

# MEMORIU DE PREZENTARE

## I. DENUMIREA PROIECTULUI :

„**CONSTRUIRE VILA TURISTICA D+P+2E-3E RETRAS SI IMPREJMUIRE**”

## II. TITULAR : SC MANEX ROYAL GROUP SRL

- **Adresa** : Jud. Constanta, Oras Navodari, Mamaia Nord, str.D26, nr.6B

- **Persoane de contact** :

MANOLE NICU GEORGE

Telefon 0760.674.931

## III. DESCRIEREA PROIECTULUI:

### 1. Rezumat al proiectului:

Terenul a fost obtinut prin **Contract de constituire a dreptului de suprafacie nr.637/15.06.2017** are o **suprafata totala de 626 mp** si este amplasat in **zona Mamaia Nord, Navodari**.

Terenul nu este imprejmuit si dispune de urmatoarele de retele de utilitati: alimentare cu apa, energie electrica, gaze naturale.

**Suprafata teren in acte : 626 mp**

**Suprafata teren din masuratori : 626 mp**

**Suprafata construita ex.: 0**

**Suprafata desfasurata ex. : 0**

**P.O.T. existent : 0**

**C.U.T. existent : 0**

**Suprafata construita pr.: 219 mp**

**Suprafata desfasurata pr. : 816 mp**

**P.O.T. propus : 34.98 %**

**C.U.T. propus : 1.3**

S-a eliberat certificatul de urbanism cu nr. **679/03.07.2017**.

Se va amenaja pe langa constructia propusa un spatiu verde in suprafata de 100mp reprezentand un procent de 16% din suprafata terenului.

Accesul în incintă se realizează direct din strada D26.

Clădirea propusă are următoarele caracteristici:

- regim de înălțime → P+2E-3E Retras
- cadre din beton armat si inchideri din zidarie BCA;
- planșeu din beton armat peste parter si etaje;
- acoperis tip terasa necirculabila.

Structura de rezistenta a constructiei va fi realizata in cadre din beton armat si inchideri din zidarie BCA .

Sistemul de fundare va fi tip radier armat.

Constructia va fi protejata in exterior cu un trotuar, separat de peretele exterior prin intermediul unui dop de bitum de etansare.

Inchiderile exterioare se vor izola cu polistiren expandat cu grosimea de 10cm.

### 2. Justificarea necesitatii proiectului:

Obiectivul construirii vilei este acela de a atrage cat mai multi turisti pe litoralul romanesc.

### 3. Profilul:

Investitia va fi realizata de societatea **SC MANEX ROYAL GROUP SRL.**

### 4. Racordarea la retelele utilitare existente in zona.

#### Alimentarea cu energie electrica

Se va realiza prin conectare la reseaua electrica existenta in zona.

#### Incalzirea

Se va realiza centralizat, printr-o centrala termica.

#### Alimentarea cu apa

Se va realiza prin conectare la reseaua de alimentare cu apa existenta in zona.

#### Evacuarea apelor uzate

Se va realiza intr-un bazin betonat,vidanjabil.

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

Refacerea amplasamentului dupa executie se va realiza conform proiectului tehnic de executie.

### 6. Relatia cu alte proiecte existente sau planificate.

Nu este cazul.

### 7. Detalii privind alternativele care au fost luate in considerare .

Nu este cazul.

**8. 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.

### 9. Localizarea proiectului

Conform PUZ aprobat in hotararea de consiliu local Navodari nr.69/12.05.2004 terenul este situat in intravilanul orasului Navodari.

Se respecta prevederile Codului Civil privind vecinatatile .

### Caracteristicile impactului potențial

#### Apa

Apele uzate menajere provenite de la grupurile sociale și din igienizarea spațiilor vor conține poluanți specifici (detergenți) și substanțe clorigene folosite ca dezinfectanți.

Igienizarea spațiilor de producție se va realiza cu echipamente special destinate acestui scop, cu consum limitat de apă și detergenți.

În vederea diminuării încărcării apelor uzate menajere cu poluanți, se vor utiliza produse biodegradabile, existente pe piață într-o largă varietate. De asemenea, pentru a minimiza încărcarea apelor rezultate în urma igienizării spațiilor de producție, se va utiliza ca tehnologie de curățare întâi aspirarea spațiilor și apoi spălarea acestora.

Pe perioada de construire a obiectivului de investiții există posibilitatea apariției poluării accidentale datorită manevrabilității defectuoase a recipientelor cu conținut de substanțe periculoase pentru mediu (uleiuri, motorine etc) sau datorită utilajelor/mașinilor prost întreținute. În cazul unor scurgeri accidentale, aceste substanțe pot pătrunde în pânza freatică superioară, afectând ecosistemul acvatic.

Pentru combaterea cauzelor potențiale de poluare a freaticului, se va exclude posibilitatea depozitării direct pe sol a recipientelor cu conținut de substanțe periculoase pentru mediu, utilizarea mașinilor/utilajelor folosite în construcții în stare optimă de funcționare, instruirea personalului aparținând diferiților subcontractori cu privire la regulile de manevrabilitate a recipientelor cu conținut de substanțe periculoase, crearea unei zone special destinate pentru depozitarea deșeurilor pe perioada construcției.

Pe perioada de funcționare a obiectivului, traseele exterioare de circulație, platformele de depozitare a deșeurilor generate vor fi betonate și prevăzute cu un sistem exterior de colectare a apei pluviale, reducându-se astfel la minimum pericolul unor poluări accidentale a freaticului datorate scurgerilor.

## **Solul**

În perioada de execuție se va produce un impact fizic asupra stratului de sol superficial, care constă în decopertarea stratului de sol fertil pe o grosime variabilă de 80-90 cm, care va fi înlocuit cu strat de balast tasat.

În timpul perioadei de funcționare se poate produce o poluare a solului prin depozitarea necontrolată a deșeurilor.

Deoarece va fi betonată atât curtea, cât și calea de acces, posibilitatea poluării solului este minimă.

## **IV. SURSE DE POLUANȚI ȘI INSTALAȚII PENTRU REȚINEREA, EVACUAREA ȘI DISPERSIA POLUANȚILOR ÎN MEDIU**

### **1. Protecția calității apelor**

#### **Sursele de poluanți pentru ape, locul de evacuare sau emisarul.**

Pe perioada de construire a obiectivului de investiții există posibilitatea apariției poluării accidentale datorită manevrabilității defectuoase a recipientelor cu conținut de substanțe periculoase pentru mediu (uleiuri, motorine etc) sau datorită utilajelor/mașinilor prost întreținute. În cazul unor scurgeri accidentale, aceste substanțe pot pătrunde în pânza freatică superioară, afectând ecosistemul acvatic.

Pentru combaterea cauzelor potențiale de poluare a freaticului, se va exclude posibilitatea depozitării direct pe sol a recipientelor cu conținut de substanțe periculoase pentru mediu, utilizarea mașinilor/utilajelor folosite în construcții în stare optimă de funcționare, instruirea personalului aparținând diferiților subcontractori cu privire la regulile de manevrabilitate a recipientelor cu conținut de substanțe periculoase, crearea unei zone special destinate pentru depozitarea deșeurilor pe perioada construcției.

Pe perioada de funcționare a obiectivului, traseele exterioare de circulație, platformele de depozitare a deșeurilor generate vor fi betonate și prevăzute cu un sistem exterior de colectare a apei pluviale, reducându-se astfel la minimum pericolul unor poluări accidentale a freaticului datorate scurgerilor.

### **2. Protecția aerului**

#### **Sursele de poluanți pentru aer, poluanți**

Pe perioada execuției lucrărilor de construcții, sursele de poluare a aerului atmosferic sunt reprezentate de:

- lucrările de săpătură pentru fundații și platforme – generează emisii de praf în atmosferă;
- utilajele/echipamentele cu care se execută lucrările de construcții – emisii specifice arderilor motoarelor cu combustie internă;

Principalele surse de poluare a aerului pe perioada de funcționare sunt:

- surse staționare: coșul de la centrala termică, care va funcționa cu gaze naturale;
- surse mobile de emisie: autovehiculele care vor tranzita incinta obiectivului;

#### **Surse staționare de emisie**

Centrala termică este necesară pentru încălzirea interioarelor pe timpul iernii și va funcționa cu gaze naturale.

#### **Surse mobile de emisie:**

Funcționarea motoarelor autovehiculelor care tranzita unitatea produce poluanți mai mult la operațiunile de pornire și oprire a motoarelor, însă și în timpul funcționării acestora și parcurgerea distanțelor în incintă.

Emisiile poluante ale motoarelor cu combustie internă provin din trei surse principale: gaze de eșapament, praful antrenat și evaporarea la rezervoarele de combustibil și la carburator. S-a estimat că aproximativ 65% din hidrocarburi provin din gazele de eșapament și 10 % la evaporarea din rezervoarele de combustibil și carburator, restul de 25 % fiind cuprins în praful ridicat.

Emisiile sub formă de vapori din rezervoarele de combustibil ale autovehiculelor provin din evaporarea motorinei sau benzinei, aceste emisii apărând atât în timpul funcționării, cât și la staționare.

Emisiile de carburant apar în timpul funcționării datorită presiunilor ce apar în carburator sau în timpul staționării prin evaporare.

### **Instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă**

#### **Perioada de construire:**

Pentru diminuarea impactului produs de lucrările de construcție asupra calității atmosferei se vor avea în vedere:

- utilizarea eficientă a mașinilor/utilajelor de lucru, astfel încât să se reducă la maximum emisiile din gaze de eșapament;
- spălarea roților mașinilor, la ieșirea din șantier, pentru evitarea împrăștierei pământului și nisipului pe suprafețele carosabile;
- menținerea unor suprafețe verzi la finalizarea lucrărilor de construcție;

#### **Perioada de funcționare a investiției:**

Pentru diminuarea poluării din surse mobile datorată traficului autovehiculelor, vor fi stabilite trasee clare de circulație în interiorul incintei și de asemenea se vor gestiona locurile de parcare, astfel încât, să se reducă timpul de manevra pentru parcare propriu-zisă. În acest mod se poate realiza o diminuare a noxelor rezultate din gazele de eșapament și deci o diminuare a poluării din surse mobile.

### **3. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

- față de împrejurimi impactul zgomotului și al vibrațiilor din incinta atelierului este nesemnificativ și nu va afecta negativ populația;

- nu se impun amenajări speciale pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor;

### **4. Protecția împotriva radiațiilor**

#### **Sursele de radiații**

Nu sunt surse de radiații.

#### **Amenajările și dotările pentru protecția împotriva radiațiilor**

Nu este cazul.

### **5. Protecția solului și a subsolului**

#### **Sursele de poluanți pentru sol, subsol și ape freactice**

Din analizarea obiectivului se pot distinge două etape de poluare:

- etapa de execuție a obiectivului analizat;
- etapa de funcționare a obiectivului.

În timpul **perioadei de execuție**, solul ar putea fi poluat fie local, fie pe zone restrânse cu poluanți de natură produselor petroliere sau uleiurilor minerale provenite de la utilajele de execuție (buldozer, excavator, motocompresor, grup generator electric etc.)

**După execuția obiectivului și darea în exploatare**, nu va exista o sursă permanentă de poluarea a solului, deoarece nu utilizează substanțe entomologice, parazitologice, microbiologice sau surse de radiații ionizate.

Singura activitate ce ar putea produce o poluare peisagistică dar și de conținut a solului ar fi o proastă gestiune a deșeurilor menajere.

#### **Lucrările și dotările pentru protecția solului și subsolului**

Solul decopertat de pe amplasamentul viitorului obiectiv va fi depozitat separat și apoi împrăștiat, nivelat și compactat pe terenul din jur.

În timpul funcționării unității, în vederea protejării solului și a subsolului, atenția se va concentra asupra zonelor de depozitare a deșeurilor.

În acest sens se vor lua următoarele măsuri:

- identificarea clară, betonarea și bordurarea spațiilor de depozitare a deșeurilor;
- acoperirea spațiilor de depozitare;

- construirea lor astfel încât să se prevină împrăștierea deșeurilor din cauza vântului.

În aria folosită pentru depozitarea reziduurilor lichide (rezervoare, containere etc) se va ține cont de următoarele:

- în spațiile de depozitare trebuie construit un sistem de colectare a scăpărilor accidentale. Sub rezervoarele colectoare se va construi o bașă de dimensiuni corespunzătoare;
- înclinarea pavajului trebuie să aibă un gradient adecvat (min. 1,5 %) pentru a direcționa eventualele scăpări de lichide spre bazinul de colectare;
- pavarea trebuie făcută din materiale impermeabile și compatibile cu reziduurile depozitate în acea zonă;
- în interiorul ariei de depozitare a deșeurilor nu trebuie să fie executate drenaje sau guri de evacuare conectate spre sistemul central de drenaj;

Pentru subsol, impactul va fi redus datorită căii de acces și a platformelor din incintă impermeabile datorită betonării și prevăzute cu borduri, pante și rigole de scurgere pentru colectarea apelor pluviale, eliminându-se astfel posibilele infiltrații de poluanți.

## **6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatică**

### **Identificare arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect**

Investiția propusă pentru realizare va fi amplasată în intravilanul orasului Navodari, care în prezent este liber de construcții și are folosința actuală curți construcții. Pe amplasament nu există grupuri de plante sau animale cu structură genetică.

### **Lucrările, dotările și măsurile pentru protecția biodiversității, monumentelor naturii și ariilor protejate**

În zonă nu există habitate naturale, floră și faună, care trebuie conservate și nu sunt necesare măsuri speciale de protecție.

## **7. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public.**

### **Identificare obiectivelor de interes public, distanța față de așezările umane, respectiv față de monumente istorice și de arhitectură, alte zone asupra cărora există instituit un regim de restricție**

Amplasamentul fiind situat intravilan, în zonă se află locuințe și pensiuni.

Proiectul supus studiului prezintă importanță socială, deoarece prin realizarea lui se vor crea noi locuri de muncă.

### **Lucrările, dotările și măsurile pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public**

Prin măsurile de protecție a muncii și mediului, obiectivul nu se va constitui în sursă de poluare ce ar putea afecta mediul social și economic din zonă.

## **8. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament**

### **In faza de execuție**

Deseurile rezultate din procesul de construire cuprind deseuri inerte precum:

- pamant din excavatii,
- moloz,
- pietre,
- material lemnos și metalic, etc.

Aceste deseuri vor fi colectate de unul din operatorii specializați de salubritate.

### **In faza de funcționare**

Deseurile menajere se vor depozita în europubele amplasate pe o platformă betonată în cadrul incintei de unde vor fi evacuate periodic de firme specializate în salubritate cu care s-a încheiat contract.

### **Modul de gospodărire a deșeurilor**

Deșeurile menajere vor fi depozitate controlat, în locuri bine stabilite și amenajate corespunzător prevederilor în vigoare și a unei colectări în pubele destinate fiecărui tip de deșeu în parte. Pentru evidențierea acestei colectări se vor alege pubele de culori diferite și inscripționate conform tipului de deșeu pe care îl conține.

Deșeurile menajere vor fi preluate de către primăria orașului Navodari.

Deșeurile din construcții, rezultate în urma lucrărilor de construire a clădirii de ateliere, vor fi preluate de firme de salubritate autorizate, iar materialele revalorificabile (fier, lemn) vor fi depozitate separat.

Deșeurile provenite din construcții vor fi preluate de primăria orașului Navodari.

## 9. Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Facem mențiunea că nu vor exista stocuri de substanțe toxice în incintă, care să solicite spații speciale de depozitare.

### V. PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI

După realizarea obiectivului și darea lui în folosință se vor monitoriza factorii de mediu: apa, aer, conform următorului plan de monitorizare a mediului:

Factor de mediu	Sursa	Frecvența de monitorizare
Apa	Apa uzată - înainte de evacuare în rețeaua de canalizare existentă în zonă	trimestrial
Aer	La limita de proprietate	anual

Suprafețele de teren din jurul clădirii vor fi betonate, împiedicându-se astfel, pătrunderea în sol a substanțelor periculoase și deci, poluarea solului și a subsolului. În acest sens considerăm că nu este necesară monitorizarea factorului de mediu sol.

### VI. JUSTIFICARE 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. LUCRĂRI NECESARE ORGANIZĂRII DE ȘANTIER

Organizarea de șantier se va realiza în interiorul spațiului împrejmuit al societății. Pe amplasament există o rulotă care va servi cazării muncitorilor, în cazul în care aceștia nu sunt din localitate. Pe perioada realizării construcției este necesar să se monteze o toaletă ecologică, un container pentru depozitarea materialelor necesare pe șantier și un pichet PSI.

Alimentarea cu apă se va face din rețeaua de alimentare cu apă existentă.

### VIII. LUCRĂRI DE REFACERE A AMPLASAMENTULUI LA FINALIZAREA INVESTIȚIEI, ÎN CAZ DE ACCIDENTE ȘI/SAU LA ÎNCETAREA ACTIVITĂȚII, ÎN MĂSURA ÎN CARE ACESTE INFORMAȚII SUNT DISPONIBILE

Nu este cazul.

Intocmit,  
Arh. Crudu Gheorghe

