
Societatea comerciala ACVA IMPEX S.R.L.
Sediul: Slobozia, str. Miron Costin, bl. 18A, sc. A, ap12, jud. Ialomita
Registrul Comertului - J21/207/1995, C.F. - R7375440
Cont nr.: RO94BRDE230SV02443632300 - B.R.D. - Filiala Slobozia

Proiect Nr.170A/2018

**SUPRAETAJARE PENSIUNE ECOTURISTICA PENTRU
PESCUIT PE MALUL LACULUI SIUTGHIOL AUTORIZATA
CU A.C. 58/13.02.2015 CU DOUA ETAJE DE LA
P+2E LA P+4E**

**Loc. Navodari
Jud. Constanta**

DOCUMENTATIE ACORD MEDIU

**BENEFICIAR : S.C. LITORAL SUN TOUR SRL
Loc. Constanta, Jud. Constanta**

MEMORIU DE PREZENTARE

conform ANEXA 5

1/4

I.DENUMIRE PROIECT: SUPRAETAJARE PENSIUNE ECOTURISTICA PENTRU PESCUIT PE MALUL LACULUI SIUTGHIOLAUTORIZATA CU AC 58/13.02.2015 CU DOUA ETAJE DE LA P+2E LA P+4E

Adresa : B-dul MAMAIA NORD, nr. 70, lot 1, CF 110602, orasul NAVODARI, zona MAMAIA NORD, JUD. CONSTANTA

II.TITULAR PROIECT: SC LITORAL SUN TOUR SRL CONSTANTA

- manager/ beneficiar: ALIN ECHIMESCU
- responsabil pentru protectia mediului : ALIN ECHIMESCU
- nr. de telefon : 0751575757, 0723505571, e-mail; litoral.tour@yahoo.com

III.DESCRIEREA PROIECTULUI

Rezumat al 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 asigurarii numarului de locuri necesare pentru parcare, 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.

Tema prevede supraetajarea, pe amplasamentul studiat al pensiunii turistice existente construita in baza Autorizatiei de construire nr. 58/13.02.2015, cu regim sezonier estival.

- Funcțiunea: Constructie pensiune;- existent- P+2E
- propus - P+4E
- Suprafata teren : 811.00 mp
- Cladirea are in plan forma dreptunghiulara, fiind compusa dintr-un singur corp.
- $H_{\text{CORNISA}} = 14.65 \text{ m}$ (de la cota +/-0.00)
- $H_{\text{MAX}} = 14.65 \text{ m}$ (de la cota +/-0.00);
- $H_{\text{ULTIMULUI PLANSEU UTILIZABIL}} = 11.65 \text{ m}$ (de la cota +/-0.00);
- Suprafata construită - $S_c = 212.09 \text{ mp}$;
- Suprafata desfășurată - $S_d = 374.33 \text{ mp}$;
- Suprafata desfășurată rezultata - $S_d = 1025.05 \text{ mp}$;
- $POT_{\text{existent}} = 26.15\%$
- $CUT_{\text{existent}} = 0.80$
- $POT_{\text{propus}} = 26.15\%$
- $CUT_{\text{propus}} = 1.264$
- CATEGORIA „C” DE IMPORTANȚĂ NORMALĂ (conform H.G. nr. 766/1997
- CLASA „III” DE IMPORTANȚĂ (conform Normativ P 100-1-2006).
- Gradul „II” de rezistenta la foc
- Numar locuri parcare: 11 locuri
- Suprafata spatii verzi existent si propusa :
 - Jardinire et.1, et.2, et.3, et.4-160mp
 - Jardiniere terasa exterior : 60mp
 - Copaci tuya exterior : 20mp
 - Zona verde amenajata langa gard:36mp
 - Zona verde amenajata langa lac/terasa: 4mp
 - Pomi ghiveci pe terasa exterior, zona piscine si terasa et 4 cu gazon: 30mp
 - Zona verde amenajata langa parcare cu copaci: 96mp
- Va rezulta un total de 406mp de spatii verzi respectandu-se HCJ152/2013 .

In plus pentru infrumusetare se vor amenaja ghivece cu pomi citrici si flori ornamentale.

PARCARE: Nr. Locuri parcare: 11

Pomi plantati in ghiveci: 10

In urma studierii temei de proiectare si a conditiilor din teren se propune realizarea supraetajarii cladirii existente cu regim de inaltime de P+2E cu invelitoare tip terasa, la regim de inaltime de P+4E cu invelitoare tip terasa, situata in partea vestica a terenului.

Conturul etajului 3 va fi identic cu al parterului si al etajelor 1 si 2 iar etajul 4 va fi retras^{2/4} ocupand aproximativ $\frac{3}{4}$ din suprafata unui nivel curent.

Cladirea, in final, va gazdui 19 de camere de cazare, receptie si depozitari pentru lenjerii si materiale de intretinere.

Sistemul constructiv este alactuit din cadre de beton armat pentru suprastructura si fundatii contiune de beton asezate pe perna din piatra sparta.

Compartimentarile interioare sunt din BCA de 12.5-15 cm grosime.

Inchiderile exterioare sunt din BCA de 30 cm grosime si termosistem 8 cm.

Invelitoarea este tip terasa, acoperita cu membrane bituminoase.

Inaltimea spatiilor interioare:

- De 2.55 m. (masurate de la cota $\pm 0,00$ a pardoselii parterului si pana la cota inferioara a grinzilor) ,
- De 2,95 m. (masurate de la cota $\pm 0,00$ a pardoselii parterului si pana la cota inferioara a tavanului)
- De 2.20 m. (masurate de la cota $\pm 0,00$ a pardoselii etajelor curente si pana la cota inferioara a grinzilor) ,
- De 2,60 m. (masurate de la cota $\pm 0,00$ a pardoselii etajelor curente si pana la cota inferioara a tavanului)

Legatura intre parter si etaje se propune a se realiza prin intermediul unei scari interioare din beton armat si prin intermediul unui lift exterior, de 4 persoane. Scara va face legatura intre toate nivelurile dintre parter si etajul 4.

Accesul auto si pietonal la teren se propune a se realiza din b-dul Mamaia Nord existenta de pe latura estica.

Incalzirea termica se realizeaza cu CT murala pe gaze naturale .

Cladirea existenta este racordata la retelele edilitare existente in zona, respectiv apa curenta si canalizare, conform aviz RAJA.

Evacuarea apelor menajere se va face in reseaua de canalizare existenta in zona.

Imprejmuirea terenului este realizata pe toate cele 4 laturi.

Justificarea necesitatii proiectului:

Oportunitatea investitiei este argumentata prin documentatia de Certificat de Urbanism aprobata si presupune supraetajarea unei constructii existente cu destinatia pensiune. Supraetajarea acestui acestui imobil este justificata avand in vedere ca amplasamentul se afla intr-o zona destinata constructiilor cu caracter turistic si de cazare, conform PUZ aprobat pe zona de Primaria orasului Navodari.

Profilul si capacitatile de productie:

Profilul:

Investitia va fi realizata pe persoana juridica si are ca obiectiv supraetajarea constructiei existente si ulterior, exploatarea etajelor 3 si 4 sub aceeasi functiune de pensiune, pe perioada estivala.

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.

3/4

Descrierea proceselor de productie ale proiectului propus:

Nu exista activitati de productie in cadrul investitiei prezentate.

Materiile prime , energia si combustibili utilizati:

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 pe timp de vara. Pe timpul iernii imobilul este incalzit cu gaze naturale de o centrala termica murala, centrala ce va fi redimensionata pentru cele doua niveluri suplimentare. Apa curenta pentru consumul locatarilor se va face prin racord la retea RAJA.

Racordarea la retelele utilitare existente in zona.

- Alimentarea cu energie electrica

Este realizata prin conectare la retea existenta conform aviz S.C. ENEL
DISTRIBUTIE DOBROGEA

- Incalzirea

Cu centrala termica murala folosind drept combustibil gazele naturale

-Alimentarea cu apa

Este realizata prin racordul la retea existenta din zona conform aviz S.C. RAJA
S.A.

-Evacuarea apelor uzate

Evacuarea apelor uzate este realizata in retea de canalizare existenta, 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 planului de
situatie anexat si existent. Nu se modifica amenajarea actuala a terenului.

Căi noi de acces sau schimbări ale celor existente

Se vor folosi caile de acces existente (b-dul Mamaia Nord).

Nu se creeaza cai noi de acces.

Resursele naturale folosite în construcție și funcționare

Nu se folosesc resurse naturale in faza de constructie. In faza de functionare se vor
folosi gaze naturale pentru incalzire si preparam apa calda.

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 Directia Judeteana pentru Cultura
- Acord ISC Constanta
- Aviz Statul Major General
- Aviz Ministerul turismului
- Aviz MDRAP
- Punct de vedere Administratia Bazinala de Apa Dobrogea Litoral
- Studiu geotehnic
- Studiu de insorire

Localizarea proiectului

Amplasamentul se afla situat in orasul Navodari, la Vest de b-dul Mamaia Nord si la Est de lacul Siutghiol, pe B-dul MAMAIA NORD, nr. 70, lot 1, Carte Funciara 110602, orasul NAVODARI, zona MAMAIA NORD, JUD. CONSTANTA, sau identificat prin planul de situatie, cadastral, încadrare în zonă.

Terenul pe care vor fi executate lucrările din acest proiect este proprietatea beneficiarului și este în prezent ocupat de constructia propusa pentru supraetajare. Terenul pe care se va construi are o suprafata totală de 811.00 mp, din care suprafata construită conform prezentului proiect va fi de aproximativ 212.09 mp, măsurată la cota terenului amenajat (CTA).

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

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 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 PUZ aprobat pe zona de Primaria Navodari, terenurile sunt destinate constructiilor cu caracter de locuinte individuale si colective, de cazare, sedii de firme, birouri, servicii, restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc., sport si recreere in satii inchise si deschise, agrement, etc.

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 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 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 au un caracter pozitiv asupra zonei studiate si vecinatatilor datorita faptului ca lucrarile de sistematizare verticala si de amenajare, deja executate, au imbunatatit starea initiala a terenului (teren viran liber de constructii sau plantatii).

- extinderea impactului (zona geografică, numărul populației/habitatelor/speciilor afectate);
Impactul va avea caracter 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 6 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 lucrurilor.

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

Se vor lua masurile necesare de protectie si control a lucrurilor de constructie astfel incat sa se asigure protectia mediului inconjurator conform legislatiei in vigoare.

- *natura transfrontieră a impactului.*

Nu este cazul.

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

1. Protectia calitatii apelor

In faza de executie

Pentru executia investitiei se va folosi apa din reseaua zonala prin bransament local, iar apa rezultata va fi evacuata in reseaua 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 reseaua de canalizare. 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.

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 OMS1993 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 propriuzise 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 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 seproduc zgomote si vibratii care sa aiba un impact semnificativ asupra factorului de mediu zgomot si vibratii.

Asigurarea izolarii la zgomotul aerian seface 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 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 aleilor 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

8/4

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, 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:

- moloz,
- pietris,
- material lemnos si restiri 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 specializate in salubritate, cu care s-a incheiat un contract prealabil. Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se face in Europubele etanse din PPR depozitate pe o platforma gospodareasca impermeabila, inchisa. Platforma se va amenaja pe latura vestica a constructiei la nivelul solului si se vor stabili termene de ridicare prin contract cu firma de salubritate. Cantitatea de gunoi evacuata va 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

9/4

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 NECESARE 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:

- - 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 6 luni de la inceperea lucrarilor.
- - programul de lucru va fi de 8-10 ore zilnic - in timpul 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 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.

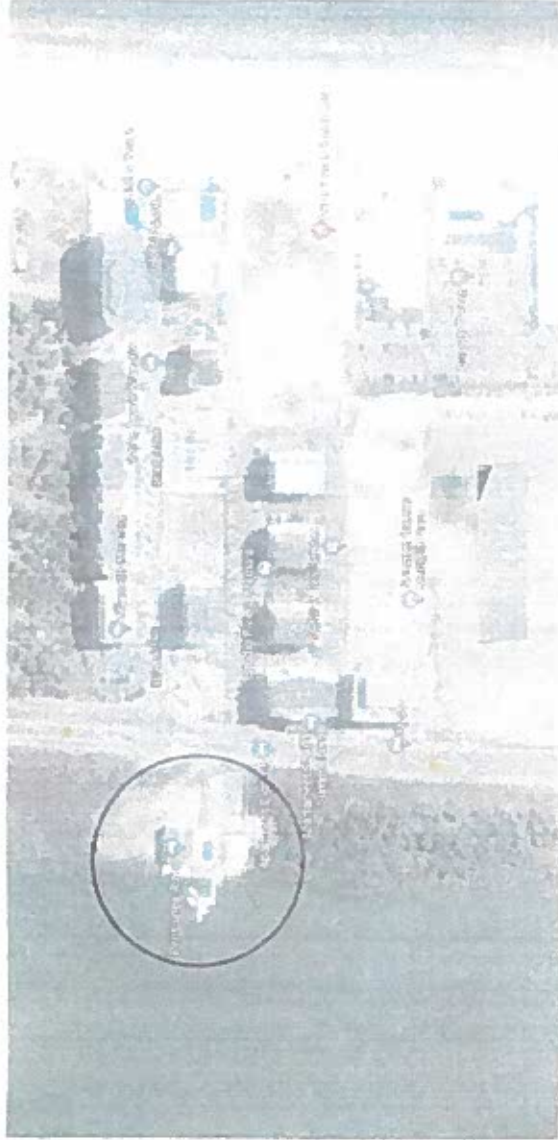
IX. ANEXE – piese desenate

- Certificat de urbanism
- Plan de incadrare in zona A1
- Plan de situatie cu amplasarea cladirii A2

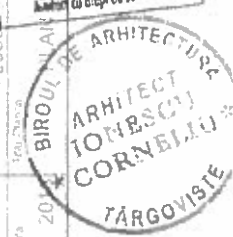
Intocmit,

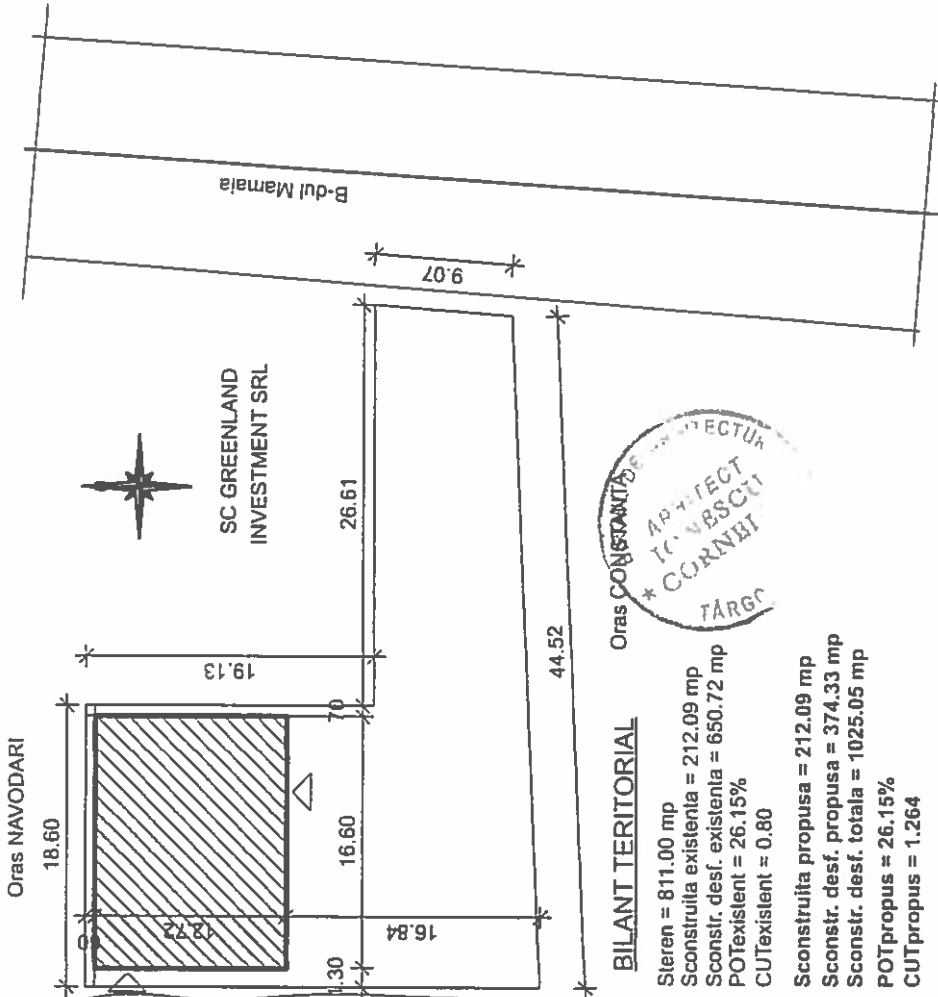
Arhitect IONESCU CORNELIU





Proiect nr.	170A/2018
Tipa	PT
Planșă nr.	A1
Beneficiar	SC LITORAL SUN TOUR SRL CONSTANTA
Beneficiar	SC LITORAL SUN TOUR SRL CONSTANTA
Adresa	18B PRAEL
Localitate	SUPRATAJARE PENJUINE PEZIURILE TICA PENTRU PESCIURILE LOCALITATII SUTIGHIOL
Scara	1:100
Data	ian 2018
Proiectant	arh. Corneliu Ionescu
Proiectat	ing. Corneliu Ionescu
Desenat	ing. Serban Ionescu





BILANT TERITORIAL



Oras NAVODARI
 S teren = 811.00 mp
 Sconstruita existenta = 212.09 mp
 Sconstr. desf. existenta = 650.72 mp
 POTexistenta = 26.15%
 CUTexistenta = 0.80
 Sconstruita propusa = 212.09 mp
 Sconstr. desf. propusa = 374.33 mp
 Sconstr. desf. totala = 1025.05 mp
 POTpropus = 26.15%
 CUTpropus = 1.264

ORDINUL ARHITECTUROR
 DIN ROMANIA
 2710
 Corneliu IONESCU
 Arhitect cu drept de semnatura



Beneficiar:	Referat/ Expertiza Nr.	din	Proiect nr.
SC LITORAL SUN TOUR SRL CONSTANTA			170A/2018
Titlu Proiect: SUPRAETAJARE PENSIUNE ECOTURISTICA PENTRU PESCUIT PE MALUL LACULUI STUIGHIOL-AUTORIZATA CU AC 58/13.02.2015 CU DOUA ETAJE DE LA P+2E LA P+4E		Faza:	
		P.T.	
Titlu Plansa:		Plansa nr	
ian. 2018		A2	

PLAN DE SITUATIE