

MEMORIU DE PREZENTARE

CONFORM ANEXA 5 DIN ORDINUL MMP 135/2010

I. DENUMIREA PROIECTULUI : IMOBIL PARTER+2ETAJE+MANSARDA
AMPLASAMENT : ZONA NORD-PUD LOCUINTE DE VACANTA
cvartalul 4, str. GEORGE COSBUC , lot 17,
localitatea COSTINESTI, judetul CONSTANTA

II. TITULAR

- nume investitor : **GHITA MIRELA**
- adresa postala : strada VISINILOR, nr.3, sat POARTA ALBA
comuna POARTA ALBA, judetul CONSTANTA
- telefon : 0766 231 114
- responsabil pentru protectia mediului : **GHITA MIRELA**

III. DESCRIEREA PROIECTULUI

Proiectul a fost intocmit pe baza temei cadru elaborata de beneficiar dar tinand cont de particularitatile terenului din punct de vedere al vecinatatilor, al orientarii fata de punctele cardinale, al insoririi si iluminarii, al conditiilor stabilite prin documentatiile de urbanism in ceea ce priveste regimul de aliniere si de inaltime, al posibilitatii de racord la utilitatile publice, al conditiilor geotehnice, al conditiilor impuse prin certificatul de urbanism si nu in ultimul rand din punct vedere al volumelor, al aspectului arhitectural si al finisajelor propuse.

- **Funcțiunea: Constructie pensiune P+2E+M ;**
- **Suprafata teren : 1050,00 mp**
- **Cladirea are in plan forma literei „L”, fiind compusa dintr-un singur corp.**
- **$H_{\text{CORNISA}} = 10,20$ m (de la cota terenului amenajat)**
- **$H_{\text{MAX.}} = 12,20$ m (de la cota terenului amenajat);**
- **$H_{\text{ULTIMULUI PLANSEU UTILIZABIL.}} = 8.40$ m (de la cota terenului amenajat);**
- **Suprafata construită - $S_c = 247,95$ mp;**
- **Suprafata desfășurată - $S_d = 1129,95$ mp;**
- **$POT_{\text{existent}} = 0,00\%$**
- **$CUT_{\text{existent}} = 0,00$**
- **$POT_{\text{propus}} = 23,614\%$**
- **$CUT_{\text{propus}} = 1,076$**
- **CATEGORIA „C” DE IMPORTANTA NORMALA (conform H.G. nr. 766/1997 publicată în M.O. 352 din 10 decembrie 1992)**
- **CLASA „III” DE IMPORTANTA (conform Normativ P 100-1-2006).**
- **Gradul „II” de rezistenta la foc**

Proprietarul intentioneaza sa realizeze o investitie ce consta intr-o constructie ce va avea functiunea de LOCUINTA (pentru investitor) si STRUCTURA DE PRIMIRE TURISTICA CU FUNCTIUNI DE CAZARE pentru sezonul estival si va cuprinde patru nivele astfel :

-PARTER : spatiu pentru pastrat bagaje, grup sanitary, sala de mese cu zona de gatit(structura va functiona in regim de self services), locuinta investitor, 3 camere pentru turisti, casa scarii, terasa ;

-ETAJ CURENT SI MANSARDA: 8 camere(pe nivel), fiecare cu grup sanitar si balcon, hol, casa scarii,

Zidaria exterioara si interioara va fi realizata din BCA , iar la exterior va fi realizat si un placaj termoizolant (termosistem).

Pentru realizarea pardoselilor se va folosi parchet pentru camere si gresie pentru holuri, bai

,scari,sala de mese,etc.

Acoperirea constructiei se va face pe structura de lemn ,cu invelitoare din tigla ceramica .

Finisajele interioare vor fi realizate din zugraveli lavabile aplicate pe glet din ipsos fin si placaje cu faianta acolo unde functionalitatea incaperii o cere .

Finisajele exterioare vor fi realizate din tencuiala structurata si placaj din piatra la soclu,tamplaria exterioara fiind realizata din PVC si geam termopan .

STRUCTURA DE REZISTENTA va fi realizata din cadre din beton armat si inchideri din BCA .

Fundatiile vor fi continuate sub ziduri,alcatuite din bloc de fundatie si o elevatie din beton armat.

Plansele vor fi realizate din beton armat .

Amenajarile exterioare vor cuprinde, conform **HCJ CONSTANTA nr.152/22.05.2013 privind suprafetele minime de spatii verzi a numarului minim de arbusti ,arbori,plante decorative si flor aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului CONSTANTA SPATII VERZI in suprafata totala de 564,32 mp – 53,74% din suprafata totala de teren** astfel :

pe tot perimetrul terenului se va planta gard viu din TUIA ORIENTALIS care are o viteza de crestere de circa 50 cm/an si asigura nu numai o ambianta placuta dar si protectie impotriva zgomotului,prafului,etc. Inaltimea la care se va tine,prin tunderi succesive , va fi de 180 cm ;

in cele trei zone dedicate spatiilor verzi se vor planta circa 4-5 arbori si 15-20 de arbusti de diferite specii cum ar fi :

- **PLATANUS ACERIFOLIA - PLATAN**

Arbore de talia I , coroana larga, scoarta decorativa marmorata, cenusie albicioasa, care se exfoliaza in placi mari neregulate. Frunze mari 3 – 5 lobi dintati. Produce capitule fructifere sferice, de 2 – 3 cm, paroase; crestere viguroasa, suporta bine tunderea.

- **CARPINUS BETULUS - CARPEN**

Arbore de talia a – II –a, frunzele devin toamna galbene ruginii. Lastareste foarte bine,se comporta bine la tundere, rezista bine la ger, sensibil la seceta, sol mediu, tolereaza semiumbra. Rezista bine la poluare.

- **Berberys Thunberga Green Carpet –**

Indiferent de perioada anului, acești arbuști impresionează în mod deosebit prin eleganța lor și prin aspect decorativ unic.Se dezvoltă foarte bine atât în bataia soarelui, dar și în condiții de umbră parțială. Cel mai bun loc pentru creșterea arborilor barbaris este cel amplasat în zone deschise, pentru că planta nu este sensibilă la curenții de aer.

- **Buddleja davidii "Royal Red" –**

O plantă decorativă cu flori roșii ca focul, grupate în inflorescențe paniculate. În cazul în care grădina dumneavoastră duce lipsă de culori bogate, acest soi foarte parfumat este perfect pentru plantarea în orice loc al grădinii . Ea poate crește până la 3 metri înălțime. Pentru o dezvoltare corespunzătoare, necesită o suprafață de 1,5 metri pătrați.

- **CHAENOMELES JAPONICA**

Tip de planta: arbust tufos, cu ramuri spinoase .Dimensiuni: atinge inaltimea de 1-1,5 m
Frunzele: verde-inchis, lucioase, pieloase, forma: ovate, crenat-serate. Florile: foarte decorative, divers colorate (albe, roz, rosii, crem), pe tipul 5, infloreste primavara devreme (martie-aprilie). Fructele: fruct fals, poama, de forma globuloasa si consistenta tare
INMULTIREA: seminte, marcotaj, despartirea tufei, altoire.

- **SPIRAEA BILLIARDII**

Arbust pana la 1,5 m, lastari drepti, frunze de 2-8 cm, flori mici 6 mm, roz-pal, pana la roz inchis, infloresc in iunie-iulie; nu este pretentioasa fata de sol , se cultiva in plin soare cat si la umbra; rezista la poluarea atmosferica.

- **SPIRAEA BUMALDA**

Arbust, pana la 0,8 m cu frunzisul tanar roscat, flori roz albe, nu este pretentioasa fata de sol, se cultiva atat in plina lumina cat si la umbra; rezista la poluarea atmosferica.

De asemenea in aceste spatii se vor planta ronduri de flori,in special **TRANDAFIRI** din cat mai multe specii pentru a crea o paleta coloristica cuprinzatoare ce va incanta ape toata perioada

estivala:

- trandafiri de gradina `Nina Weibull` de culoare rosu intens cu flori in buchete multiflore, in fiecare manunchi inflorind mai multe flori in acelasi timp, rezistenti cu inflorire indelungata si flori deosebite;

- trandafiri de gradina **Bonica**- trandafiri roz cu flori in buchete, rezistenti cu inflorire indelungata si flori deosebite.

- trandafiri **Polyantha** trandafiri parfumati si catifelati, cu inflorire continua, de lunga durata in buchete multiflore ;

- trandafiri de gradina **Caresse** roz flori in buchete , rezistenti cu inflorire indelungata si flori deosebite;.

JUSTIFICAREA NECESITATII PROIECTULUI

Oportunitatea investitiei este argumentata prin documentatia de Certificat de Urbanism aprobata si presupune construirea unui imobil cu destinatia de Locuinta (pentru investitor) si STRUCTURA DE PRIMIRE TURISTICA CU FUNCTIUNI DE CAZARE pentru sezonul estival urmand ca activitatea din sezonul estival sa aduca investitorului venituri suplimentare la bugetul familiei .

Construirea acestui imobil este justificata avand in vedere ca amplasamentul se afla intr-o zona destinata constructiilor cu caracter turistic si de cazare, conform PUD aprobat pe zona de Primaria COSTINESTI.

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 acord RAJA S.A.

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

(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 ROMTELECOM

LOCALIZAREA PROIECTULUI

Terenul pe care se va realiza investitia se afla in comuna COSTINESTI in ZONA NORD-PUD LOCUINTE DE VACANTA, cvartalul 4, strada GEORGE COSBUC, lot 17 ;

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 Legeanr. 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 PUD aprobat pe zona de Primaria COSTINESTI.

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.

IMPACTUL POTENTIAL 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 in care se va executa lucrarea este in curs de dezvoltare si este amenajata (cai de acces, utilitati etc) pentru a permite si a facilita constructia de cladiri, precum si existenta altor cladiri in constructie sau finalizate in zona, lucrarea in cauza are impact redus asupra terenului si vecinatatilor, iar impactul asupra sanatatii umane este minim.

Se poate crea disconfort datorita lucrarilor de constructie, saptaturilor si circulatiei autovehiculelor necesare lucrarilor de construire, dar acestea au un caracter izolat si frecventa redusa.

Natura impactului este directa si pe termen scurt si mediu asupra terenului studiat si minima asupra vecinatatilor.Lucrarile in cauza vor avea un caracter pozitiv asupra zonei studiate si vecinatatilor imediate datorita faptului ca lucrarile de sistematizare verticala si de amenajare vor imbunatatii starea actuala a terenului (teren viran liber de constructii sau plantatii).

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

- magnitudinea și complexitatea impactului;

Impactul va fi redus, constructia in cauza fiind de marime medie si complexitate redusa, nefiind necesare tehnica si echipamente complexe de executie si functionare.

- probabilitatea impactului;

Probabilitatea impactului este redusa

- durata, frecvența și reversibilitatea impactului;

Impactul va fi pe termen scurt, aproximativ 18 de luni de la data inceperii constructiilor, si va avea un caracter temporar, pe durata executiei lucrarii. Terenul se va aduce la starea initiala dupa terminarea lucrarilor.

- 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 POLUANȚI ȘI PROTECȚIA FACTORILOR DE MEDIU

1. PROTECȚIA CALITĂȚII APELOR:

- în faza de execuție

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

Din procesul de construire nu vor rezulta substanțe care să modifice calitatea apei, astfel ca să se estimeze un impact nesemnificativ asupra factorului de mediu apă.

- în faza de funcționare

Nu se folosește apă în procese tehnologice.

Apă menajeră va fi evacuată în rețeaua de canalizare existentă.

Impactul funcționării de cazare, prezentate în cadrul obiectivului, asupra apelor de suprafață și a pânzei freatice din zonă în condițiile respectării instrucțiunilor de lucru, este nesemnificativ asupra factorului de mediu apă.

2. PROTECȚIA AERULUI

- în faza de execuție

În această fază sunt generate în aer următoarele emisii de poluanți:

- pulberii din activitatea de manipulare a materialelor de construcție, și din tranzitarea zonei de șantier,

- gaze de ardere provenite din procese de combustie.

Estimarea emisiilor de poluanți pe baza factorilor de emisie s-a făcut conform metodologiei **OMS1993** și **AP42-EPA**.

Sistemul de construcție fiind simplu (structura cu cadre din beton armat), nivelul estimat al emisiilor din sursa dirijată se încadrează în V.L.E. impuse prin legislația de mediu în vigoare

O mare parte din material vor fi prefabricate și montate local, rezultând ca sursele de emisie nederijate ce pot apărea în timpul punerii în operă sunt foarte mici și prin urmare, nu produc impact semnificativ asupra factorului de mediu aer.

- în faza de funcționare

Data fiind funcționarea de cazare în această fază nu sunt generate în aer decât următoarele emisii de poluanți:

- gaze de ardere provenite din traficul auto.

Nivelul estimat al emisiilor în această fază nu produce un impact defavorabil factorului de mediu aer, încadrându-se în legislația în vigoare.

3. PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI ȘI VIBRAȚIILOR

- în faza de execuție

În această fază, sursele de zgomot și vibrații sunt produse atât de acțiunile propriu-zise de muncă mecanizată cât și de traficul auto din zonă de lucru.

Aceste activități au un caracter discontinuu, fiind limitate, în general, numai pe perioada zilei. Zona de lucru este o zonă cu caracter de cazare sezonier și prin urmare nu sunt afectate zonele de locuit. Se vor respecta zilele de odihnă legale și intervalul orelor de lucru permis în timpul zilei.

Prin organizarea șantierului sunt prevăzute faze specifice în graficul de lucru astfel încât procesul de reconstrucție să nu constituie o sursă semnificativă de zgomot și vibrații.

- în faza de funcționare

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 zgomot si la vibratii se face cu respectarea Normativului C125-2005 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 ballast 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 faza 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, neexistand factori de poluare a asezarilor umane si a altor obiective de interes public.

8. GOSPODARIREA DESEURILOR GENERATE PE AMPLASAMENT

-in faza de executie

Deseurile rezultate din procesul de construire cuprind resturi inerte precum:

- 17 05 04 - pamant din excavatii,
- 17 01 07 - moloz,
- 17 02 01 - material lemnos
- 17 04 05 - resturi metalice,
- 15 01 01 - ambalaje hartie,

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

-in faza de functionare

In urma functionarii de locuire rezulta urmatoarele deseuri:

- 15 01 01 - deseuri din hartie si carton;
- 15 01 07 - deseuri ambalaje din sticla,
- 15 01 02 - deseuri ambalaje de polistiren si folie PVC;
- 20 02 01 - deseuri menajere,
- 20 01 25 - uleiuri si grasimi comestibile.

Deseurile menajere se vor depozita in europubele amplasate pe o platform betonata in cadrul incintei de unde vor fi evacuate periodic de firme specializate in salubritate, cu care se va incheiat un contract prealabil. Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se face in Europubele etanse din PPR depozitate pe o platform 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. Cantitate de gunoi evacuatava fi considerata de min. 1 kg/persoana/zi (in conditiile asigurarii 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 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 DE ORGANIZARE DE SANTIER

Organizarea de santier pentru lucrarile solicitate se va asigura in incinta **,in zona de EST a imobilului, adica la strada, pe o suprafata de circa 300 mp**, 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

Se reface terenul afectat de sapaturile 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 A0”
- Plan de situatie cu amplasarea cladirii A0

INTOCMIT
arh. SCURTULESCU DRAGOS IONUT