

MEMORIU DE PREZENTARE

Capitolul I - DATE GENERALE

I.01 Denumirea obiectului de investiții

“MODIFICARE PROIECT AUTORIZAT CU AC 213/25.04.2017 PRIN RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE, REFATADIZARE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN APART-HOTEL D+P+5E CU SPATII COMERCIALE LA PARTER IN APART-HOTEL D+P+5E CU ALIMENTATIE PUBLICA LA PARTER FARA AFECTAREA INDICATORILOR URBANISTICI SI STRUCTURA DE REZISTENTA”

I.02 Amplasamentul (localitatea, strada, numărul, județul)

Orasul Navodari, zona Mamaia Nord , Str. Promenada cu acces din lot 1/14 –Alee acces si prelungirea D14, parcela (NNs 158/5) LOT 1/5, jud. Constanta

I.03 Titularul investitiei

MARIN LUCIAN, MARIN VASILICA si SC EXCELSIOR SRL

I.04 Beneficiarul investitiei

MARIN LUCIAN, MARIN VASILICA si SC EXCELSIOR SRL

I.05 Elaboratorul documentației

S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. - CONSTANTA
Persoana de contact – Mamo Ioana – 0745 864 638



Capitolul II - DESCRIEREA PROIECTULUI

II.01 Investiția

Amplasamentul imobilului studiat este in intravilanul localitatii Navodari TRUP C, UTR ZRB 1, zona Mamaia Nord , Str. Promenada cu acces din lot 1/14 –Alee acces si prelungirea D14, parcela (NNs 158/5) LOT 1/5, jud. Constanta. Acesta este compus din teren in suprafata de 500 mp conform masuratori si acte si o cladire D+P+5E cu o arie construita de 245,92 mp si desfasurata de 2442,94 mp. Constructia are o forma regulata in plan, cu o latime de 13,85 m spre Strada Proiectata – Prelungirea D14, si o lungime de 21 m.

Structura cladirii este din fundatii continue, zidarie din bca, plansee din beton armat.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- La Nord – Strada proiectata - Prelungirea D14, nr. cad. 108940
- La Sud – Proprietate privata nr. cad. 109749; Alee acces nr. cad.109757
- La Est – Parcare Primaria Navodari nr. cad. 111692
- La Vest – Proprietate privata nr. cad. 108814

Coordonate stereo 70:

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie: STEREOGRAFIC 1970		
Pct.	X(m)	Y(m)
1	317590.965	789349.124
2	317594.802	789331.607
3	317566.612	789324.607
4	317563.862	789336.652
5	317561.024	789348.711
6	317565.851	789349.786
7	317566.828	789347.625
8	317568.932	789345.725
9	317571.282	789345.060
10	317575.502	789345.737



Bilant suprafete:

- Spatii verzi – conform PUZ HCL 275/24.11.2014 si HCL 302/01.08.2016
- Se vor asigura spatii verzi amenajate cu arbori oranmentali dupa cum urmeaza:
Constructii turism - 5% din suprafata terenului

- Spatii verzi amenajate in teren = 80 mp - in procente = 14% (gazon, pomi, arbusti, jardiniere flori)

Indici constructivi:

- Dimensiuni propuse in plan – 21 m lungime cu 13,85m latime
- Regim de înălțime propus – D+P+5E
- $H_{max} = 22,37m$
- Suprafata teren – $St = 500,00 mp$
- Suprafata construita existenta si mentinuta - $Sce = 245,92 mp$
- Suprafata desfasurata propusa - $Sdp = 2515.59 mp$
Suprafata desfasurata aferenta calcul CUT se mentine – $SdCUT = 1974 mp$
- POT propus = se menține
- CUT propus = se menține

II.02 Necesitatea si oportunitatea investitiei

Oportunitatea investitiei este argumentata prin documentatia de Certificat de Urbanism aprobata si presupune modificarea proiectului in curs de executie autorizat prin:

-recompartimentari interioare

- refatadizare
- schimbare destinatie din apart-hotel D+P+5E cu spatii comerciale la parter in apart-hotel D+P+5E cu alimentatie publica la parter
- continuare nod de circulatie (scara + lift) pe terasa imobilului si modificare din terasa necirculabila neacoperita in terasa circulabila neacoperita. Astfel, se creaza un etaj tehnic pentru accesul pe terasa circulabila neacoperita
- se propune modificarea finisajelor exterioare (din tencuieli decorative crem si maro in tencuieli decorative albe si gri)
- sistemul constructiv se pastreaza: Structura din beton armat , compartimentari realizate cu B.C.A.
- finisajele interioare se pastreaza : var lavabil si faianta pentru pereti, gresie si parchet pentru pardoseli, var lavabil pentru tavane

Aceste modificari nu afecteaza indicatorii urbanistici si structura de rezistenta.

Imobilul proiectat se va compune in modul urmatoare:

- regim de inaltime D+P+5E
- demisol – 8 locuri de parcare, casa scarii + lift, camera tehnica, vestiar, grupuri sanitare
- parter – casa scarii, restaurant, receptie+zona de asteptare, bucatarie, vestiar, grupuri sanitare, IDSAI
- etaj 1, 2, 3, 4 si 5 – casa scarii+hol, 8 unitati de cazare



II.04 Profilul si capacitatile de productie

Profilul:

Investitia va fi realizata pe societatea S.C. EXCELSIOR S.R.L.

Capacitatea de productie:

Nu exista activitati de productie in cadrul investitiei prezentate.

II.05 Descrierea proceselor de productie ale proiectului, produse si subproduse obtinute

Nu exista activitati de productie in cadrul investitiei prezentate.

II.06 Descrierea fluxurilor tehnologice existente

Nu este cazul.

II.07 Descrierea proceselor de productie ale proiectului propus

Nu exista activitati de productie in cadrul investitiei prezentate.

II.08 Materiile prime, energia si combustibilii utilizati

Materiile prime: - nu este cazul;

Energia si combustibilii utilizati: - in functionarea imobilului se va folosi energie electrica pentru aparate electrocasnice si iluminat, centrale murale pe gaz pentru fiecare apartament, asigurand incalzirea si apa calda

II.09 Racordarea la retelele utilitare existente in zona

1. Alimentare cu apa: se va realiza prin conectarea la reseaua existenta in zona.
2. Alimentare cu energie electrica: se va realiza prin conectarea la reseaua existenta in zona.
3. Evacuarea apelor uzate: se va realiza prin conectarea la reseaua existenta in zona.
4. Incalzirea: centrala murala pe combustibil gazos.

II.10 Descrierea lucrarilor de refacere a amplasamentului in zona afectata de executia investitiei

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

II.11 Relatia cu alte proiecte existente sau planificate

Nu este cazul.

II.12 Detalii privind alternativele care au fost luate in considerare

Nu este cazul.

II.13 Alte activitati care pot aparea ca urmare a proiectului

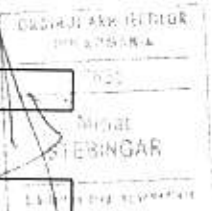
Nu este cazul.

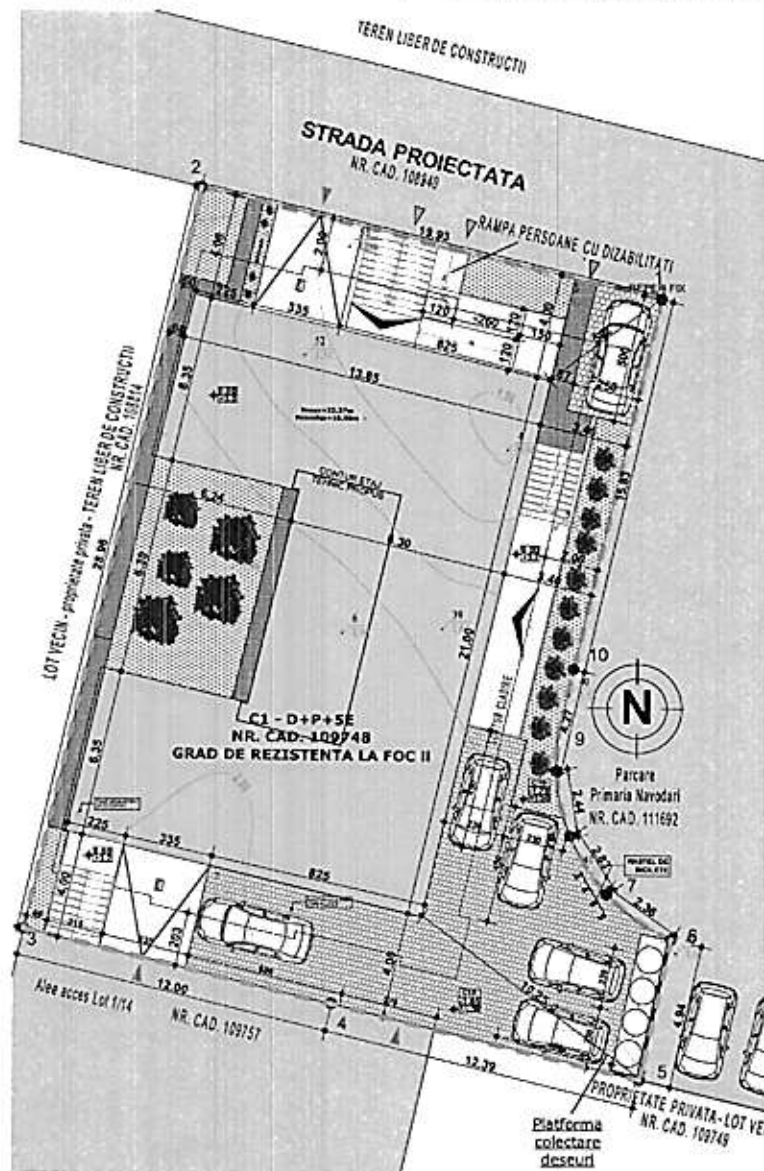
II.14 Alte avize cerute de certificatul de urbanism

- Securitatea la incendiu
- Sanatatea populatiei

II.15 Localizarea proiectului

Terenul se afla in intravilanul localitatii Navodari TRUP C, UTR ZRB 1. Acesta este compus din teren in suprafata de 500 mp si imobil in curs de executie D+P+5E.





Pe lot este construit un imobil D+P+5E, iar retragerile minime fata de vecinatati sunt:

- Retrageri de 2.03m fata de Sud
- Retrageri de 0.60m fata La Vest
- Retrageri de 2.00m la Est
- Retrageri de 2.00m fata la Nord

Retragerile sunt conform Autorizatiei 213/25.04.2017.



Capitolul III - SURSE DE POLUANTI SI INSTALATII PENTRU RETINEREA, EVACUAREA SI DISPERASIA POLUANTILOR IN MEDIU:

III.01 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 existenta in zona.

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 existenta in zona. Impactul functiunii de apart-hotel si alimentatie publica, 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.

III.02 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 (cadre 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 nedorita 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 locuinte colective 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.

III.03 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 izolata 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 C125-2005 privind proiectarea si executarea masurilor de izolare fonica si a tratamentelor acustice in cladiri.

III.04 Protectia impotriva radiatiilor

In faza de executie:

Nu exista surse generatoare de radiatii.

In faza de functionare:

Nu exista surse generatoare de radiatii.



III.05 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 partiala a incintei 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.

III.06 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.

III.07 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.

III.08 Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament

In faza de executie:

Deseurile rezultate din procesul de construire cuprind resturi inerte precum:

- molozi,
- 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 apart-hotel cu alimentatie publica 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 deseurilor menajere se face in Europubele etanse din PPR depozitate pe o platforma gospodareasca impermeabila, inchisa.

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.



III.09 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 unitatilor turistice nu sunt folosite substante si preparate chimice periculoase care sa afecteze factorii de mediu.

Capitolul IV PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI

Nu este cazul

Capitolul V JUSTIFICAREA INCADRARIII PROIECTULUI

Nu este cazul

Capitolul VI 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.

Va fi prevazuta amplasarea de containere metalice pentru colectarea gunoiului si a resturilor provenite din executie. Se impune realizarea unei rampe pe sort situata la iesirea din incinta pentru spalarea cu apa sub presiune a rotilor vehiculelor inainte de plecare. Se vor lua toate masurile pentru diminuarea factorilor locali de poluare a mediului.

Capitolul VII LUCRARI DE REFACERE A AMPLASAMENTULUI LA FINALIZAREA INVESTITIEI

Lucrarile de refacere a amplasamentului se vor realiza conform cerintelor proiectului tehnic de executie si proiectului de sistematizare a curtii.

Data:

Întocmit:

Stg. Arh. Mamo Ioana



Verificat/Şef Proiect:
Arh. Stebingar Mihai

