rezultate in timpul functionarii obiectivului vor fi colectate selectiv in pubele speciale (europubele), inscriptionate, separate in functie de tipul deseului (deseuri metalice, plastice, hartie si carton, sticla, menajere, etc), depozitarea temporara a acestora pe amplasament, realizandu-se pe doua platforme betonate, pozitionata pe latura de Nord a amplasamentului. Colectarea, transportul si depozitarea definitiva / valorificarea acestora se va face prin societati autorizate specializate.
  - deseurile municipale amestecate rezultate in perioada lucrarilor de constructii vor fi colectate, stocate temporar in pubele si eliminate la un depozit autorizat cu acceptul operatorului de depozit.
  - deseurile industriale reciclabile rezultate in perioada lucrarilor de constructii (metalice, hartie si carton, plastic, sticla, etc) vor fi colectate, stocate temporar pe tipuri, in recipiente speciale si inscriptionate, in vederea valorificarii prin societati autorizate specializate;
  - alte tipuri de deseuri nereciclabile si nepericuloase vor fi transportate catre groapa de gunoi indicata de catre Primarie.

#### **9. Gospodarirea substantelor si preparatelor chimice periculoase:**

- substantele si preparatele chimice periculoase utilizate si / sau produse – sunt reprezentate de unele materiale folosite in cadrul lucrarilor de executie (vopseluri, eventuale uleiuri);
- modul de gospodarire a substantelor si preparatelor chimice periculoase si asigurarea conditiilor de protectie a factorilor de mediu si a sanatatii populatiei – substantele cu caracter periculos pentru mediu sau sanatatea populatiei vor fi pastrate in recipiente inchisi, clar inscriptionati, respectandu-se conditiile de depozitare pentru fiecare substanta / material in parte, conform prevederilor de utilizare impuse de producatorul acestora;

#### **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 Nord a terenului studiat, pe zona in care va fi executata ulterior parcare auto, si va ocupa o suprafata maxima de 300.00mp.
- 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 polunati si instalatii pentru retinerea, evacuarea si dispersia poluantilor in mediu in timpul organizarii de santier. In cadrul organizarii de santier se vor amplasa toaleta 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;
- organizarea de santier va fi prevazuta cu materiale absorbante pentru eventualele scurgeri accidentale de combustibili / uleiuri.

**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 238.45mp, si pe terasa imobilelor C1 si C3 o suprafata cumulata de aproximativ 740mp. Toate suprafetele de spatii verzi vor fi de 978.45mp. Se vor planta arbori « abies alba/brad, querqus 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 documentație poate fi folosită numai în scopul pentru care a fost elaborată.

---

PROIECTANT GENERAL:  
**S.C. CREO-MIXT S.R.L.**

ÎNTOCMIT:  
**Arh. Dan Pavel**